

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av fastigheterna

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Antagen av kommunstyrelsen 2022-11-01
Laga kraft 2023-12-21

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning (2020-09-15, rev. 2022-09-23)
- Grundkarta (2019-09-26, rev. 2020-09-16, 2022-09-27)
- Inmätta nockhöjder Haverdal 27:1 m.fl.

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland, rapport 2018:64)
- Kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning (Kulturmiljö Halland, rapport 2019:15)
- Dagvattenutredning (2019-07-03)
- Miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2019-11-26)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14)
- Geoteknisk undersökning för dagvattenutredning (MUR/GEO) (2021-07-06, rev 2021-08-25)
- Översiktlig geoteknisk utredning för dagvattenutredning (Planerings PM/Geoteknik) (2021-08-31)
- PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (2021-10-06)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) samt Boverkets numera upphävda allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal.

Huvuddrag

Planförslaget medger friliggande enbostadshus och innebär ungefär tio nya bostadsfastigheter. Intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan. Högst nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan och varierar mellan +20 och +22 meter, vilket innebär nockhöjd om 7 meter om byggnad uppförs i befintlig marknivå. Minsta fastighetsarea begränsas till 1 100 m² i planområdets nordöstra del, till 1 000 m² i planområdets västra och sydvästra del, och till 1 400 m² i planområdets sydöstra del. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² respektive 280 m². Två mindre markområden i detaljplanen reserveras för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart samt uppställningsplatser för sopkärl. Yta för fördröjning av dagvatten säkras utmed Laxavägen på allmän plats natur i planområdets södra del.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1, samt att upprätta de avtal som i enlighet med planbeskedet fordras för detaljplanen.

Villkor enligt planbeskedet var att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7 planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Haverdal, cirka 13 kilometer från centrala Halmstad. Området avgränsas i nordväst av bebyggda småhusenheter längs Skallstugevägen och i nordost av Skallbergsvägen (se bild 1 nedan). I sydost gränsar planområdet dels till bebyggda småhusenheter, dels till Laxavägen. I sydväst avgränsas planområdet av fastigheterna Haverdal 18:50 och Haverdal 18:48, bebyggda småhusenheter. Planområdet omfattar ungefär 1,5 ha.

Markägförhållanden

De båda fastigheterna inom planområdet, del av Haverdal 27:1 och del av Haverdal 18:53, är i privat ägo. Del av fastigheten Haverdal 18:53 ingår i gemensamhetsanläggningen Haverdal ga:5.



Bild 1. Del av fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53. Planområdet (röd streckad planområdesgräns) i förhållande till angränsande fastigheter och övergripande gatustruktur.

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” och ”god bebyggd miljö.”

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Planförslaget kan, marginellt, innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Möjlighet finns även att med cykel ta sig till Halmstad. Planförslaget bedöms därför, om än marginellt, bidra till miljömålet begränsad klimatpåverkan.

Tätortsnära natur i form av Haverdalsreservatet, med möjlighet till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet. Planområdet ligger även inom gång- eller cykelavstånd från F-5 skola, förskolor och dagligvaruhandel. Förtätning inom orten Haverdal bedöms därför, marginellt, bidra till miljömålet god bebyggd miljö.

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.

Beslut om positivt planbesked fattades 2017-06-13. Till grund för ställningstagandet ligger därför, i enlighet med miljöbedömningsförordning (SFS 2017:966), övergångsbestämmelse 3 a, en bedömning gjord enligt kriterierna i den numera upphävda förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, är området benämnt ”HAV2” och beskrivs enligt följande: ”Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder.”. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Inom området gäller detaljplan 1380K-P625, ”Förslag till ändring av byggnadsplanbestämmelserna för Haverdal (delen Haverdalsstrand och Skallen)”, laga kraft 1978. Genomförandetiden har löpt ut. På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på del av Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammahållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär

7 680 m² och innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. På del av fastigheten Haverdal 18:53 medger gällande plan park eller plantering, allmän plats (se bild 2 nedan).

För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan ”BFI”, bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter. Största sammanlagda byggnadsyta är begränsad till 250 m² per tomt.

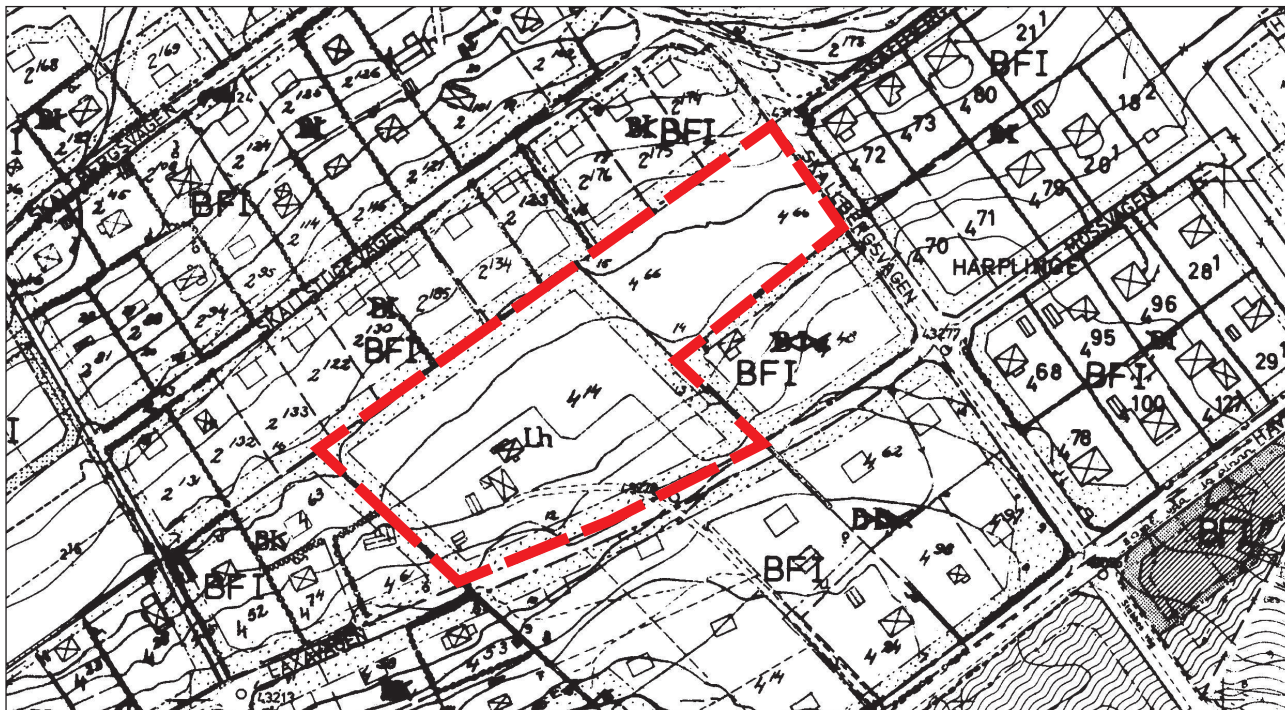


Bild 2. Utdrag ur gällande plan, 1380K-P625. Röd streckad planområdesgräns.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

I kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 är aktuellt område utpekat för planläggning under innevarande planeringsperiod.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet är lokaliserat inom följande utpekade riksintressen:

- Skrea strand-Tylösand (FN10) – friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Kustområdet – rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken.

Därutöver berör aktuellt område även riksintresseområdet för Ringenäs skjutfält, av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Aktuellt område ligger utanför utpekad riksintresse, men inom så kallat hindersfritt område som omger skjutfältet. Inom hindersfria områden får inga höga objekt tillkomma som kan påverka Försvarmaktens verksamhet och ärenden som kan inkräkta på områdenas hindersfrihet ska remitteras Försvarmakten. Planförslaget bedöms inte begränsa Försvarmaktens möjlighet att använda Ringenäs skjutfält.

Ungefär 200 meter söder om planområdet ligger Natura 2000-området Haverdal (SE0510020). Värden i området utgörs bland annat av fossila inlandsdyner, strandhak och klapperstensvallar. Planförslaget, som innebär en mindre förtätning inom orten Haverdal, bedöms inte på ett betydande sätt påverka miljön i Natura 2000-området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till stor del av icke hårdgjorda ytor. Marknivån ligger mellan 16,0 och 10,8 meter över havet. Norra delen av Haverdal 27:1, kvartersmark, består av öppen gräsyta och nyttjas som fotbollsplan (bild 3). I södra delen av Haverdal 27:1 ligger en före detta handelsträdgård bestående fem byggnader. De fem byggnaderna omges av buskar och fruktträd (bild 4). I sydöstra delen av Haverdal 27:1 ligger en permanentbostad. Marken på del av fastigheten Haverdal 18:53, allmän plats, består av igenvuxen parkmark (bild 5).



Bild 3. Vy över gräsytan som används som fotbollsplan på del av fastigheten Haverdal 27:1. Den före detta handelsträdgården skymtas till vänster i bild.



Bild 4. Vy över södra delen av Haverdal 27:1. Bilden visar buskar och fruktträd framför den före detta handelsträdgården. Laxavägen till vänster i bild.



Bild 5. Vy över gräsyta på Haverdal 27:1 och igenvuxen parkmark på Haverdal 18:53. Permanentbostad på Haverdal 27:1 skymtas till höger i bild.

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

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. En del av planområdet ligger inom 300 meter från strandlinjen men omfattas enligt Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2014-12-03 (511-2956-14) om utvidgat strandskydd, bilaga 1 kartblad 2, inte av utvidgat strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs av svallsediment, grus (SGU:s geokarta 20200401). Hela Haverdal klassas enligt markradonutredning för Halmstads kommun (SGAB 1989) som ett normalriskområde. Läs mer om geotekniska förhållanden under ”Planförslag och konsekvenser”.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända inom planområdet. Norr om planområdet ligger Anckerbyn, som ingår i kulturmiljöprogrammet för Halmstad kommun. Anckerbyn är kulturhistoriskt särskilt värdefull. 2006 fick Anckerbyn klassificeringen A i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värtefull bebyggelse. Klass A innebär "objektsvärde", "nationellt intresse" och "omistlig".

Parker och rekreationsområden

Tillgång till grönområden i närområdet är god. Haverdalsreservatet, med goda möjligheter till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Haverdal 18:53, allmän platsmark, planlagd som park eller plantering, tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen. De ekologiska värdena på Haverdal 18:53 bedöms dock som triviala. Markområdet håller dessutom på att växa igen och verkar, bortsett från en stig utmed fastighetsgräns på fastighetens norra del, inte användas (bild 6 och 7).



Bild 6. Vy över del av den igenväxande fastigheten Haverdal 18:53.



Bild 7. Vy över Haverdal 18:53. Stig utmed fastighetsgräns på fastighetens norra del.

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

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. Byggnaderna är friliggande och omges av generösa trädgårdsytor.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en nyare permanentbostad från 2015 och en äldre före detta handelsträdgård bestående av fem byggnader. Nockhöjd för permanentbostaden inom planområdet är +19,55 meter. Den före detta handelsträdgården på fastigheten Haverdal 27:1 inventerades av Kulturmiljö Halland i den länstäckande bebyggelseinventeringen 2006. Bebyggelsen fick då klass C, bebyggelse med miljövärde och lokalt intresse. Bebyggelsen bedömdes ha ett

byggnadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde.

För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan "BFI", bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter. Största sammanlagda byggnadsyta är begränsad till 250 m² per tomt. Högsta nockhöjd för bostadshus i raden av bostadsfastigheter som söder om Skallbergsvägen, som angränsar till planområdet i norr, är +23,91 meter.

Samhällsservice

Samhällsservice i Haverdal är god. Kommunal och kommersiell service såsom förskolor, F-5 skola och dagligvaruhandel ligger inom 700 meter från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gång- och cykelvägar finns inom planområdet. Närmaste cykelväg börjar i korsningen Haverdalsvägen/Skallbergsvägen/Stabbes väg och ansluter till både cykelleden Kattegatleden och Halmstads övergripande cykelvägnet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, "Haverdal Haverdalsvägen", ligger drygt 300 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 350, sträckan Halmstad - Gullbrandstorp - Haverdal - Skipås - Falkenberg, med ungefär 25 turer/dag måndag-fredag i vardera riktningen. I riktning Skipås/Falkenberg går nio av turerna till och från Falkenbergs bussterminal, övriga vänder i Skipås. Samtliga turer i riktning Halmstad går till och från Halmstad Resecentrum (hallandstrafiken.se)

Biltrafik och gator

Övergripande gatustruktur utgörs av Skallbergsvägen som gränsar till planområdet i nordost och Laxavägen som gränsar till planområdet i sydväst (se bild 1). Skallbergsvägen är ungefär 5 meter bred och Laxavägen ungefär 4 meter bred. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Bilparkering

Parkering sker idag på respektive fastighet inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Störande verksamheter och farligt gods

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

Risk

Marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havet. Översvämning till följd av stigande havsnivåer bedöms inte vara någon risk inom planområdet.

Buller

Trafikmängden på Skallbergsvägen och Laxavägen är inte så stor att den avseende vägtrafikbuller bör vara ett problem. Specifik trafikräkning för de båda gatorna har därför inte gjorts. Trafikräkning har dock gjorts i oktober 2018 på Smeavägen, parallellgata till Skallbergsvägen. Genomsnittligt antal fordon per dygn var 360. Trafikmängden på gatorna som gränsar till planområdet uppskattas till 400 fordon/dygn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks-, spill- och brandvatten

Underjordiska dricks- och spillvattenledningar är dragna i Skallbergsvägen och i Laxavägen. Fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 ingår idag i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Vattenbrandpost belägen i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgård uppfyller kraven om 10 l/s.

Dagvatten

Fastigheten Haverdal 27:1 ingår idag, delvis, i verksamhetsområde för dagvatten. Underjordisk dagvattenledning korsar idag planområdet ungefär vid gränsen mellan fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av Halmstads Energi och Miljö AB (HEM) och bygger på källsortering. För närvarande hämtas hushållsavfallet i Haverdal en gång var fjortonde dag. Befintliga återvinningsstationer i Haverdal finns vid Sommarvägen och Klövervägen.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den igenvuxna marken på del av fastigheten Haverdal 18:53, planlagd som park eller plantering, allmän plats, tas i anspråk för bostadsändamål. Aktuell areal uppgår till ungefär 4 500 m². Allmän plats enligt planförslaget, avsedd för fördröjning av dagvatten, uppgår till ungefär 450 m². Konsekvens av planförslaget är därmed en minskning av allmän plats med ungefär 4 050 m².

Planförslaget innebär även att användningen ändras från "handelsträdgård" till "bostäder" på del av fastigheten Haverdal 27:1. Konsekvens av planförslaget kan bli att buskar och fruktträd kan komma att tas ner i denna del.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Planområdet omfattas inte av strandskydd. Strax sydost om planområdesgränsen i planområdets östra del börjar dikningsföretaget "Förslag i 4 blad angående torrläggning av mark till Haverdal, Plönninge, Harplinge, Kulla och Skee, uti Harplinge socken, Halmstads härad och Hallands län", upprättat 1929-1930. Se bild 8. Vid jämförelse mellan torrlägningsföretagets blad 3, ekonomisk karta från 1920-talet och nuvarande fastighetsindelning, verkar delar av företagets båtnadsområde ligga inom nuvarande verksamhetsområde för dagvatten, men utanför aktuellt planområde. Se bilderna 9 och 10. Planförslaget innebär fördröjning av dagvatten inom planområdet och dagvatten kommer släppas till befintligt dagvattenledningsnät. I nuläget bedöms, preliminärt, att företaget inte påverkas av planförslaget. Omständigheterna kring dikningsföretaget är dock inte klarlagda.

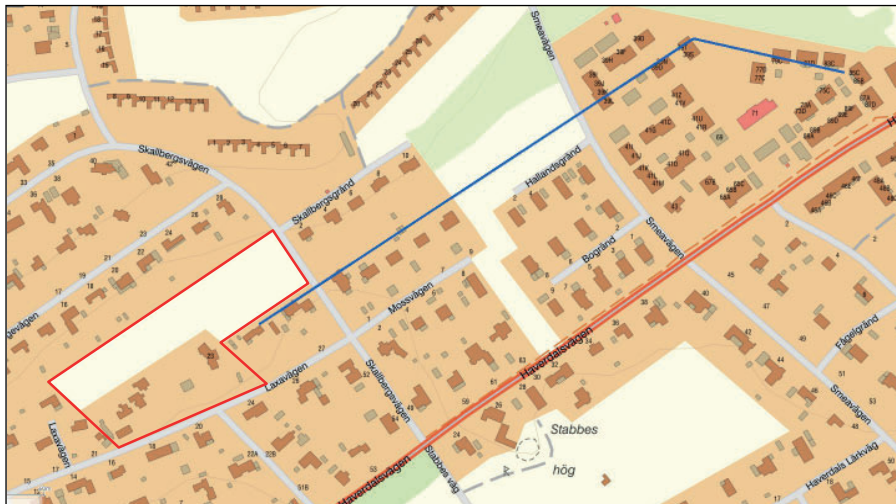


Bild 8. Utdrag ur länsstyrelsens "Informationskarta Halland". Dikningsföretaget i blått och planområdesgräns i rött.



Bild 9 och 10. Utdrag ur torrlägningsföretagets blad 3 till vänster. Utdrag ur ekonomisk karta från 1920-talet med nuvarande fastighetsindelning och planområdesgräns i rött till höger.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs av svallsediment, grus (SGU:s geokarta 20200401). Hela Haverdal klassas enligt markradonutredning för Halmstads kommun (SGAB 1989) som ett normalriskområde. Enligt Boverkets byggregler, BFS 2011:6, får årsmedelvärde av aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³. Nya hus bör byggas radonskyddande. Radonboken – Förebyggande åtgärder i nya byggnader, Formas, kan användas som vägledning.

Inför granskning har, inom ramen för komplettering av dagvattenutredning, en översiktlig geoteknisk utredning genomförts av Sweco (MUR/GEO 2021-07-06, rev 2021-08-25 och tillhörande PM/Geoteknik 2021-08-31). Enligt utförd undersökning utgörs jordlagren generellt, under ett övre ytlager av mulljord alternativt fyllnadsmassor, av en sandjord som underlagras av sandmorän ned till undersökt djup. Inom delar av området saknas det övre sandlagret. (Sweco 2021-08-31)

Vad gäller grundvatten har vattenyta uppmätts på mellan 0,4 och 1,0 m djup under markytan (juni och augusti 2021). I öppna skruvprovtagningshål har det noterats en vattenyta på mellan 0,8 och 1,2 m djup under markytan. Med hänsyn till uppmätta vattennivåer, årstidsvariationer samt förekomst av jordlager med hög finjordshalt bedöms grundvattennivån ligga i eller nära markytan under delar av året. (Sweco 2021-08-31)

Vad gäller sättningar bedömer Sweco (Planerings PM/Geoteknik, 2021-08-31) att det generellt inte föreligger några stabilitetsproblem för aktuellt planområde.

Enligt Sweco (Planerings PM/Geoteknik, 2021-08-31) bedöms området generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse och baserat på översiktlig geoteknisk undersökning ”bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras i befintlig marknivå utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor”. Det rekommenderas att all jord med organiskt innehåll (mulljord) ska skiftas ur under område för planerade byggnader och hårdgjorda ytor. Vidare rekommenderas att grundläggning utförs på lager av dränerade och kapillärbrytande material och att byggnader utförs med dränering.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglov.

Kulturmiljöer och fornlämningar

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

Norr om planområdet ligger fritidshusområdet Anckerbyn, som ingår i kulturmiljöprogrammet för Halmstad kommun. Anckerbyn är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Riktlinjer som anges Kulturmiljö Hallands rapport (2018:64) ligger delvis som grund för den hänsyn som tas i planförslaget, både vad gäller hänsyn till Anckerbyn och till Haverdals bebyggelsekaraktär i stort. Anckerbyns radhuslänga som ligger närmast planområdet ligger på ungefär 22 meters höjd. Högsta punkten inom planområdet, i planområdets nordöstra del, ligger på ungefär 16 meters höjd. Högstanockhöjd i denna del av planområdet, på nuvarande fastighet Haverdal 18:53, är begränsad till +22 meter. Planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn.

Den före detta handelsträdgården på fastigheten Haverdal 27:1, som bedömts som klass C i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, skyddas inte i detaljplanen. Kommunens bedömning är att det allmänna intresset att skapa möjlighet för fler bostäder i kommunen, i synnerhet mot bakgrund av kommunens målsättning om beredskap för 150 000 invånare år 2050 och behov av fler bostäder, överväger det allmänna intresset att skydda aktuella byggnader. Den C-klassade bebyggelsen kan ligga kvar, men planförslaget hindrar inte att byggnaderna rivs och ersätts med ny bebyggelse enligt de bestämmelser detaljplanen medger.

Parker och rekreationsområden

Tillgång till grönområden i närområdet är god. Haverdalsreservatet, med goda möjligheter till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet.

BEBYGGELSE

Användning

Inom planområdet medges användningarna bostäder ("B") och "NATUR".

Utformning, omfattning och gestaltning

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal.

Som ovan nämnt är bebyggelsen i Haverdal övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. I Kulturmiljö Hallands rapport (2018:64) nämns antikvariska riktlinjer som delvis ligger till grund för planförslaget. Riktlinjer som, i den mån det är möjligt, tagits fasta på i planförslaget är

- Att hålla nere tillkommande bebyggelse höjdmässigt
- Småskalighet och enkelhet
- Friliggande enheter
- Fasader i träpanel
- Sadeltak

Även nu gällande planbestämmelser för till planområdet angränsande fastigheter ligger till grund för planförslaget. Intentionen med detaljplanen är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av

befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan.

Högsta nockhöjd inom planområdet (+22, +21 respektive +20 meter) är anpassad efter

- marknivån för Anckerbyns lägst belägna radhuslänga (+22 meter) norr om planområdet
- ungefärlig höjdskillnad om tre meter mellan planområdets nordvästra del (marknivå ungefär mellan +14 och +15 meter) och raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida, marknivå mellan +17 och +18 meter)
- högsta nockhöjd (+23,91 meter) för bostadshus i raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida)
- nockhöjd för befintlig permanentbostad inom planområdet (+19,55 meter).

Av grundkartans höjdkurvor framgår att skillnad i marknivå mellan planområdets nordvästra del (mellan +14 och +15 meter) och raden med hus som löper utmed Skallstugevägens södra sida (mellan +17 och +18 meter) är ungefär tre meter. Nivåskillnad om tre meter, i kombination med bostadsbebyggelse enligt planförslaget, innebär att nuvarande utsikt kommer att påverkas för boende utmed Skallstugevägens södra sida.

Detaljplanen inbegriper fyra egenskapsområden (se bilderna 11-14) med användningen bostäder. Ett egenskapsområde ligger inom del av nuvarande fastighet Haverdal 18:53, övriga tre inom del av nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Bestämmelserna varierar något mellan de olika egenskapsområdena men några bestämmelser är gemensamma. Enligt begäran om planbesked rörande fastigheten Haverdal 27:1 avses planläggning av enbostadshus. Intentionen är att stycka fastigheten. I syfte att anpassa nya fastigheter och bebyggelse till kringliggande bebyggelse och beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal, gäller följande bestämmelser inom planområdet.

Gemensamma bestämmelser för kvartersmark

Inom kvartersmark medges endast friliggande enbostadshus, "f₁". I nuvarande plan- och bygglagstiftning saknas definition av "enbostadshus". Med "enbostadshus" avses i denna detaljplan självständig bostad. Fasad ska utformas i träpanel "f₂".

Ny byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns "p₁". Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa skydd mot brandspridning mellan byggnader, dels till att säkerställa visst mått av gleshet och siktlinjer mellan byggnader. "p₁" gäller för ny byggnation - nu befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Nuvarande fastighet Haverdal 18:53

Inom nuvarande fastighet Haverdal 18:53 (se bild 11) är minsta fastighetsstorlek reglerad till 1 100 m². Det innebär att tre nya fastigheter kan bildas inom egenskapsområdet, och fyra nya fastigheter om markreserverna "u" och "g" inkluderas. Andel bebyggd mark inom egenskapsområdet begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver "b₁" att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd begränsas till +22 meter, ungefärlig höjd på marknivå för den del av Anckerbyn som ligger närmast planområdet.

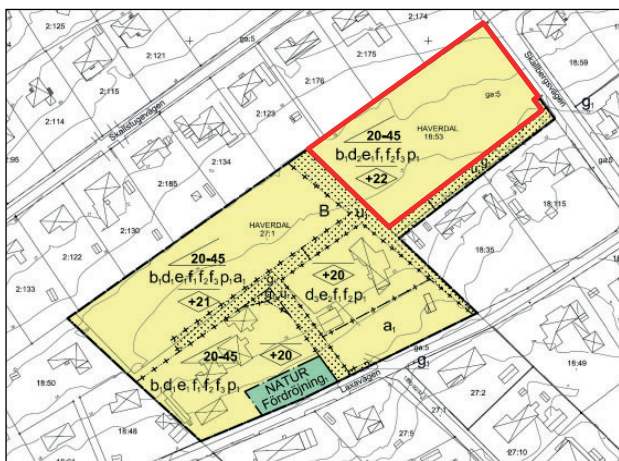


Bild 11. Utdrag ur plankartan. Aktuelltt eigenskapsområde inom röd avgränsning.

Norra och västra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1

Inom norra och västra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (bild 12) regleras minsta fastighetsstorlek till 1 000 m². Då del av u-området inkluderas kan fyra nya bostadsfastigheter bildas. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver "b₁" att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd regleras till +21 meter, det vill säga tre meter lägre än +23,91 meter, högsta nockhöjd för befintlig bostadsbyggnad som gränsar till planområdet i nordväst.

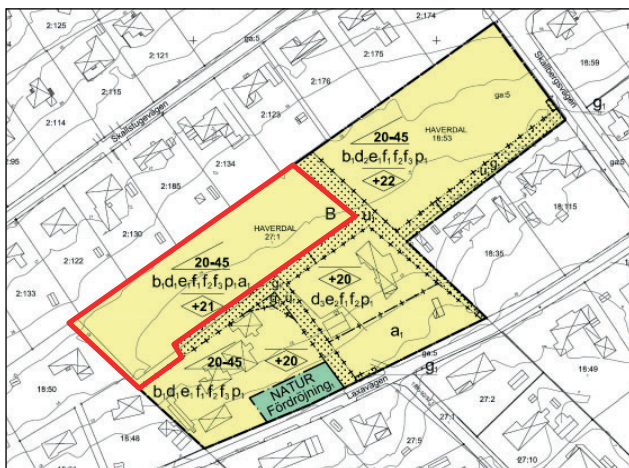
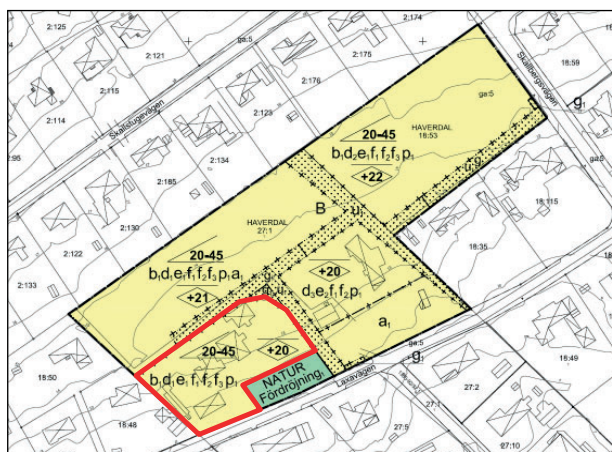


Bild 12. Utdrag ur plankartan. Aktuelltt eigenskapsområde inom röd avgränsning.

Inom sydvästra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (bild 13) regleras minsta fastighetsstorlek till 1 000 m². Det innebär att två nya bostadsfastigheter kan bildas inom egenskapsområdet. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver ”b₁” att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd regleras till +20 meter, ungefär samma nockhöjd som befintlig permanentbostad (+19,55 meter).



Sydöstra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (befintlig permanentbostad)

Bild 14. Utdrag ur plankartan (utan höjdkurvor). Aktuell del av området inom röd avgränsning.

Samhällsservice

Planförslaget, en mindre förtätning, bedöms inte på betydande sätt påverka befintlig samhällsservice.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget inbegriper inga separata gång- och cykelvägar. Markreservaten för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart till nya fastigheter inom planområdet kan även användas av gång- och cykeltrafikanter som ska till och från de nya fastigheterna. Utanför planområdet sker ingen förändring.

Kollektivtrafik

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

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen bedöms generera 60 resor/dygn, varav de flesta med bil. Denna ökning bedöms dock inte utgöra något betydande problem (läs mer under rubriken ”Buller” på s. 18).

Två markområden reserveras i detaljplanen för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart till tillkommande fastigheter inom planområdet. De båda gemensamhetsanläggningarna är även avsedda att fungera som räddningsvägar (läs mer under kommande rubrik ”Risk”). På nuvarande fastighet Haverdal 18:53 sträcker sig markreservatet från Skallbergsvägen och, längs fastighetsgräns, ungefär 65 meter in på nuvarande fastighet Haverdal 18:53. Alternativ lokalisering, som ur trafiksäkerhetsskäl har utgått, är i Skallbergsgränds förlängning. På nuvarande fastighet Haverdal 27:1 sträcker sig markreservatet från Laxavägen ungefär 55 meter in på fastigheten i västnordvästlig riktning, för att delas i ett T-kors. Från T-korset sträcker sig markreservatet ungefär 50 meter åt sydväst och ungefär 15 meter åt nordost. Markreservaten för gemensamhetsanläggningarna är sex meter breda.

Bilparkering

Parkering inom planområdet ordnas på egen fastighet och enligt kommunens parkeringsnorm. Haverdal och aktuellt planområde tillhör zon 3. För enbostadshus inom zon 3 gäller två bilplatser/bostad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Luftkvaliteten i Halmstads kommun är god. Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Kontinuerliga mätningar sker i gaturummet på Viktoriagatan, den mest trafikerade gatan i kommunen och den gata som har högst halter av föroreningar. Uppmätta nivåer kvävedioxid och partiklar (PM10) på Viktoriagatan uppfyllde år 2018 de lagstadgade miljökvalitetsnormerna med marginal. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms därför inte överskridas till följd av planens genomförande.

Mängden dagvatten till följd av planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Södra mellersta Hallands kustvatten (WA68121347). Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Effekter till följd av planförslaget bedöms inte vara av betydande påverkan för vattenförekomsten och den mängd dagvatten som följer av planförslaget bedöms inte försämra vattenförekomstens status.

Störande verksamheter och farligt gods

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

Risk

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

I syfte att, avseende förorenad mark, bedöma markens lämplighet för bostäder, genomförde Relement Miljö Väst AB en miljöteknisk undersökning (2019-11-26) under arbetet med detaljplanens samrådsförslag. Denna undersökning visade på spår av av pesticidier och kvicksilver i den ytliga mulljorden inom fastigheten Haverdal 27:1. Inga föroreningar påträffades inom fastigheten Haverdal 18:53 eller inom den äldre gården. Under 2021 kompletterades den miljötekniska undersökningen. Av resultaten från den kompletterande undersökningen (Relement 2021-06-14) framgår att det finns spår av organiska bekämpningsmedel i ytlig mulljord och också förhöjda halter där det tidigare växthuset låg.

För området på den nordvästra delen av fastigheten Haverdal 27:1, idag gräsyta, förefaller enligt Relement (2021-06-14) föroreningen med organiska bekämpningsmedel och kvicksilver avgränsad till ytliga jordlager ner till ungefär 0,5 meter. För nuvarande markanvändning utgör uppmätta halter ingen förhöjd risk. Vid förändrad markanvändning bör dock ytliga förorenade jordmassor schaktas ut eller täckas i sådan omfattning att risker minimeras (Relement 2021-06-14). För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för bostäder inom detta område gäller den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.

För området i den sydöstra delen av fastigheten Haverdal 27:1 där det tidigare låg ett växthus, har Relement (2021-06-14) konstaterat organiska bekämpningsmedel och metaller i fyllning lokalt ner till minst 1 meters djup. Vid nuvarande användning som gräsmatta bedöms uppmätta halter inte utgöra någon hälsorisk. Vidare bedömer Relement (2021-06-14) att om markanvändningen förändras eller jorden omblandas bör dock säkerställas att halter i den ytliga jorden inte överskrider hälsoriskbaserade riktvärden, och att avhjälpandeåtgärder i form av urschaktning eller täckning då kan bli aktuellt. För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för eventuellt framtida ny bebyggelse inom detta område, gäller den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts. Den administrativa bestämmelsen "a₁" gäller för hela det område där det tidigare låg ett växthus och täcker därför en lite större yta än avgränsning för område S6 enligt Relements kompletterande miljötekniska undersökning daterad 2021-06-14.

Befintlig vattenbrandpost i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgränd uppfyller kraven om 10 l/s och kan mata till fastigheten Haverdal 18:53. Ny brandpost med kapacitet 10 l/s behövs för att kunna mata till kommande tomter eller fastigheter på nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (läs under kommande rubrik "Dricks-, spill- och brandvatten").

Utöver in- och utfarter är de båda gemensamhetsanläggningarna avsedda att fungera som räddningsvägar. Markreservatets avfasade 90°-kurva mot sydväst på nuvarande fastighet Haverdal 27:1 har, i syfte att möjliggöra tillgänglighetförstörerräddningsfordon såsom släckbil, innerraden 7 meter. Gemensamhetsanläggningarnas framtida deltagande fastighetsägare bör observera att räddningsvägarna ska ge god framkomlighet. Ytlaget ska vara av grus eller liknande och klara ett minsta axeltryck om 100 kN. Fri höjd ska vara 4,0 meter. Fri körbanebredd och fri portalbredd är 3,0 respektive 3,5 meter, se bild 15 till höger.

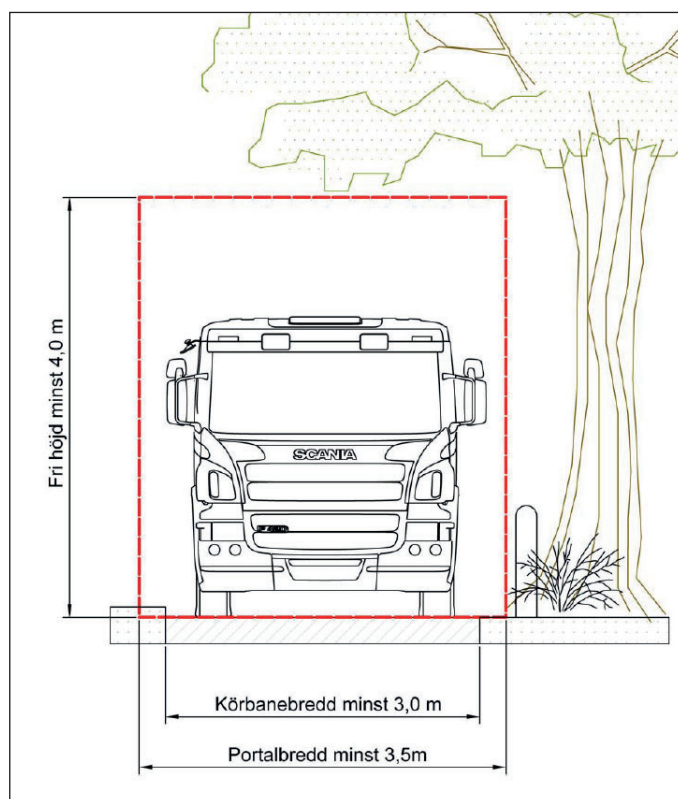


Bild 15.

Längsta avstånd från brandpost till uppställningsplats för släckbil är 75 meter. Planförslaget möjliggör, genom åtkomst via räddningsvägarna, uppfyllande av detta avstånd. Planförslaget bedöms även, genom åtkomst via räddningsvägarna, uppfylla ett avstånd om högst 50 meter från släckbil till byggnads angreppspunkt.

Buller

I 3 och 4 §§ förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges bland annat följande:

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

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

Trafikmängden på gatorna (hastighet 30 km/h) som gränsar till planområdet uppskattas till 400 fordon/dygn. Den nya bebyggelsen bedöms generera 60 resor/dygn, varav de flesta med bil. Antal fordon och

hastighet kan jämföras med Boverkets information (2016), där trafikflöden om 1 220 fordon/dygn vid den högre hastigheten 40 km/h, genererar en ljudnivå om 55 dBA. Den uppskattade trafikmängden skulle, ungefär, behöva tredubblas för att eventuellt överskrida riktvärdena. Eftersom planförslaget innebär ett mindre antal nya bostäder och ett marginellt ökat antal fordonsrörelser per dag, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att riktvärdena för buller utomhus överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Eon har elnät i aktuellt område. Ny bebyggelse bör kunna ansluta till detta nät.

Dricks-, spill- och brandvatten

Fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 ingår idag i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Möjlighet till VA-anslutning finns i Laxavägen och Skallbergsvägen. Inom planområdet reserveras mark för dragning av nya VA-ledningar. Planerad lokalisering av ledningarna sammanfaller av rationella skäl delvis med markreservaten för de två gemensahetsanläggningarna.

De allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för eventuell ledningshavare och för drift och underhåll. Markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad). Minsta erforderliga bredd för u-områden är enligt kommunens tekniska standard 6 meter.

Befintlig brandpost i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgränd uppfyller kraven om 10 l/s och kan mata till fastigheten Haverdal 18:53. Ny brandpost med kapacitet 10 l/s behövs för att kunna mata till kommande tomter eller fastigheter på nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Föreslagen placering är Laxavägen norr om fastigheten Haverdal 27:5. Laholmsbuktens VA AB ansvarar för detta i samverkan med räddningstjänsten.

Dagvatten och skyfallshantering

Fastigheten Haverdal 27:1 ingår idag, delvis, i verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten avses ansökas om för de båda fastigheterna inom planområdet.

Fördröjning av dagvatten sker på allmän plats inom planområdet. Genomförande av planförslaget ska inte leda till ökad belastning på dagvattenledningsnätet. En första dagvattenutredning, i vilken erforderlig fördröjningsvolym har beräknats, har gjorts av Sweco (2019-07-03). Beräknat fördröjningsbehov uppgår enligt Sweco (2019-07-03) till 210 m³. Plats för fördröjning av dagvatten säkerställs på allmän plats "NATUR" utmed Laxavägen i planområdets södra del. Användningen kompletteras med egenskapsbestämmelsen "Fördröjning" - fördröjning av dagvatten.

I PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (Sweco 2021-10-06) bekräftas att fördröjningsanläggningens placering och areal fungerar för att fördröja beräknat fördröjningsbehov. Med hänsyn tagen till grundvattennivån kan botten på fördröjningsanläggningen enligt Sweco (2021-10-06) placeras 0,8 meter under marknivån. Om släntlutningen för dammen sätts till 1:5 blir ytan på vattenspegel vid dimensionerande flöde 375 m².

Intentionen är att fördröjningsanläggningen under större delen av tiden ska vara en torr damm, som vid nederbörd fylls och fördröjer dagvatten innan det släpps vidare till dagvattenledningsnätet.

Fördröjningsanläggningens placering är en kombination av lågpunkt, möjlighet till skötsel och läge i förhållande till u-område och markreservat för in- och utfart.

Befintlig underjordisk dagvattenledning i östsydöstlig-västnordvästlig riktning som korsar planområdet ungefär vid gränsen mellan fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53 ska ligga kvar. Ledningen är allmännyttig och ska därför hållas tillgänglig. Markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad).

Förutsättningarna för avrinning inom planområdet har av Sweco (2021-10-06) bedömts som god. Vad gäller skyfallshantering finns det enligt Sweco (2021-10-06) inga naturliga lågpunkter inom planområdet som innebär att stora vattenvolymer samlas vid skyfall eller nederbörd motsvarande 100-årsregn. Vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på lite lägre nivå, fungera som rinnväg.

I syfte att bidra till fördröjning av dagvatten och att minska avrinning vid regn kan framtida byggnaders tak inom planområdet utföras som sedumtak. Detaljplanen reglerar inte detta men föreskriven takvinkel mellan 20° och 45° medger sedumtak som kan läggas upp till 45 graders lutning.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Tömning av sopkärl sköts av HEM. Eftersom det saknas genomfart och vändzon inom planområdet, medför planförslaget att boende behöver transportera sina kärl till en uppställningsplats för tömning. Planförslaget innebär två separata uppställningsplatser. En uppställningsplats utmed Skallbegsvägen för de framtida bosäderna på nuvarande fastighet Haverdal 18:53, och en uppställningsplats utmed Laxavägen för nya bostäder på nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Uppställningsplatserna, som är tänkta att ingå i de två markreservaten för gemensamhetsanläggningar, ska underhållas avseende snöröjning och sandning. Underhållet sköts lämpligen av respektive gemensamhetsanläggning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
4:e kvartalet 2020	Samråd
4:e kvartalet 2021	Granskning
4:e kvartalet 2022	Antagande
4:e kvartalet 2022	Laga kraft
	Byggstart

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA AB
Allmän plats fördröjning av dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El	E.ON
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastigheter som berörs är Haverdal 18:53 och Haverdal 27:1.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder kan ske, t ex bildande av en eller flera separata fastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggning samt möjliggörande för bildande av ledningsrätt, efter prövning i ledningsrättslagen.

Den del av Haverdal 27:1 som planläggs som Natur ska regleras till lämplig kommunal fastighet. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen och ska regleras i avtal.

Gemensamhetsanläggningar

Samtliga nybildade fastigheter inom planområdet ska anslutas till Haverdal Ga:5.

Haverdal Ga:5 ska omprövas och upphävas inom fastigheten Haverdal 18:53.

Detaljplanen möjliggör bildande av två gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggningarna kan bildas för ändamålet in- och utfart och sophantering. Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggningarna ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med de i förrättningen beslutade andelstalen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs och beslutas i ett anläggningsbeslut av Lantmäteriet.

Exploator/markägare initierar ansökan om nybildning/inrättande i gemensamhetsanläggning. Detta sker i samband med att exploator/markägare ansöker om avstyckning för bostadsfastigheter inom egen kvartersmark. Exploatorn bekostar dessa fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter

Ledningsrätter kan upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u"-markerade i detaljplanen och ska ske efter prövning i ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns en befintlig dagvattenledning inom de "u"-markerade området i detaljplan. Ledningen ska säkerställas genom en ledningsrätt och regleras i avtal.

Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt.

Dagvatten och skyfall

Fördröjning av dagvatten sker inom planområdet på allmän plats NATUR.

Vad gäller skyfallshantering finns det enligt Sweco (2021-10-06) inga naturliga lågpunkter inom planområdet som innebär att stora vattenvolymer samlas vid skyfall eller nederbörd motsvarande 100-årsregn. Förutsättningarna för avrinning inom planområdet har av Sweco (2021-10-06) bedömts som god. Vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på lite lägre nivå, fungera som rinnväg. Befintlig marklutning mot Laxavägen bör behållas i så stor utsträckning som möjligt.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föroreningen till annan plats inom fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

LBVA ansvarar för anläggandet av dagvattenfördröjningen och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Anslutningsavgift för Va- och dagvattenanslutning bekostas av markägare/exploatör enligt vid tid gällande Va-taxa.

Kostnader för framtida fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen regleras i avtal.

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet mm som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Elanslutningsavgift uttages enlighet med gällande taxa för tillkommande exploatering.

Kostnader för omläggningar av ledningar avseende el mm. berör ledningshavare och markägare/exploatör.

Plankostnaden har reglerats i ramavtal med markägare.

Ekonomiska konsekvenser

Markägare/exploatör ska utan ersättning överlåta de områden inom detaljplan som ska utgöra allmän plats för att hantera dagvattnet. Detta regleras i avtal.

Enligt anläggningslagen 40a § ska ägaren till den mark som blir av med belastning av gemensamhetsanläggning betala ersättning till de samtliga fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppstår skada.

Vid nybildning av en ledningsrätt inom ”u”-markerat område kan ersättning behöva utbetalas för att få till stånd en ledningsrätt inom u-området på kvartersmark. Detta regleras i avtal.

I samband med plankostnadsavtalet har markägarna blivit informerade om den ersättningsskyldighet som kan utgå vid minskad areal av gemensamhetsanläggningens utrymme.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande skall ett exploateringsavtal berörande kostnadsposter ovan regleras i ett exploateringsavtal mellan markägare och Halmstads kommun. Avtalet ska bl.a. komma att reglera ansvar, kostnadsfördelningar och vem som initierar det fortsatta arbetet med att genomföra detaljplanen. Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande reglera följande:

- Marköverföringar
- Ledningsrätter
- Anläggande av dagvattenhantering

MEDVERKANDE TJÄNSTEFUNKTIONER INOM KOMMUNKONCERNEN

- Avfallsrådgivare, Halmstads Energi och Miljö AB
- Brandingenjör, räddningstjänsten
- Exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Handläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Trafikmiljöingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Stadsarkitekt, bygg- och miljöförvaltningen
- VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA AB

KÄLLOR/REFERENSER

- Boverket 2016, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*
- hallandstrafiken.se, senast besökt 2020-04-01
- <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d0e35de8fe95434ca5fd043d84040116>, *Informationskarta Halland*, senast besökt 2020-09-08
- kulturmiljohalland.se/bebyggelseinventering.html, senast besökt 2020-08-26
- sgu.se, *Geokartan*, senast besökt 2020-09-08
- Sveriges Geologiska AB 1989, *Markradonutredning för Halmstads kommun*
- Kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland, rapport 2018:64)
- Kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning (Kulturmiljö Halland, rapport 2019:15)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2019-07-03)
- Miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2019-11-26)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14)
- Geoteknisk undersökning för dagvattenutredning (MUR/GEO) (Sweco, 2021-07-06, rev 2021-08-25)
- Översiktlig geoteknisk utredning för dagvattenutredning (Planerings PM/Geoteknik) (Sweco, 2021-08-31)
- PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (Sweco, 2021-10-06)

Samhällsbyggnadsavdelningen, kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för del av fastigheterna

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Kommunstyrelsen 2022-11-01

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I detaljplanen prövas bostäder på del av fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53. Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Förslaget ligger i linje med översiktsplanens ambition om förtätning i Haverdal.

Planområdet ligger i Haverdal, cirka 13 kilometer från centrala Halmstad. Området avgränsas i nordväst av bebyggda småhusenheter längs Skallstugevägen och i nordost av Skallbergsvägen. I sydost gränsar planområdet dels till bebyggda småhusenheter, dels till Laxavägen. I sydväst avgränsas planområdet av fastigheterna Haverdal 18:50 och Haverdal 18:48, bebyggda småhusenheter. Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Planförslaget medger 8-9 nya friliggande enbostadshus med högsta tillåtna nockhöjd om 7 meter. Minsta fastighetsarea begränsas till 1 100 m² i planområdets östra del, till 1 000 m² i planområdets norra och västra del, och till 1 400 m² i planområdets sydöstra del. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² respektive 280 m². Två mindre markområden i detaljplanen reserveras för gemensamhetsanläggningar för utfarts- och räddningsvägar samt uppställningsplatser för sopkärl. Yta för fördröjningsmagasin för dagvatten säkras utmed Laxavägen på allmän plats natur i planområdets södra del.

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.

Beslut om positivt planbesked fattades 2017-06-13. Till grund för ställningstagandet ligger därför, i enlighet med miljöbedömningsförordning (SFS 2017:966), övergångsbestämmelse 3 a, en bedömning gjord enligt kriterierna i den numera upphävda förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Marken i planområdet utgörs till stor del av icke hårdgjorda ytor. Norra delen av Haverdal 27:1 består av gräsmark. I södra delen av Haverdal 27:1 ligger dels en före detta handelsträdgård bestående av fem byggnader, dels en permanentbostad. Del av Haverdal 18:53, idag allmän plats, består av igenvuxen åkermark.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området benämnt ”B7” och utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Planförslaget innebär förtätning inom orten Haverdal. Förtätningen bedöms medföra god hushållning och inte strida mot 3 kap. miljöbalken. Planområdet berör riksintresseområdet för Ringenäs skjutfält, av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Aktuellt område ligger utanför utpekat riksintresse, men inom så kallat hindersfritt område som omger skjutfältet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte skada riksintresset.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Planområdet ligger inom område för riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Skrea strand-Tylösand (FN10), vars värden bland annat beskrivs som ett omväxlande kustavsnitt med dels sandstränder med dyner och dels klippstränder samt flera orörda naturområden med vacker landskapsbild. Planområdets omfattning och läge inom orten Haverdal bedöms inte påverka riksintresset negativt. Området ligger även inom riksintresse enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken (kustområdet – rörligt friluftsliv och högexploaterad kust). Planområdet ligger inom orten Haverdal och bedöms därför inte påtagligt skada riksintressena.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		X			X	Denna fråga är inte aktuell.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	<u>Strandskydd</u> Planområdet omfattas inte av strandskydd. (En del av planområdet ligger inom 300 meter från strandlinjen men omfattas enligt Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2014-12-03 om utvidgat strandskydd, bilaga 1 kartblad 2, inte av utvidgat strandskydd.)
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet omfattas inte av vattenskyddsområde.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		X			X	Naturresevat Planområdet omfattas inte av naturresevat. Haverdalsresevatet, naturresevat, ligger ungefär 200 meter från planområdet.
		X			X	Biotopskydd Planområdet omfattas inte av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen i det aktuella området.
Kulturhistorisk miljö		X		X		Inom planområdet, på fastigheteten Haverdal 27:1, finns en före detta handelsträdgård som i den läntäckande bebyggelseinventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 2006 fått klass C. Bebyggelsen har bedömts ha ett byggnadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde. Planförslaget hindrar inte att byggnaderna rivs, varför en kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning utförts. Konsekvens av rivning innebär enligt Kulturmiljö Hallands rapport (2019) påverkan på så sätt att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse försvinner, därmed att den lokala kulturmiljön utarmas. Norr om planområdet ligger Anckerbyn, som i ovan nämnd bebyggelseinventering fått klass A. Anckerbyn ingår även i kulturmiljöprogrammet för Halmstad kommun. Då planförslaget är anpassat till kringliggande villabebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Anckerbyn.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		X			X	Det finns inga utpekade naturvärden inom området. Inga skyddade eller hotade arter vad avser flora, fauna, eller nyckelbiotoper är kända inom planområdet.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		X			X	Buller: Under genomförandet av detaljplanen, dvs under byggtiden, kan viss bullerstörning uppstå. Över tid innebär planförslaget en mindre förtätning som inte bedöms bidra till betydande bullerstörningar.
		X			X	Luftkvalitet: Nya bostäder i enlighet med vad planförslaget medger kan innebära viss ökning av trafik men bedöms inte nämnvärt bidra till försämring av luftkvaliteten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Trafik: Inom planområdet finns idag varken gator eller gång- och cykelvägar. I planförslaget reserveras mark för två mindre stickvägar för angränsning av de nya bostäderna. Stickvägarna bedöms inte utgöra någon trafikfara. Övergripande gatustruktur utgörs av Skallbergsvägen som gränsar till planområdet i nordost och Laxavägen som gränsar till planområdet i sydväst. Hastigheten är begränsad till 30 km/h och olika trafikslag samsas om vägutrymmet. Närmaste gång- och cykelväg börjar i korsningen Haverdalsvägen/Skallbergsvägen/Stabbes väg och ansluter till både cykelleden Kattegatleden och Halmstads övergripande cykelvägnät.
		x			x	Radon: Hela Haverdal klassas enligt markradonutredning för Halmstads kommun (SGAB 1989) som ett normalriskområde.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havet. Översvämning till följd av stigande havsnivåer bedöms inte vara någon risk inom planområdet. Dagvatten bedöms kunna fördröjas inom planområdet.
Förorenad mark	x				x	En miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2019) av planområdet har genomförts. Av resultaten framgår att det i yttlig mulljord och på tidigare odlingsytor finns spår av bekämpningsmedel, samt rester av olja i fyllning där det tidigare fanns ett växthus. Enligt utredningen är uppmätta halter låga och ligger i nivå med Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning och bedöms varken utgöra någon hälsorisk idag eller hindra fortsatt arbetet med ny detaljplan. Dock bör ytliga jordmassor kontrolleras om de inom planområdet ska återvinnas i exempelvis rabatter och nya gräsmattor. Denna kontroll utförs lämpligen i samband med förberedande markarbeten för grundläggning, ledningsdragning och övrig avbanning av mulljord. Inget saneringsbehov är utpekad i den miljötekniska undersökningen.
Landskapsbild		x		x		Som nämndes ovan hindrar planförslaget inte att den före detta handelsträdgården rivs. Rivning av byggnaderna skulle innebära viss påverkan på stads- och landskapsbild i området.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget innebär en mindre utökning med 8-9 nya bostäder inom orten Haverdal. Detta kan innebära en mindre ökning vad gäller lokaltrafik. Dock finns tillgång till kollektivtrafik och dagligvaruhandel, förskolor och F-5 skola ligger inom ca 700 meter från planområdet. Planförslaget bedöms inte nämnvärt försämra luftkvaliteten.
Miljökvalitetsnormer för buller	Trafikmängden på gatorna (hastighet 30 km/h) som gränsar till planområdet uppskattas, konservativt, till 400 fordon/dygn. Antal fordon och hastighet kan jämföras med Boverkets information (2016), där trafikflöden om 1 220 fordon/dygn vid hastigheten 40 km/h genererar en ljudnivå om 55 dBA. Planförslaget innebär ett mindre antal nya bostäder och bedöms inte medföra ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Mängden dagvatten till följd av planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Södra mellersta Hallands kustvatten (WA68121347). Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Effekter till följd av planförslaget bedöms inte vara av betydande påverkan för vattenförekomsten och den mängd dagvatten som följer av planförslaget bedöms inte försämra vattenförekomstens status.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Från planområdet är det drygt 300 meter till busshållplats som trafikeras av linje 350. Därmed finns möjlighet att med kollektivt färdmedel resa till Halmstad eller Falkenberg. Planförslaget kan, marginellt, innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Möjlighet finns även att med cykel ta sig till Halmstad. Planförslaget bedöms, om än marginellt, bidra till miljömålet begränsad klimatpåverkan.
- God bebyggd miljö	Tätortsnära natur i form av Haverdalsreservatet, med möjlighet till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet. Planområdet ligger även inom gång- eller cykelavstånd från F-5 skola, förskolor och dagligvaruhandel. Förtätning inom orten Haverdal bedöms, marginellt, bidra till miljömålet god bebyggd miljö.

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	Beskrivning av områdets känslighet och påverkan vid genomförande av detaljplanen, enligt genomgång ovan, medför att effekternas omfattning inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Sannolikheten att det ska uppstå effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan bedöms mycket låg.
Effekternas betydelse och komplexitet	-
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Bullerstörning och stökighet inom och i direkt anslutning till planområdet bedöms kunna uppkomma under genomförandet av detaljplanen, dvs under byggtiden. Efter detaljplanens genomförande bedöms buller inte utgöra något betydande problem. Planförslaget, avseende användningen bostäder, medger en markanvändning vars reversibilitet bedöms ytterst låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Kristian Eno, kommunekolog, kommunledningsförvaltningen

KÄLLOR/REFERENSER

- Boverket 2016, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*
- Kulturmiljö Halland 2019, *Haverdal 27:1 - Kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning*
- Relement Miljö Väst AB 2019, *Miljöteknisk undersökning - Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstads kommun*
- Sveriges Geologiska AB 1989, *Markradonutredning för Halmstads kommun*

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-11-30

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Endast den som före utgången av granskningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har blivit tillgodosedda, får enligt 13 kap. 11 § plan- och bygglagen överklaga beslut om att anta detaljplanen.

SAMRÅD

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott fattade 2020-09-29, KSU § 166, beslut om samråd. Samråd har genomförts under tiden 15 oktober - 12 november 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte med "drop in" ägde rum i rådhusets foajé torsdagen den 22 oktober 2020.

8 remissinstanser och 29 sakägare eller övriga har inkommit synpunkter på planförslaget. Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Nockhöjd/höjd på bebyggelse
- Skydd havsutsikt
- Värdeinskränkning/planskada
- Dagvattenproblematik
- Högt grundvatten
- Grundläggning/geotekniska förhållanden inom planområdet
- In- och utfarter/tillgänglighet

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samråd ligger planförslagets huvuddrag och innehåll i stora delar kvar men några mindre ändringar har gjorts. Ändringarna är i huvudsak kopplade till förorenad mark, nockhöjd och grundvattennivå/behov av fall på ledningar. Följande ändringar har gjorts efter samråd:

- Administrativ bestämmelse "g₂" har justeras till "g₁".
- Administrativ bestämmelse "a₁" har tillkommit för två delområden inom planområdet. Bestämmelsen villkorar att startbesked inte får ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.
- Högsta nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan i stället för tidigare bestämmelse om nockhöjd om 7 meter. Förslag till högsta nockhöjd inom planområdet är +20, +21 respektive +22 meter.
- Egenskapsbestämmelse som föreskriver att källare inte får finnas "b₁" har tillkommit.
- Mindre justering har gjorts i illustrationskartan
- Text rörande dikningsföretag har reviderats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har till följd av ändringarna i plankartan reviderats. Planbeskrivningen har även kompletterats och reviderats med delar av den information som framgår av kommunens kommentarer enligt nedan.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Ärendet

Planområdet är beläget i Haverdal cirka 13 km nordväst om Halmstad centrum och omfattar cirka 1,5 ha.

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Planförslaget medger 8-9 friliggande enbostadshus.

Gällande regleringar

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, är området utpekat som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder.

Området omfattas av detaljplan 1380K-P625, laga kraft 1978. För nu aktuellt område medger detaljplanen handelsträdgård och allmän plats/park/plantering. Genomförandetiden har löpt ut.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, högexploaterad kust samt hinderfrihet runt Ringenäs skjutfält.

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 det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. I den miljötekniska markundersökning som utförts (Relement, 2019-11-26) redovisas analysresultat av provtagning i jord samt grundvatten. I en av provpunkterna för jord, PG5, överskrider kadmium, alifater >C16-C35 samt PAH-H Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM). I tre av de ytliga samlingsproverna överskrider kvicksilver och summa DDT, DDD, DDE Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Dessa föroreningar är ej avgränsade i djupled vilket behöver göras.

I analyserat grundvatten överstigs SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten klass 3 (påtaglig påverkan) för arsenik, kvicksilver och bly. Grundvatten är skyddsvärt trots att man på platsen är ansluten till kommunalt dricksvatten.

I rapporten för den miljötekniska markundersökningen uppges att ”planområdet omfattar en tidigare handelsträdgård där det kan ha hanterats bland annat växtskyddsmedel och olja för uppvärmning av växthus”. Med anledning av detta bör även grundvattnet provas för oljeprodukter.

Massor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM bör fraktas bort.

I detaljplanen saknas det bestämmelse som säkerställer att marken saneras till rätt nivå och görs lämplig för den tänkta användningen innan startbesked ges och byggnation påbörjas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Arkeologi

Inom detaljplaneområdet finns inga idag kända fornlämningar. Den södra delen av planområdet är idag bebyggt med småhusenheter, medan den norra delen utgörs av klippta gräsytor som bland annat används som fotbollsplan. De ytor som utgörs av klippta gräsytor uppskattas till ca 4200 m². Den omgivande närmiljön till planområdet utgörs av småhusbebyggelse. Närmast liggande fornlämning är gravhögen L1997:4714, Stabbes hög, vilken ligger drygt 300 meter öster om planområdet. Det finns inga registrerade boplatslämningar i planområdets närhet varför länsstyrelsen gör bedömningen att risken för att det planerade arbetsföretaget kan komma att skada under mark dolda fornlämningar är låg. Sett ur fornlämningssynpunkt finns därför inget att erinra mot aktuell detaljplan. Arkeologiska insatser är ej motiverade.

Länsstyrelsen vill dock påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturhistoria

Befintliga byggnader inom fastigheten Haverdal 27:1 har bedömts som klass C i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, vilket konstateras i planbeskrivningen. Klass C är visserligen den lägsta klassen av de utpekade byggnaderna men det är viktigt att uppmärksamma att det endast är knappt 10 procent av länets bebyggelse som överhuvudtaget uppmärksammas i inventeringen. Inventeringen ska inte tolkas som att övriga 90 procent av den halländska bebyggelsen helt saknar kulturhistoriskt värde. Det är snarare så att de utpekade byggnaderna utgör en samling av de mest värdefulla byggnaderna i länet. Dessa byggnader bör ses som en tillgång i en hållbar samhällsbyggnad.

I kommunens resonemang kring ställningstagandet att inte säkerställa ett bevarande av kulturhistoriska värden på platsen bör det framgå att kulturmiljö är ett allmänt intresse och att detta ska ställas mot behovet av bostäder som också är ett allmänt intresse. Det är missvisande att byggnaderna på Haverdal 27:1 här benämns som "ett lokalhistoriskt intresse" som ställs mot ett allmänt intresse.

Dagvatten

I dagvattenutredningen har beräkningen utgått från 10-års regn. I och med klimatförändringarna ökar risken för stora nederbördsmängder. Beräkningar bör göras utifrån 100-års regn.

Kommentar

Miljöteknisk undersökning har med anledning av länsstyrelsens synpunkter kompletterats (Relement

Miljö Väst AB, 2021-06-14). Föroreningarna har i kompletterande undersökning avgränsats i djupled och planförslaget har justerats efter länsstyrelsens synpunkter; för aktuella förorenade områden inom planområdet (S3, S4 och S6, se Relement 2021-06-14) gäller nu den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts. Den administrativa bestämmelsen "a₁" gäller för hela det område där det tidigare låg ett växthus och täcker därför en lite större yta än avgränsning för område S6 enligt Relements kompletterande miljötekniska undersökning daterad 2021-06-14. Vad gäller grundvatten indikerar resultaten enligt komplettering av miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14) att grundvattnet inte förorenats av den tidigare handelsträdgården.

Angående arkeologi nämns i planbeskrivningen att några fornlämningar är inte kända inom planområdet. Vidare nämns att om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Angående kulturmiljö och den före detta handelsträdgården på fastigheten Haverdal 27:1, som bedömts som klass C i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, justeras och förtydligas texten i planbeskrivningen så att det framgår att kommunens bedömning är att det allmänna intresset att skapa möjlighet för fler bostäder i kommunen överväger det allmänna intresset att skydda aktuella byggnader med kulturhistoriskt värde.

Vad gäller skyfallshantering finns det enligt Sweco (PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning 2021-10-06) inga naturliga lågpunkter inom planområdet som innebär att stora vattenvolymer samlas vid skyfall eller nederbörd motsvarande 100-årsregn. Dagens förutsättningar för avrinning inom planområdet är god.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Plankartan

I plankartan redovisas g₁ och g₂ för markreservat för gemensamhetsanläggning. Båda dessa planbestämmelser omfattar samma ändamål. För att öka tydligheten anser lantmäteriet att kommunen ska ta bort ena planbestämmelsen, om det inte har blivit ett skrivfel och gemensamhetsanläggningarna ska ha olika ändamål.

Enligt planbeskrivningen framkommer det att planen medför 8-9 stycken nya fastigheter. Lantmäteriet vill dock upplysa om att en fastighet kan innehålla både "u-områden" och "g-områden" och fortfarande anses vara lämplig som bostadsfastighet i enlighet med fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §. Detta innebär att detaljplanen kan medföra fler än 8-9 stycken nya fastigheter om lantmäteriet bedömer att de blir lämpliga.

Planbeskrivningen

Under rubriken "Mark och vegetation" beskrivs att Haverdal 18:53 tidigare har planlagts som park eller plantering men genom aktuell plan kommer att tas i anspråk för bostadsområde. Arealen är beräknad till cirka 4 500 m². I samma stycke står att allmänplats enligt planförslaget, avsedd för fördröjning av dagvatten, uppgår till ungefär 450 m². Konsekvensen av planförslaget är därmed en minskning

av allmän plats med ungefär 4 050 m². Enligt plankartan ska det inte finnas någon allmänplats inom Haverdal 18:53. All allmänplats är inom Haverdal 27:1, stycket är därmed felaktigt.

Under rubriken "bebyggelse" finns 3 olika bilder (11-13) där kommunen redovisar de olika bestämmelserna gällande fastighetsstorleken inför framtida avstyckningar. Kommunen har dock undantagit markreserverna "u" och "g". Vid en framtida avstyckning kan bägge dessa bestämmelser finnas inom en bostadsfastighet och fortfarande anses vara lämplig och planenlig. Är det tänkt att det ska bildas en samfällighet enligt 6 kap fastighetsbildningslagen för att sedan bilda en gemensamhetsanläggning ovanpå? Detta bör då framgå av planbeskrivningen.

Under rubriken "riksintresse och förordnande" framkommer att

-Skrea strand-Tylösand (FN10)- friluftsliv och

-Kustområde – rörligt friluftsliv och högexploaterad kust berörs av planförslaget. Det är däremot inte redovisat hur riksintressena påverkas av detaljplanen. Kommunen bör ha en förklaring av detta under samma rubrik.

I planbeskrivningen är inte redovisat hur värme till framtida byggnader ska ske.

Genomförandebeskrivning

Kommunen har valt att ha kommunalt huvudmannskap i detaljplanen. Lantmäteriet vill upplysa om att detaljplaner omkring den aktuella detaljplanen har enskilt huvudmannskap.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Under rubriken "Fastighetsbildning" anger kommunen att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, t ex avstyckning och införlivning av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet uppmanar Halmstads kommun att byta ut ordet "införlivning" till "inrättande" av gemensamhetsanläggning. Det bör även framgå under detta stycke att planen möjliggör för bildande av ledningsrätt inom planområdet, efter prövning i ledningsrättslagen.

Under samma rubrik men punkt 1 bör texten ändras till "ska avstyckas och anslutas till Haverdal ga:5." Det borde även framgå att andelstalet bestäms efter tidigare anläggningsbeslut, när Haverdal ga:5 inrättades.

Under stycket "Fastighetsbildning" punkt 2, framkommer att Haverdal Ga:5 ska omprövas och upphävas inom Haverdal 18:53. Det finns ingen redovisning av vilka konsekvenser upphävande av Haverdal Ga:5 har för deläggande fastigheter eller tidigare detaljplan. Detta är kommunen skyldig att redovisa enligt PBL 4 kap 33 §.

Under rubriken "Servitut" framkommer det att Haverdal 18:53 belastas av ett vägservitut, vilket är utanför planområdet. Enligt fastighetsregistret finns det inte något inskrivet servitut som belastar Haverdal 18:53. Däremot belastas Haverdal 27:1 av ett servitut för väg och för avloppsledningar. Är servitutet, som planbeskrivningen upplyser om, ett oinskrivet servitut eller är det felinskrivet och egentligen ska stå Haverdal 27:1? Lantmäteriet undrar av vilken anledning kommunen inte redovisar de avtalsservitut som är inskrivet på Haverdal 27:1; är detta servitut utanför planområdet eller inom? En upplysning om detta behövs samt hur servitutet berörs av planen.

Under rubriken "Gemensamhetsanläggningar" andra stycket beskriver kommunen anläggningslagen

40a §. Lantmäteriet anser att det är bra att kommunen i ett tidigt stadium upplyser nuvarande och framtida fastighetsägare om vad omprövning av gemensamhetsanläggning kan innebära. För att stycket ska bli tydligt behöver dock kommunen först berätta att Haverdal Ga:5 ska omprövas inom den del som ligger inom planområdet.

I plankartan finns två olika "g-områden". Om det är tänkt att det ska vara två olika gemensamhetsanläggningar i planområdet bör det framgå i planbeskrivningen. Lantmäteriet vill dock förtydliga att lantmäteriet vid sin prövning vid inrättande av gemensamhetsanläggning är bundet av sakägarnas yrkan; det är alltså lantmäteriet som gör bedömningen om det är lämpligt med en eller två gemensamhetsanläggningar.

Det bör även framgå att nybildade fastigheter kommer att behöva anslutas till Haverdal Ga:5.

Under rubriken "Ledningsrätter" ska andra stycket ändras. U-området säkerställs inte med ledningsrätt utan u-området möjliggör för lantmäteriet att bilda ledningsrätt inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Då det är kommunalt huvudmannaskap kan inte markägarna bekosta den allmänna platsmarken utan att det finns ett exploateringsavtal upprättat mellan parterna. Samma sak gäller för allmänna ledningar.

Enligt planbeskrivningen ska kommunen och markägaren ingå i ett exploateringsavtal innan detaljplanen är antagen.

Inför samrådet har det dock inte redovisats något exploateringsavtal för lantmäteriet mellan markägarna och kommunen. Lantmäteriet har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpning av PBL 6 kap 40-42 § till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p.

Då den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen har kommunen, enligt PBL, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. Det bör framgå om kommunen har tänkt lösa in marken tvångsvis eller via överenskommelse.

Ekonomiska konsekvenser för planen är heller inte redovisade. Inte heller konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal redovisas.

Det är heller inte redovisat om det finns något avtal mellan fastighetsägarna som har andel i Haverdal Ga:5 och kommunen, för att upphäva gemensamhetsanläggningen inom denna del som är inom aktuellt planområde. Finns det inte något avtal bör det finnas en ekonomisk beskrivning om ersättningsfrågan.

I planbeskrivningen framkommer att markreservatet "u" inskaffas inom Haverdal 27:1 och 18:53 för befintliga ledningar. Det finns idag inte någon ledningsrätt inom fastigheten. Vid framtida förrättning kan ersättning behöva utbetalas för att få till stånd en ledningsrätt inom u-området. Det bör framgå om det finns ett avtal till grund för kommande ledningsrätt eller om det ska ske tvångsvis.

Kommentar

"g₂" justeras till "g₁".

Med anledning av lantläterimyndighetens synpunkt rörande antal fastigheter, justeras text i

planbeskrivningen om antal nya fastigheter till att detaljplanen medger ungefär tio nya bostadsfastigheter.

Planområdesgränsen avgränsar planområdet och är geografisk avgränsning vad gäller differensen mellan areal allmän plats enligt nu gällande plan, och areal allmän plats enligt planförslaget. Om 4 500 m² (areal allmän plats enligt nu gällande plan som tas i anspråk) subtraheras från 450 m² (areal allmän plats enligt planförslag) blir resultatet -4 050 m². Av planhandlingarna framgår på flera ställen att allmän plats enligt nu gällande plan ligger inom nuvarande fastighet Haverdal 18:53 (exempelvis under rubriken "Gällande detaljplan" i planbeskrivningen) och att allmän plats enligt planförslaget (plankarta med bestämmelser) ligger inom nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Kommunen delar inte lantmäterimyndighetens åsikt i fråga om felaktighet.

Aktuella bilder under rubriken "Bebyggelse" förklarar planbestämmelser inom de olika egenskapsområdena. Markreserverna "u" och "g" ligger inte inom dessa egenskapsområden. I illustrationskartan har u-områdena tagits med för att illustrera möjliga bostadsfastigheter. Kommunen räknar med att markreserven "u", liksom illustrationskartan, kommer vara del av framtida bostadsfastigheter. Till följd av ändring av planförslaget är det nu fyra egenskapsområden som förklaras i planbeskrivningen. Förklarande text i planbeskrivningen har med anledning av lantmäterimyndighetens synpunkter justerats. Angående gemensamhetsanläggningar reserveras i planförslaget mark för bildande av två gemensamhetsanläggningar. Huruvida gemensamhetsanläggningarna ska utgöra egna fastigheter eller belasta nybildade fastigheter regleras inte i planförslaget. Stycket "Gemensamhetsanläggningar" i genomförandebeskrivningen har justerats.

Bedömning av påverkan på riksintressen redovisas i "Undersökning av betydande miljöpåverkan". I planbeskrivningen nämns, rörande energiförsörjning, att Eon har elnät i området och att ny bebyggelse bör kunna ansluta till detta nät.

Genomförandebeskrivningen har justerats avseende fastighetsrättsliga konsekvenser och ekonomiska frågor.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har för yttrande till bland annat teknik- och fritidsnämnden överlämnat en samrådshandling för rubr. detaljplan som syftar till att göra det möjligt att genom förtätning uppföra ett knappt tiotal friliggande enbostadshus i Haverdal.

Enligt planförslaget skall plats för anläggning för fördröjning av dagvatten säkerställas på allmän platsmark utmed Laxavägen i planområdets södra del och teknik- och fritidsförvaltningen ska utöva ansvar för projektering och anläggning av dagvattenfördröjningen.

Teknik- och fritidsförvaltningen motsätter sig förslaget och åtagandet att på allmän plats anlägga ett fördröjningsmagasin, vilket istället bör anläggas och förvaltas inom den gemensamhetsanläggning för privata ändamål som föreslås i detaljplanen.

Kommentar

Genomförande av detaljplanen kräver kommunalt omhändertagande av dagvatten. Planområdet avses

ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget ligger kvar avseende fördröjning av dagvatten på allmän plats.

MILJÖNÄMNDEN

- Det behöver framgå av genomförandebeskrivningen att jordmassor som ska användas för anläggning av exempelvis rabatter och nya gräsmattor inom planområdet ska kontrolleras med avseende på bland annat bekämpningsmedelsrester. Detta för att i högre grad säkerställa att olämplig användning undviks.
- Bestämmelsen Fördröjning¹ som avser dagvattenhanteringen behöver inte ange någon volym för fördröjningsmagasinen.

Kommentar

Efter samrådet har miljöteknisk undersökning kompletterats (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14). Föroreningarna har i kompletterande undersökning avgränsats i djupled och planförslaget har justerats; för aktuella förorenade områden inom planområdet (S3, S4 och S6, se Relement 2021-06-14) gäller nu den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.

Aktuell egenskapsbestämmelse avseende dagvattenhantering har justerats till "Fördröjning av dagvatten".

BYGGNADSNÄMNDEN

- Bestämmelsen Fördröjning¹ som avser dagvattenhanteringen behöver inte ange någon volym för fördröjningsmagasinen.
- Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen att bestämmelse p1 enbart gäller för ny byggnation och att de idag befintliga husen på fastigheten kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 m vid en ny fastighetsbildning.

Kommentar

Aktuell egenskapsbestämmelse avseende dagvattenhantering har justerats till "Fördröjning av dagvatten".

Planbeskrivningen har förtydligats med att "p₁" gäller för ny byggnation - befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB (E.ON)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

Om det visar sig efter inmätning att mellanspänningskabel hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON 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".

Serviskabel ser ut att komma krocka med ny infartsväg och här behövs ledningsflytt. E.ON vill bli kallade till ledningsägarmöte för eventuell samförläggning när fastigheterna skall exploateras.

Aktuell kabel i osäkert läge ligger enligt underlag från ledningskollen knappt 2 meter utanför planområdet och inom allmän plats, varför plankarta och planbestämmelser inte justeras.

Haverdals bebyggelse är under stark förändring. Planförslaget innebär att ett centralt placerat område i Haverdal kommer att bebyggas med villor. Vår bedömning är att den befintliga äldre bebyggelsen i

planområdet bör bevaras i samband med en sådan, förhållandevis stor exploatering. Vi föreslår därför att denna eller delar av denna får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kommentar

Kommunens bedömning är att det allmänna intresset att skapa möjlighet för fler bostäder i kommunen överväger det allmänna intresset att skydda befintlig äldre bebyggelse. Planförslaget medger emellertid att befintlig äldre bebyggelse kan ligga kvar.

HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Haverdals Haverdals samhällsförenings styrelse tackar för möjligheten att avge samrådsyttrande angående förslaget till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad.

Samhällsföreningens syfte är att främja Haverdals utveckling på ett sätt som gynnar dess invånare, såväl fast- som fritidsboende, och att värna om ortens specifika, och många gånger unika, natur och bebyggelse. Samhällsföreningen är neutral och opartisk och i detta ärende har föreningen medlemmar både i rollen som exploatör och som kringboende. Synpunkterna som framförs nedan är de som styrelsen har funnit vara de viktigaste för Haverdal/Skallen som helhet och för att orten ska behålla sin attraktionskraft, nu och framöver. Yttrandet ska inte tolkas som att styrelsen tar parti för eller emot någon av intressenterna utan är skrivet utifrån ett helhetsperspektiv som värnar om Haverdal som helhet och de specifika förutsättningar och begränsningar för bebyggelsen som Skallbergets södersluttning har.

Förutom kommunens Framtidsplan 2050 och förslaget till ny översiktsplan 2050 har styrelsen också tagit del av den dagvattenutredning som nyligen har gjorts i Haverdal på uppdrag av kommunen¹. Vi har även utgått från personlig lokalkännedom om platsen och dess nuvarande funktion och samtalat med exploatör och några av de kringboende.

(¹ Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning Haverdal UPPDRAGSNUMMER 13008925, Sweco, 2020.)

Samhällsföreningens styrelse motsätter sig inte att en del av dessa tomter används för nya bostäder även om det inte är önskvärt. Att förtäta bebyggelsen i Haverdal återkommer många gånger i den föreslagna översiktsplanen 2050. Just därför är det särskilt väsentligt att anpassa ny bebyggelse till den befintliga på ett sätt som gör att Skallberget i Haverdal behåller sin karaktär, dvs småskalighet och enkelhet med tydliga siktlinjer, grönytor och öppenhet. Att behålla denna karaktär är också väldigt tydligt i förslaget till översiktsplan där Haverdal är utpekad som ett servicesamhälle med en stor ökning av antalet bostäder och service. Yttrandet ska läsas mot bakgrund av den pågående översiktsplaneringen och styrelsens förslag syftar även till en hållbar framtida lösning för kommande, liknande förtätningsprojekt.

Synpunkterna rör

- Byggnadernas utformning och placering
- Tillgänglighet för alla
- Fukt och vatten
- Förlust av grönyta/rekreationsplats

Byggnadernas utformning och placering

Skallbergets bebyggelse kännetecknas av småskalighet, mestadels enplanshus eller enplanshus med inredd vind. Det finns tyvärr undantag i form av högre sten- och betonghus med form och storlek som inte kan sägas vara anpassad till övrig bebyggelse, men orten har hittills på det stora hela klarat sig undan den exploatering som har skett i Tylösand och Frösakull under senare år. Det är därför glädjande att läsa på sid 3 i planbeskrivningen att "Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal." Men tyvärr kan vi inte se att förslaget, som det är utformat nu, stämmer med det syftet och vår skrivelse syftar till att öka förståelsen för vad som krävs för att det syftet ska kunna uppnås.

Att planera för så många hus med föreslagen höjd på sju meter är inte att beakta småskalighet och enkelhet, tvärtom skulle det förändra och försämrade bebyggelsen som helhet på ett mycket påtagligt sätt, inte bara för de närmast omkringliggande fastigheterna. Den öppenhet som karakteriserar området med många, generösa siktlinjer mot havet bidrar till områdets attraktionskraft och är samtidigt en viktig del av bykänslan på Skallberget. Det här förslaget innebär betydande försämringar i dessa avseenden liksom för den möjlighet till rekreation och sociala aktiviteter som marken sedan många år har kunnat användas till tack vare markägarens generositet, exempelvis fotboll, yoga, fester och som allmän samlingsplats.

Om husen placeras som skisserna på plankartan i förslaget visar kan kanske viss luft och rymd bibehållas, men den som bygger ett hus på Skallberget kommer med all säkerhet att vilja lägga det med långsidan åt söder för att få bästa möjliga utsikt och ljusinsläpp. Ett sådant scenario innebär att en lång rad höga hus kommer att bilda en mur mot de bakomliggande, sedan länge befintliga, fastigheterna, inte bara på Skallstugevägen utan också på vägarna ovanför.

På sidan 10 läser vi under rubriken Bebyggelse:

"Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. Byggnaderna är friliggande och omges av generösa trädgårdsytor. För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan "BFI", bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter."

Vi ser en utveckling i Haverdal, som idag i huvudsak består av småskaliga och låga byggnader, att gränserna för "BFI", som ger rätt att uppföra inredbar vind med 4 m takfotshöjd, täns. Vi ser att detta är en mycket olycklig utveckling, framför allt om det finns en önskan att få till en förtätning av samhället. Önskvärt vore istället att begränsa framtida byggnader i hela Haverdal/Skallen till gällande plan ("BFIn"), som begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, inte tillåter inredbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader (istället för 4 m/ 45 grader för BFI). I praktiken skulle detta innebära en fortsatt låg bebyggelse som smälter in i den nuvarande strukturen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att alla byggprojekt på Skallberget nu och framöver uppförs enligt ovanstående, dvs gällande planbestämmelser (1977), och att 1,5-planshus bara ska tillåtas undantagsvis och där det inte skadar helheten, vilket det skulle göra i det här aktuella fallet. På det sättet skulle den unika plats som Skallberget utgör kunna fortsätta utvecklas på bästa sätt även med viss förtätning.

Tillgänglighet för alla

Det är höga krav på att nya permanentbostäder ska vara tillgängliga för alla. Den lösning som är föreslagen för tomterna med gemensam yta för sophämtning vid Laxavägen respektive Skallbergsvägen innebär att ett sopkärl i vissa fall ska forslas mer än 100 meter på en grusad uppfart. Det kan inte vara förenligt med kraven på tillgänglighet för alla. Det kommer också att ställa till problem för den som ska bygga eftersom tillgänglighetskraven inte uppfylls så varför göra fel från början och bygga in ett problem som nu år 2020 inte får finnas? Särskilt inte om kommunen ska leva upp till de mål och visioner för tillgänglighet för alla som beskrivs i Framtidsplan 2050 och i det nya översiktsplaneförslaget.

Det lär finnas ett förslag med en väg till de nya fastigheterna från Skallbergsvägen. Det förslaget är att föredra och även att den vägen byggs med kommunal standard för att undvika problem när förändringen av huvudmannaskap för vägarna i Haverdal genomförs. Att 2020 föreslå en ny samfällighet för uppfarterna/vägarna är otidsenligt och kan varken vara en idealisk eller långsiktigt hållbar lösning.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att anslutningen till hela området görs via en kommunal väg från Skallbergsvägen, som möjliggör sophämtning och som är förenlig med gällande tillgänglighetsregler. Skallbergsvägen har liksom alla andra vägar i Haverdal 30 km-begränsning och om växligheten hålls nere vid utfarten bör den inte bli farligare än någon av alla andra utfarter mot Skallbergsvägen. På det sättet undviks framtida bekymmer, både lagliga och mänskliga.

Fukt och vatten

Det är allmänt känt att marken på platsen är mycket fuktig och lätt blir vattensjuk och har problem med både grund- och dagvatten. Området är platt och stora delar saknar lutning. Det innebär att tillkommande byggnader förmodligen skulle behöva höjas från marken för att inte få fuktproblem, vilket medför att totalhöjden för ett 1,5-planshus snarare skulle närma sig åtta meter än sju. Det är ytterligare ett argument för att hålla höjden nere och hellre bygga enplanshus. Den dagvattenlösning med ett fördröjningsmagasin vid Laxavägen som föreslås kan inte vara tillräcklig. Vi undrar också hur den stämmer överens med de åtgärdsförslag som finns i dagvattenutredningen som gjordes av Sweco på uppdrag av kommunen 2019-2020?

Samhällsföreningens styrelse föreslår att en fördjupad och förnyad dagvatten- och grundvattenutredning görs och att ett nytt förslag som är mer i överensstämmelse med rådande och kommande klimatförändringar tas fram.

Förlust av grönyta/rekreationsplats

Den privatägda marken används idag regelbundet som fotbollsplan och som populär samlingsplats för fester, yoga och annan rekreation under sommaren. Det har varit möjligt tack vare att ägaren generöst har tillåtit detta eftersom behov finns och kommunalt anlagd plats saknas.

Att hänvisa till Haverdalsreservatet (se planunderlaget sid 9) är inte relevant. I reservatet finns inte någon yta som skulle kunna användas på motsvarande sätt och där är inte tillåtet med någon fast installation. Reservatet har inte heller den närhet som har gjort den här platsen till ett

attraktivt rekreatjonsområde. Vi håller därför definitivt inte med om påståendet på sid 10: "Tillgång till grönområden i närområdet är dessutom god. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuella för denna detaljplan."

Om den här marken inte blir tillgänglig på samma sätt framöver blir behovet av en kommunal lekplats/rekreatjonsplats ännu större. Vii utgår från att om förslaget till översiktsplan 2050 genomförs så kommer kommunen att bli tvungen att anlägga minst en lekplats/rekreatjonsplats, förhoppningsvis flera, i Haverdal. En lämplig tomt, som dessutom ägs av kommunen, finns på södra sidan av Skallstugevägen mellan nr sex (Haverdal NN) och Cavalls stig. Det lär till och med finnas ett avtal tecknat på 1960-talet mellan dåvarande markägare och Harplinge kommun (som Haverdal då ingick i) om att marken skulle användas till lekplats/rekreatjonsplats. Den marken är helt outnyttjad idag och växer ofta igen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att kommunen hörsammar samhällsföreningens sedan länge uttryckta behov av en kommunal lekplats/rekreatjonsplats i Haverdal och undersöker om den tomt som beskrivs ovan på Skallstugevägen kan bli en ersättning för den rekreatjonsplats som försvinner på Haverdal 27:1.

Avslutning

Samhällsföreningen är positiv till en viss förtätning i Haverdal om den görs med försiktighet och med stor känsla för områdets unika karaktär. Det finns möjligheter att använda det aktuella planområdet för en sådan exploatering, men vi vill se ett alternativt förslag för bostäderna som på ett bättre sätt stämmer överens med gällande planbestämmelser och som smälter in i Skallbergets övriga bebyggelse. Det är viktigt för att bibehålla områdets attraktionskraft som helhet. Vi läser i förslaget till översiktsplan 2050 om Skallberget: "... I den äldre, norra delen av orten klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt." Den skrivningen bör fortsätta att vara relevant även de närmaste 30 åren.

Samhällsföreningens styrelse efterlyser ett nytt förslag som visar en större respekt och förståelse för Skallbergets specifika miljö och som

- visar hur nya hus, läs enplanshus med platta tak och begränsad storlek, skulle kunna byggas för att smälta in i området på ett sätt som gör att bebyggelsen på Skallbergets södra sida behåller sin öppna, gröna och ljusa karaktär och därmed attraktionskraft
- tillgodoser krav på tillgänglighet för alla genom annan anslutning till bostäderna än de två uppfarter/vägar som nu är föreslagna, förslagsvis via en kommunal väg med anslutning till Skallbergsvägen
- innehåller en långsiktigt hållbar lösning för att ta hand om fukt och vatten med en begriplig beskrivning av hur platsens nuvarande problem med grund- och dagvatten är tänkta att tas om hand.

Styrelsen önskar också få respons på förslaget att anlägga en kommunal lekplats/rekreatjonsplats på Skallstugevägen mellan Haverdal NN och Cavalls stig som ersättning för den grönyta som försvinner på Haverdal 27:1.

Kommentar

Vad gäller "Byggnadernas utformning och placering", "Tillgänglighet för alla" samt "Fukt och vatten", hänvisas till kommentarer nedan under rubriken "Sammanfattning av skrivelser från sakägare"

och övriga". Vad gäller "Förlust av grönyta/rekreationsplats" är aktuellt planområde i nu gällande översiktsplan, Framtidsplan 2030, utpekad som område för förtätning. Planbesked har sökts och beslut om positivt planbesked har fattats för aktuella, privatägda, fastigheter inom planområdet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Weum Gas AB/Nordion Energi AB
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Hemvårdsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Räddningsnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB

SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Skrivelser från sakägare berör till stor del samma eller snarlika frågeställningar och ämnesområden. Inkomna synpunkter har därför sammanfattats tematiskt under rubrikerna nedan. Efter sammanfattade synpunkter följer kommunens ställningstagande i de aktuella frågorna.

Efter detta stycke, "Sammanfattning av skrivelser från sakägare" redovisas inkomna skrivelser utan personuppgifter.

NOCKHÖJD/HÖJD PÅ BEBYGGELSE, SADELTAKE, SKYMD HAVSUTSIKT, EXPLOATERINGSGRAD OCH ILLUSTRATIONSKARTA

Många synpunkter berörnockhöjd/höjd på bebyggelse, sadeltak och skymd havsutsikt. Nockhöjden om 7 meter anses för hög och bör enligt flera skrivelser sänkas tillnockhöjd om högst 4 meter. Ändring avnockhöjd till högst 5 respektive 3,5 meter föreslås också. Vidare har synpunkter framförts om att ändra förslaget från sadeltak till platta tak, att enbart enplanshus bör tillåtas, och att vind inte ska få inredas. Synpunkter har också framförts om att samrådsförslaget kommer innebära skymd utsikt, att en hög mur eller vägg kommer uppföras inom planområdet och att muren eller väggen kommer skymma havsutsikt för bebyggelse som ligger utmed Skallstugevägen och norr om planområdet. Vad gäller exploateringsgrad framförs synpunkter om att 250 respektive 280 m² tillsammans mednockhöjd om 7 meter inte präglar befintlig bebyggelse i Haverdal. Rörande illustrationskartan framförs i inkomna yttranden synpunkter om att illustrationskartan inte är trolig avseende byggnaders placering. Synpunkter har också framförts om att maximal exploatering inte illustreras i illustrationskartan.

Kommentar

Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar, vilket nämns i både Kulturmiljö Hallands utredningar och i planbeskrivningen. Intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan. I samrådsförslaget föreslagesnockhöjd om 7 meter syftade till att höjdmässigt ungefärligen motsvara byggnadshöjd 4,0 meter, som medgernockhöjd över 7 meter.

Efter samråd har planförslaget avseende nockhöjd ändrats till att högsta nockhöjd i stället regleras i meter över angivet nollplan. Justeringen syftar till att höjdmässigt hålla nere ny bebyggelse till föreslagna högsta nockhöjder om +22, +21 respektive +20 meter. Föreslagna högsta nockhöjder inom planområdet är anpassade efter

- marknivån för Anckerbyns lägst belägna radhuslänga (+22 meter) norr om planområdet
- ungefärlig höjdskillnad om tre meter mellan planområdets nordvästra del (marknivå mellan +14 och +15 meter) och raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida, marknivå mellan +17 och +18 meter)
- högsta nockhöjd (+23,91 meter) för bostadshus i raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida)
- nockhöjd för befintlig permanentbostad inom planområdet (+19,55 meter).

Av grundkartans höjdkurvor framgår att skillnad i marknivå mellan planområdet (mellan +14 och +15 meter) och raden med hus som löper utmed Skallstugevägens södra sida (mellan +17 och +18 meter) är ungefär tre meter. Nivåskillnad om tre meter innebär att nuvarande utsikt, i de siktlinjer där bebyggelse uppförs inom planområdet, kommer att påverkas för boende utmed Skallstugevägens södra sida.

Bestämmelsen om sadeltak motiveras bland annat av riktlinjer enligt Kulturmiljö Hallands rapport (2018:64) och ligger kvar i granskningsförslaget.

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagen exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reducering jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Vad gäller exploateringsgrad på nuvarande fastighet 18:53 medger planförslaget 20 %, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning.

Föreslagen exploateringsgrad inom planområdet motsvarar ungefär den exploateringsgrad som medges för till planområdet angränsande bebyggelse.

Vad gäller illustrationskartan illustrerar den en av väldigt många möjligheter till följd av planförslaget.

VÄRDEMINSKNING/PLANSKADA

Många yttranden berör skymd havsutsikt, värdeminskning och planskada. I dessa yttranden nämns att nockhöjden om 7 meter för nya bostäder inom planområdet kommer skymma havsutsikt från byggnader norr om planområdet. Detta förmodas innebära värdeminskning för de fastigheter som berörs och därmed att de drabbas av planskada.

Kommentar

Värdeminskning ingår inte primärt i lämplighetsprövningen enligt plan- och bygglagen, dock görs

alltid intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen under planprocessen. Om den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare bedöms överväga de intressen som gynnas får planen inte antas.

I aktuellt fall är planområdet sedan tidigare, i nu gällande översiktsplan "Framtidsplan 2030", utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). (Området är för övrigt i granskningsförslaget för Framtidsplan 2050 även utpekad som område för förtätning med markanvändningen bostäder.) Detaljplaneprocessen har initierats genom begäran om planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1. Från kommunens sida villkorades att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7 planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen.

Intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen har gjorts under aktuell planprocess. Som boende i en tätort behöver en del förändringar accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Av samma anledning är det inte rimligt att som boende inom en tätort räkna med att omgivningen inte kommer förändras över tid. Enskilt intresse i form av skydd utsikt och eventuell värdeminskning för vissa fastigheter utanför planområdet bedöms inte överväga allmänt intresse om fler bostäder i kommunen, där aktuellt planområde inom orten Haverdal sedan tidigare är utpekad för förtätning.

Planförslaget ämnar att ungefärligen motsvara de bestämmelser som gäller för till planområdet angränsande bostadsfastigheter. Vad gäller höjd för ny bebyggelse inom planområdet är detaljplanen utformad för att ungefärligen motsvara befintlig bebyggelse (se tidigare kommentar rörande högsta nockhöjd). Även exploateringsgrad inom planområdet, 20 % dock högst 250 respektive 280 m², är ungefärligen anpassad till bestämmelser för angränsande fastigheter, för vilka gällande detaljplan medger en byggnadsyta om 250 m².

FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN, GRUNDVATTENNIVÅ, GRUNDLÄGGNING OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I ett flertal yttranden kommenteras att dagvattenproblematiken i Haverdal är ansträngd. Många synpunkter rör planförslagets lösning på fördröjning av dagvatten. Bland annat påpekas att området för fördröjning av dagvatten enligt planförslaget inte stämmer överens med den konsultutredning som tidigare tagits fram som underlag för detaljplanen. Flera synpunkter handlar också om att ingen geoteknisk utredning utförts inför samråd, att grundvattennivån inom planområdet ligger högt och att grundvattennivån kommer innebära att marknivån i samband med grundläggning behöver höjas för nya hus inom planområdet, därmed att nockhöjden kommer bli högre än 7 meter räknat från nuvarande marknivå.

Kommentar

Tidigare dagvattenutredning togs fram i ett för aktuell detaljplan mycket tidigt skede, vilket tydligt framgår av utredningen. Efter samråd har dagvattenutredningen kompletterats. Kompletteringen, framtagen av Sweco, behandlar förutom dagvatten (PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning, 2021-10-06) även grundvatten och geoteknik (MUR/GEO 2021-07-06, rev 2021-08-25 och tillhörande

PM/Geoteknik 2021-08-31). I den kompletterande utredningen konstateras bland annat att enligt planförslaget föreslagen lokalisering och areal för fördröjning av dagvatten fungerar (Sweco 2021-10-06). Intentionen är att fördröjningsanläggningen under större delen av tiden ska vara en torr damm, som vid nederbörd fylls och fördröjer dagvatten innan det släpps vidare till dagvattenledningsnätet. Fördröjningsanläggningens placering är en kombination av lågpunkt, möjlighet till skötsel och läge i förhållande till u-område och markreservat för in- och utfart.

Vad gäller grundvatten har vattenyta uppmätts på mellan 0,4 och 1,0 m djup under markytan (juni och augusti 2021). I öppna skruvprovtagningshål har det noterats en vattenyta på mellan 0,8 och 1,2 meters djup under markytan. Med hänsyn till uppmätta vattennivåer, årstidsvariationer samt förekomst av jordlager med hög finjordshalt bedöms grundvattennivån ligga i eller nära markytan under delar av året. (Sweco 2021-08-31)

Vad gäller grundläggning och geotekniska förhållanden går det att bygga i befintlig marknivå. Enligt Sweco (Planerings PM/Geoteknik, 2021-08-31) bedöms området generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse och baserat på översiktlig geoteknisk undersökning ”bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras i befintlig marknivå utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor”. Det rekommenderas att all jord med organiskt innehåll (mulljord) ska skiftas ur under område för planerade byggnader och hårdgjorda ytor. Vidare rekommenderas (Sweco 2021-08-31) att grundläggning utförs på lager av dränerade och kapillärbrytande material och att byggnader utförs med dränering.

IN- OCH UTFARTER, TILLGÄNGLIGHET OCH SOPHANTERING

I flera yttranden kommenteras trafiklösning och in- och utfarter enligt planförslaget. I flera yttranden föreslås att gator och vägar inom planområdet bör vara av kommunal standard. I flera yttranden föreslås också infart till planområdet med kommunal standard från Skallbergsvägen, i Skallberggränds förlängning. Vidare framförs kritik mot att ”vägar” och ”gator” enligt detaljplanen inte håller kommunal standard och därmed inte medger att sopbilar kan köra in i området och att ”gatan” från Laxavägen ligger för nära befintlig byggnad och därmed inte är säker ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vidare framförs synpunkter som rör tillgänglighet, bland annat att planförslaget innebär problem för utryckningsfordon och att planförslaget medför en lång sträcka att transportera på tömningsdagen.

Kommentar

Under planprocessens tidiga skede har alternativa lösningar undersökts vad gäller trafiklösning inom planområdet, bland annat infart från Skallbergsvägen, i Skallberggränds förlängning. Detta alternativ har dock, vilket nämns i planbeskrivningen, utgått. Anledningen är av trafiksäkerhetsskäl och beror på skymd sikt i kurva som löper i både horisontal och vertikal.

Föreslagen lösning för in- och utfart till framtida bostäder inom planområdet innebär att varken användningen ”GATA” eller ”VÄG” medges inom planområdet. Inom planområdet reserveras, på kvartersmark, mark (markreservat) för bland annat in- och utfart till framtida fastigheter. Det handlar om mindre in- och utfarter som för att också fungera som räddningsväg behöver ha en körbanebredd om 3,0 m. Markreservaten handlar således om att reservera mark för vissa funktioner, till skillnad från planläggning av ett sex meter brett användningsområde för ”GATA” eller ”VÄG”.

Vad gäller tillgänglighet för räddningsfordon har räddningstjänsten medverkat under arbetet med

Samrådsförslaget och har inget att erinra mot samrådsförslaget. Vad gäller tillgänglighet rörande sophantering innebär planförslaget att framtida boende i planområdet kommer att behöva transportera sina sopkärl till uppställningsplats på tömningsdagen. Detta är ingen optimal lösning. Bortsett från transport av kärl till uppställningsplats på tömningsdag kommer de boende under övrig tid kunna ha kärlen på egen fastighet i direkt anslutning till bostaden.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE 1

Med anledning av rubr förslag till detaljplan, vill jag lämna följande synpunkter:

1. Tilltänkta byggnadernas höjd

Enligt planbeskrivningen har man konstaterat, att omkringliggande bebyggelse är småskalig och består av enplans eller 1,5 planshus. Dessa har i nästan samtliga fall sadeltak med ennockhöjd på 4 - 5 meter. Enligt planbeskrivningen vill man för den nya bebyggelsen höja detta till 7 meter. Dessutom tillkommer en markhöjning på ytterligare 0.5 meter.

Detta innebär, att den nya bebyggelsen kommer att avsevärt avvika från den befintliga.

Jag föreslår därför, att den nya bebyggelsen ska ha sadeltak och ennockhöjd på max 5 meter. Detta för att behålla den befintliga småskaligheten och inte få en helt avvikande ny bebyggelse.

2. Dränering

Vi som bott många år i området, vet att jorden på 27:1 har mycket hög halt av lera. Det innebär, att på våren ligger stora vattensamlingar på marken, utan att dräneras bort. Till stor glädje för gästande Kanadagäss men sannolikt problem för den nya bebyggelsen, om man inte dränerar hela området. Naturlig avrinning till den tilltänkta dräneringsdammen är mycket tveksam.

FASTIGHETSÄGARE 2

I detaljplanens syfte står att ”beakta småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal”.

Jag vet inte exakt vad småskalighet innebär men tycker att bebyggelsen på Skallstugevägen mellan Skallbergsvägen och Cavalls stig i stort sett uttrycker både småskalighet och enkelhet.

Det viktiga för de flesta av oss på Skallstugevägen är Havsutsikten. Alla eftersträvar den och många röjer och ansar träd och buskar på egen tomt och också med välvilliga grannars medgivande på annans tomt, allt för att bevara utsikten mot havet. T.ex. brukar vi när löven fallit årligen klippa både på vår egen och på grannars tomt.

Övre delen av Skallstugevägen har en större lutning än den nedre och husen där har en mycket vacker och härlig utsikt. Från nedre delen av Skallstugevägen är utsikten mycket varierande för olika hus men i vilket fall mycket mycket mer begränsad. Om den föreslagna tillåtna nockhöjden blir 7 meter förlorar husen på nedre sidan hela utsikten mot havet. Dessutom kommer husen på den övre sidan av vägen

också att påverkas i stor utsträckning.

Skallstugevägen präglas av en mycket god social stämning mellan befintliga fastighetsägare, vilket skulle bytas mot missnöje och sämre social miljö. Det brukar leda till konflikter att bygga bort någons havsutsikt. Det vet vi av erfarenhet, t.ex. vid de byggnationer som gjorts på senare år.

Ingenting kan förbli som det alltid har varit, men kompromisser och ömsesidig hänsyn är en bra jordmån för god social miljö.

Jag önskar och föreslår därför att de framtida husen byggs som enplanshus. För min egen del har jag haft lyckan att njuta utsikten mot havet sedan 1947, då mina föräldrar och sedan min bror och jag byggde för oss och barn och barnbarn. För oss lyckliga som bor på åsen betyder utsikten mot havet allt och min förhoppning är att ni tar hänsyn till detta i utformningen av detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE 3

1. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. Trots detta medger den föreslagna planen bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Som tydligt framgår av bild 1-3 nedan kommer byggnader med sådan nockhöjd till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta på både den norra och den södra sidan av Skallstugevägen. Det är svårt att hävda att detta är förenligt med ”att inte bygga bort attraktiviteten.” En genomgång av försäljningar i Haverdal de senaste åren visar att havsutsikt tillmäts mycket stort värde. Försäljningsprisen mellan likvärdiga fastigheter med havsutsikt och utan havsutsikt i Haverdal skiljer sig åt med flera miljoner kronor.

Förslaget innebär sålunda en betydande ekonomisk värdeförsämring för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser och dessutom strider mot kommunens egna vägledande framtidsplan ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut och planen kan leda till skadade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

2. Dagvattensituationen i Haverdal är ansträngd. Den norra delen av fastigheterna 27.1 och 18.53 är platt och det ansamlas mycket vatten även under torrperioder. De svårigheter för bebyggelse och vägar detta innebär nämns endast i liten utsträckning. Troligen kommer ny bebyggelse kräva förhöjd grund för att undvika vattenskador. Därigenom skulle höjden på skymmande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m vid nuvarande markförhållanden. Det innebär att bild 1-3 nedan underskattar de negativa konsekvenser planen kommer ha på fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen.

3. Enligt den föreslagna planen kommer de anlagda vägarna vara enskilda vägar. Med tanke på att Halmstad kommun beslutat att se över huvudmannskapet i samtliga vägföreningsområden i tätorter som omfattas av detaljplan, är det motsägelserfullt att föreslå att inom ett vägföreningsområde anlägga enskilda vägar. Vägarna är enligt planen dessutom relativt smala grusvägar utan belysning, och det saknas genomfart och vändplan. Det här skapar problem för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp. En av vägarna är dessutom inritad

endast någon meter från en existerande byggnad, vilket knappast kan anses vara trafiksäkert.



Bild 1: Vy söderut från Haverdal NN. På bilden ses en sju meter hög stolpe vilken tydligt visar att den utsikt som finns idag till stor del skulle försvinna.



Bild 2: Vy söderut från NN. På bilden ses en sju meter hög stolpe vilken tydligt visar att den utsikt som finns idag till stor del skulle försvinna.



Bild 3: Vy söderut från NN. På bilden ses en sju meter hög stolpe, samt inritat tak vilken tydligt visar att den utsikt som finns idag, både för NN och för NN (huset på bilden), till stor del skulle försvinna.

FASTIGHETSÄGARE 4

Inledning

Förslaget till detaljplan följer inte, till väsentliga delar, de riktlinjer som beskrivs i Halmstad kommuns nuvarande översiktsplan, "Framtidsplan 2030", ej heller i "Framtidsbild 2050" som för närvarande är föremål för samråd. Dessa dokument ska vara vägledande vid allt kommunalt utvecklingsarbete.

Förslaget avviker även i vissa delar från rådande Plan- och bygglag (2010:900).

Detaljplanen har inte heller utformats i enlighet med de slutsatser och rekommendationer som beskrivs i den dagvattenutredning som utförts av SWECO. Det har inte gjorts varken geoteknisk utredning eller analys av grundvattensituationen i området, trots att området sedan tidigare till viss del är vattensjukt under delar av året. Planförslaget bygger sannolikt även på en felaktig bedömning av höjdskillnaderna i det planlagda området och dess närhet.

Förslaget till detaljplan är därför behäftat med stora brister och innehåller oacceptabla kompromisser, särskilt avseende byggnationens föreslagna höjd och utformning, tillfartsvägarna och dagvattenproblematiken.

Byggnationen

I "Framtidsplan 2030" kan man läsa:

I den äldre, norra delen av Haverdal klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt. Haverdals ursprung som fritidshusort präglar fortfarande bebyggelsen trots att många i allt större utsträckning valt att bosätta sig här permanent".

Karaktären i de orter som vuxit fram med hög andel fritidshusbebyggelse får inte förvanskas genom permanentning av bebyggelsen.

Vidare kan man läsa:

I Haverdal finns goda möjligheter att förtäta bebyggelsen inom befintlig tätortsgräns. Flertalet av de områden som pekas ut för bostäder lämpar sig väl för friliggande småhusbebyggelse. Förtätning kan innebära en konflikt med tätortens befintliga kulturmiljövärden. Inför förtätningsprojekt bör därför studeras hur den nya bebyggelsen kan förhålla sig till intilliggande kulturmiljö. Detta gäller såväl kulturhistoriska värden i bebyggelsen, i det gröna och i tätortens historiska struktur.

I planen anges att syftet med detaljplanen också är att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Bland riktlinjerna gällande planeringen av den framtida byggnationen anges att tillkommande bebyggelse hålls nere höjdmässigt och föreskrivs sadeltak med takvinkel mellan 20° och 45°.

Det aktuella området är uttalat flackt och har inte de höjdskillnader som, i majoriteten av fall, karaktäriserar andra tomter på Skallen. Att tillåta byggnation med maximalnockhöjd på 7 meter (som vid behov och efter omprövning kan öka till 8 meter om grundläggningen försvåras av markförhållanden) kan inte anses vara småskaligt eller syfta till att hålla nere byggnationen höjdmässigt på de tomter som planerats på Haverdal 27:1 och 18:53.

Det kan inte heller anses vara småskaligt eller syfta till att hålla nere byggnationen höjdmässigt om man i detaljplanen istället skulle välja att hålla fast vid den plan som gäller för bebyggelsen som omger planområdet, dvs BFI, bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning, där byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter. Denna planbestämmelse syftade ursprungligen till att begränsa bebyggelsen höjdmässigt i området, men har under senare år inte fyllt sitt syfte. Den har kunnat kringgå genom undantagen i Plan- och byggförordningen (2011:338), 1 kap., 4 §, som definierar när vind respektive källare skall anses vara en våning. Dessa undantag i Plan- och byggförordningen har gjort det möjligt att i området bygga "trevåningshus" (suterrängplan, bottenplan, vindsplan) med avsevärd höjd, som "en huvudbyggnad, en våning", vilket varken varit önskvärt eller syftet med planbestämmelsen BFI.

Den i detaljplanen föreslagna enhetliga utformningen med sadeltak med föreskriven takvinkel, saknar relevans och bidrar inte till att behålla den karaktär och den arkitektoniska mångfald som präglar bebyggelsen i området. Det torde dessutom vara ytterligt ovanligt att detaljstyrning av takkonstruktionens utformning fastställs i en detaljplan som avser friliggande småhusbebyggelse.

Befintliga hus på Skallstugevägen, både de på norra och södra sidan, är byggda på den norra delen av tomterna. En stor del av fastigheterna som gränsar till planområdet byggdes på 40- och 50-talet. De är låga envåningshus (utan inredningsbar vind) med en högst varierande arkitektur och takutformning. Man kan förvänta sig att framtida köpare, med föreslagen detaljplan, kommer att bygga sina hus på den norra delen av tomten, med maximal byggrätt och maximalnockhöjd. Detta innebär, på dessa plana tomter, att en hög "mur" av långsgående sadeltak uppstår framför de i norr angränsande befintliga låga husen. Detta medför att havsutsikten försvinner, men mest

allvarligt är att området på detta sätt blir kompakt och instängt, utan den luftighet som kan bli fallet om byggnationen hålls nere i höjdded med tillåten varierande arkitektur.

Det mest logiska, med tanke på topografin i det planlagda området och hänsyn tagen till angränsande fastigheter, är att begränsa byggnationen i höjdded genom att föreskriva byggnader, en våning, med maximal nockhöjd 4,0 meter. Detaljplanen måste då också innehålla en bestämmelse som särskilt reglerar att vind inte får inredas. Detaljplanen skulle då bättre harmoniera med intentionerna i det regelverk som tidigare gäller i omgivande område och därmed bevara dess nuvarande karaktär och historiska struktur.

Det är vanligt att bygglovsärenden, där frågor om byggnadshöjd eller våningsantal varit tvistiga, överklagas hela vägen upp till Mark- och miljööverdomstolen vilket är både tids- och resurskrävande.

Boverket har därför på uppdrag av regeringen vid två tillfällen tagit fram förslag till författningsreglering avseende vissa centrala termer som behövs vid tillämpningen av Plan- och bygglagen (Boverkets rapport 2014:4, Boverkets rapport 2016:30). I dessa rapporter kan man läsa att det finns en samstämmighet i de inspel Boverket tagit emot liksom i de intervjuer som verket låtit göra, om att det är svårt att tillämpa begreppen och att det saknas bra vägledning. En synpunkt som återkommer är att det ibland blir orimliga resultat med nuvarande sätt att räkna och mäta. Man kan i rapporterna läsa följande:

Systemet för mätning och beräkning av byggnadshöjd och våningsantal ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas genom den närmast oöverskådliga rättspraxis som finns. Det finns ett otal domar där byggnadshöjden varit tvistefrågan, och det är mycket sällan generella slutsatser kan dras. Istället visar rättspraxis på stor splittring och förvirring i den beräkning som sker i byggnadsnämnder, länsstyrelser och domstolar. Ofta kommer de fram till helt olika mätresultat.

Tolkningen av enskilda planbestämmelser har stor betydelse för den som söker lov och ställer höga krav på byggnadsnämndens möjligheter att formulera och motivera sina beslut. Det är därför viktigt att regleringen kan förstås av alla, exempelvis privatpersoner som inte vanligen läser regler. Regleringen bör också vara så pass precis och detaljerad att den förstås på samma sätt av de som tillämpar reglerna och de som reglerna tillämpas mot.

Det är därför av största vikt att den aktuella detaljplanens bestämmelser om byggnationen är otvetydiga och detaljerade så att alla inblandade intressenter förstår vad som gäller för området.

Gator och trafik

De föreslagna markreservaten för gator inom planområdet präglas av stora kompromisser och uppfyller inte de mest elementära kraven på säkerhet och tillgänglighet som ska gälla vid planläggning av nya områden år 2020.

Plan- och bygglagen föreskriver att:

Planläggning ska främja 1) en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2) en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Vidare kan man i Plan- och bygglagen läsa att:

En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Tomten skall ordnas så att det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon.

I Framtidsplan 2030 kan man läsa att:

I samband med planläggning av bostadsområden redovisas lämpligt avfallsinsamlingssystem med hänsyn till säkerhet, miljö och arbetsmiljö.

Vidare anges i Framtidsbild 2050 att:

Det finns olika slags bostäder i våra orter och stadsdelar. Här kan människor bo som har olika förutsättningar och är i olika skeden av livet. Miljöerna är trygga och tillgängliga för alla. I Halmstad 2050 vet invånarna att välfärden fungerar när den behövs. Äldre kan bo kvar hemma när miljöerna tillgänglighetsanpassats.

I Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, anges när det gäller tillgänglighet, att man inte ska behöva gå mer än 50 meter för att slänga sina sopor.

Det finns ett politiskt beslut att Halmstad kommun på sikt ska ta över ansvaret för vägarna i omkringliggande serviceorter. Det torde därför vara närmast självklart att, vid detaljplanering av ett nytt område, planera för tillfartsvägar med kommunal standard som medger att avfallshämtning är möjlig i anslutning till varje nybildad fastighet, samt att brandfordon lätt kan komma fram.

Nuvarande förslag innebär att de boende själva får transportera sina tunga avfallstunnor mellan 70 - 105 meter för uppställning på anvisad plats inför tömningsdagen. Detta är givetvis inget alternativ för äldre eller personer med funktionsnedsättning, som därmed blir diskvalificerade för dessa boenden. Man ska inte behöva hemtjänst för att kunna utföra denna vardagliga syssla.

Nuvarande förslag till tillfartsvägar är därför oacceptabelt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Tillfartsvägen för fastigheten 27:1 är förlagd i omedelbar närhet till ett av de befintliga äldre husen i den del av vägen som löper västerut efter T-korsningen. Huset används fortfarande för bostadsändamål. Det förefaller märkligt både utifrån boendemiljö- och säkerhetsskäl att detaljplanera på detta sätt, utan att villkora detta med rivning av detta hus, vilket inte framgår av detaljplanen.

Att förlägga en tillfartsväg med kommunal standard med infart från Skallbergsvägen, längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen med vändplan längst västerut är ett bra alternativ. Detta alternativ tillåter att servicefordon (sopbil, färdtjänst, hemtjänst etc.) och

räddningsfordon ges tillträde till samtliga fastigheter. Detta tillgodoser ovan nämnda lagstadgade tillgänglighetskrav. I detaljplanen nämns flyktigt att detta alternativ har diskuterats men utgått av trafiksäkerhetsskäl eftersom vägen ansluter till Skallbergsvägen, där sikten är något begränsad. I hela Haverdal är hastigheten redan begränsad till 30 km/tim. Utfarten till Skallbergsvägen bör kunna utformas på ett trafiksäkert sätt. Då blir vägen säker både för de boende, för sopbilen och trafikanterna på Skallbergsvägen. Säkerheten kan ytterligare höjas t ex genom att anlägga farthinder och/eller chikaner och kompletteras med panoramaspeglar vid behov.

Dagvattenproblematiken

Problemen med hanteringen av de stora mängder dagvatten som rinner längs Skallens sluttning är sedan tidigare väl kända. Det nu planlagda området är relativt flackt, med ringa lutning, vilket medför att området nedanför Haverdal NN och NN är översvämmat och vattensjukt under delar av året. De stora mängderna dagvatten i kombination med högt stående grundvatten gör området till ett problemområde. I den dagvattenutredning som gjorts av SWECO framgår att det finns ett uttalat behovet av att dagvatten leds bort på ett effektivt sätt ifrån fastigheterna. Det framgår också att det finns ett behov av en fördröjningsanläggning för dagvattnet i form av en fördröjningsdamm. Utredarna på SWECO har bedömt att dammen optimalt bör förläggas som en enstaka damm på fastigheten Haverdal 18:53 eller, om de befintliga äldre byggnaderna på fastigheten Haverdal 27:1 skall anslutas till dagvattennätet, uppdelat som två dammar med den ena på Haverdal 18:53 och den andra i nederkant på Haverdal 27:1 med föreskrivna volymer. I detaljplanförslaget förslås en gemensam damm i nederkant av Haverdal 27:1, vilket inte är ett föreslaget alternativ i SWECO:s utredning, och är därför sannolikt inte optimalt. Placeringen av en enskild damm i nederkant på Haverdal 27:1 framstår som en betydande kompromiss för att möjliggöra tillträde till dammen med tunga fordon från Laxavägen, så att Laholmsbuktens VA AB kan utföra skötsel och underhåll.

I SWECO:s utredning ges exempel på hur fördröjningsdammar kan utformas som "torrdamm" eller som "damm med vattenspegel". I planförslaget föreskrivs inte vilken typ av damm som skall anläggas, vilket är anmärkningsvärt. I området förekommer, särskilt under sommarhalvåret, många lekande barn. En damm med vattenspegel utgör alltid en ökad risk för olyckor och drunkningstillbud och bör därför undvikas i områden där barn uppehåller sig utan tillsyn. Det finns därför starka skäl att föreskriva att dammen utformas som en torrdamm, för att minimera riskerna.

Ekonomiska frågor

Förslaget till detaljplan i sin nuvarande utformning innebär att markägarnas/exploatörernas ekonomiska vinning optimeras.

Föreliggande förslag kommer med stor sannolikhet medföra en avsevärd värdeminskning på de befintliga fastigheterna, norr om planområdet. Detta kan i sämsta fall medföra att så kallad planskada uppkommer, vilket bör undvikas.

Sammanfattning

- Anpassa förslaget så att det följer riktlinjerna i Halmstad kommuns översiktsplan, "Framtidsplan 2030" och "Framtidsbild 2050" (som för närvarande är föremål för samråd).
- Anpassa förslaget så att det följer bestämmelserna i rådande Plan- och bygglag (2010:900) och Boverkets Byggregler (2011:16).
- Planera området för småskalig bebyggelse som hålls nere i höjddet genom att föreskriva byggnader, en våning, med maximal nockhöjd 4,0 meter. Detaljplanen måste då också innehålla en bestämmelse som särskilt reglerar att vind inte får inredas.
- Planera för en tillfartsväg med kommunal standard med infart från Skallbergsvägen, längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen med vändplan längst västerut. Detta alternativ tillåter att servicefordon (sopbil, färdtjänst, hemtjänst etc.) och räddningsfordon ges tillträde till samtliga fastigheter inom det nya området. Detta tillgodoser även lagstadgade tillgänglighetskrav.
- Anpassa placeringen av fördröjningsdamm(ar) för dagvattenfördröjning så att effektiviteten optimeras enligt SWEKO:s förslag och riktlinjer. Föreskriv att den/de utformas som torrdamm(ar) utan öppen vattenspegel för att eliminera risken för olycks- och drunkningstillbud.
- Utforma detaljplanen så att planskada inte uppkommer

Avslutande kommentarer

I Framtidsplan 2030 och Framtidsbild 2050 läser jag:

Beslut som rör markanvändningen i kommunen sätter människan i fokus och alla kvinnor och män, flickor och pojkar känner sig delaktiga i utvecklingen av de fysiska miljöerna och i de beslut som fattas.

Delaktighet och inflytande i samhället är en av de mest grundläggande förutsättningarna för folkhälsan. Om individer eller grupper upplever att de inte kan påverka de egna livsvillkoren och utvecklingen av samhället uppstår maktlöshet. Det är viktigt att samtalen med medborgarna fortsätter i det fortsatta utvecklingsarbetet och att engagemanget tas om hand.

Min förhoppning är därför att mina synpunkter beaktas vid det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Källor:

Planbeskrivning, samrådshandling tillhörande detaljplan för del av fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53.

Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun.

Framtidsbild 2050 Halmstads kommun - program till kommunomfattande översiktsplan.
Plan- och bygglag (2010:900).

Plan- och byggförordning (2011:338).

Boverkets byggregler (2011:16) - föreskrifter och allmänna råd, BBR.

Boverket rapport 2014:4, Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd,nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare.

Boverket rapport 2016:30, Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal.

Dagvattenutredning Haverdal 22:1 m.fl., uppdragsnummer 13007240, Dagvattenutredning till detaljplan för del av Haverdal 22:1 samt del av Haverdal 27:1 och 18:53. SWECO Environment AB

FASTIGHETSÄGARE 5 OCH 6

Markområden reserverade för gemensamhetsanläggningar för utfarts- och räddningsvägar samt uppställningsplatser för sopkärl

Markreservatet på fastigheten Haverdal 27:1 stäcker sig från Laxavägen ungefär 55 meter in på fastigheten i västnordvästlig riktning, för att delas i ett T-kors. Från T-korset sträcker sig markreservatet ungefär 50 meter åt sydväst och ungefär 15 meter åt nordost. Markreservaten är 6 meter breda. Placeringen av infarten från Laxavägen är inte acceptabel då den i högsta grad påverkar vår boendemiljö. När fordon färdas på utfartsvägen skulle föreslagen placering av utfartsvägen medföra att fordonens strålkastarsken lyser rakt in mot vår fastighet, där bl a ett sovrum är beläget. Störningsmomentet accentueras av att utfartsvägen ligger något högre än vår fastighet. Det finns goda möjligheter att placera markreservatet längre österut för att undvika störningar för angränsande fastigheter.

Man kan även konstatera att man i nuvarande förslag till detaljplan inte tagit hänsyn till tillgänglighetsaspekten vid framtagandet av förslaget, eftersom tillfarts- och utfartsvägarna inte dimensionerats på ett sådant sätt att servicefordon lämnas tillträde till de nya tomterna. Detta medför att de boende själva måste transportera sina avfallstunnor till uppställningsplatsen för tömning. Sträckan kan uppgå till mer än 100 meter vilket är orimligt, särskilt för personer med någon form av funktionshinder. Det är inte rimligt att år 2020 framtidsplanera ett nytt område utan att föreskriva kommunal standard på vägen så att såväl service- som räddningsfordon lämnas fritt tillträde till samtliga tomter.

Nuvarande förslag innebär även att vägen förläggs helt nära ett av de äldre husen som ligger på fastigheten, vilket är både en olägenhet och en säkerhetsrisk för de boende i huset, så länge huset inte rivs, vilket inte föreskrivs i detaljplanen.

Det mest logiska förslaget är att slopa stickvägen från Laxavägen helt, och istället anlägga en infarts-och utfartsväg parallellt med Laxavägen och Skallstugevägen med en vändplats som dimensioneras för servicefordon längst västerut. Utfarten förläggs då till Skallbergsvägen på ett trafiksäkert sätt.

Fördröjningsdamm för dagvatten

Det markerade området för dagvattenfördröjning överensstämmer inte med den beskrivning av förslag till åtgärder man kan läsa om i Sweco:s dagvattenutredning. Där anges att dagvattenfördröjning bör ske med en enstaka damm på fastigheten Haverdal 18:53 eller med två mindre dammar, om de befintliga fastigheterna på Haverdal 27:1 skall anslutas till befintligt dagvattensystem, vilket inte är sannolikt. De befintliga äldre fastigheterna kommer ”högst troligt” att rivas enligt planförslaget. Det finns därför inget skäl att placera fördröjningsdammen på den föreslagna platsen, vilken heller inte anges som optimal i föreliggande dagvattenutredning.

Vi vill även framföra vår synpunkt att dammen, oavsett placering, bör anläggas som en torrrdamm utan öppen vattenspegel, med tanke på säkerhetsriskerna för de små barn som ofta finns i området. Avsaknaden av stillastående, öppet vatten i området minimerar även risken för ökade problem med mygg sommartid.

FASTIGHETSÄGARE 7 OCH 8

1. Detaljplanens angivna syfte

Syftet sägs vara ”att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal”. Men också ”att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal”.

Vi har motsätter oss inte att det skapas en möjlighet till ett nytt område med bostäder, förutsatt att det

- a) inte negativt påverkar befintlig bebyggelse, d v s den norr och söder om Skallstugevägen,
- b) att genom planen uppkommande frågor löses, bl a om
 - bebyggelsens placering,
 - hantering av dag- och grundvatten och andra som nämns nedan,
 - vägar
 - anpassningar för människor med funktionsnedsättningar eller begränsad rörelseförmåga, samt
- c) att planens genomförande inte i onödan leder till konflikter mellan ägare till befintliga och nya fastigheter och onödiga processer.

2- Planens effekter för befintlig bebyggelse

På norra och södra sidan om Skallstugevägen finns bebyggelse från mitten av 1940-talet. Successivt har alla tomter bebyggts. Det rör sig, som sägs i planförslaget, om enkel och småskalig bebyggelse, dock med mycket olika utseende, ursprungligen för fritidsändamål men senare också för året runt-boende. Samtliga fastigheter har varit och är alltjämt mycket attraktiva på marknaden på grund av den havsutsikt som de har. Denna egenskap är av stort socialt och ekonomiskt värde. När nya byggnader har uppförts på den södra sidan av Skallstugevägen, har hänsyn så gott som alltid tagits till boende på den norra sidan om Skallstugevägen för att bevara deras utsikt. På så sätt har en god grannsämja rått mellan de boende.

Den absolut viktigaste invändningen mot planförslaget är att planen skulle medge bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Byggnader med sådan nockhöjd skulle till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta av fastigheterna på den norra sidan om Skallstugevägen, men särskilt för dem på den södra sidan. Denna effekt är av flera skäl så allvarlig att den måste förhindras, något som också enkelt låter sig göras, se nedan. Denna effekt strider dessutom mot olika bestämmelser.

I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga

bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Området norr om planområdet ligger inom det område som beskrivs i Översiktsplanen. (Detta uttalande gäller för fullständighetens skull även utsikt i nordvästlig riktning för fastigheterna på norrsidan av Skallbergsåsen). Genom att tillåta en nockhöjd om 7,0 m inom planområdet går man på tvärs mot ”värnande”-bestämmelserna.

Ett annat exempel på kommunens understrykande av vikten av anpassning till kringliggande bebyggelse finns i den tillhörande handlingen Undersökning av betydande miljöpåverkan (rapport KS 2020/00284), sid 5. Där sägs i Kommentarkolumnen: Då planförslaget är anpassat till kringliggande bebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Ankerbyn. Ankerbyns värden omhuldas på olika sätt i kommunens dokument. I Kulturhistorisk utredning (rapport 2018:64), uttrycks detta under ”Placering”, sid 11, så att ”En av utgångspunkterna när Ankerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn”. Under ”Historik”, sid 6, betonas att Anckers idé byggde bland annat på att det skulle vara enkelt, billigt och fritt från insyn. Samtidigt skulle byggnaderna placeras naturnära med utsikt över omgivningarna och havet”. Även om denna utredning i första hand gjorts i anledning av ett annat detaljplaneförslag rörande en till Ankerbyn närliggande fastighet, är slutsatsen densamma, att det är viktigt att inte förstöra utsikt över havet.

I förslaget, sid 6, anges att gällande detaljplan 1380K - P 625 medger BFI för den bebyggelse som omger planområdet ”bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter”. Om därmed avses högsta nockhöjd är det möjligen en acceptabel begränsning, för då kommer havsutsikten för kringliggande bebyggelse i stort sett att bevaras, till skillnad mot om det skulle medges 7,0 m.

Det är viktigt att påpeka, att det finns inget som hindrar att olika nockhöjder gäller för olika områden, beroende på olika förutsättningar och lägen för tomter och bebyggelse. Att alltid tillåta 1,5-planshus med samma höga nockhöjd för all bebyggelse har inget egenvärde. Tvärtom, i Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om att hänsyn ska tas till omkringliggande områden. Hade detaljplanen gällt ett plant område där ingen utsikt finns, kunde samma nockhöjd gälla för alla, även om sådan bebyggelse lätt blir ”tråkig”. Det ska också påpekas att det finns många hustyper att välja på som har en nockhöjd om högst 3,5 m, vilket skulle räcka för att utsikten för fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen kan bevaras. Fortfarande kan då byggnadsytan vara upp till 250 m², men i ett plan, på de relativt stora tomterna. Det finns heller inget enhetligt utseende på byggnader i Haverdal som motiverar att alla ska ha sadeltak. Det finns många exempel på hus i Haverdal som har andra taktyper och lägre nockhöjd än 3,5 m.

Menar kommunen allvar med alla uttalanden om havsutsikt och bevarande av attraktivitet, kan man inte medvetet anta en detaljplan som allvarligt försämrar för många fastighetsägare (och deras familjer), både sådana som länge haft sin fastighet i området runt Skallstugevägen och sådana som nyligen köpt tomter dyrt och/eller investerat i hus i tron om att de ska behålla sin utsikt och värdet av fastigheten.

Under ”Mark och vegetation”, sid 11 i, under ”Risk”, i förslaget sägs att marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havsnivån. Det ger intrycket att planområdet sluttar med mer än 5 meter. I själva verket är det huvudsakligen den södra delen av området som sluttar - mot Laxavägen. Det innebär att nockhöjden på bebyggelse på planerade tomter i huvudsak på den norra delen blir

oerhört avgörande för om utsikten ska kunna bevaras för fastigheterna runt Skallstugevägen.

I detaljplaneförslaget finns intaget 3 fotografier utvisande området från olika håll. Om foton även hade tagits från byggnaderna norr och söder om Skallstugevägen, hade mycket som sägs i detta yttrande blivit uppenbart för dem som skrivit förslaget. 3 foton fogas därför in i slutet av detta yttrande, varav 2 tagna från Haverdal NN och nr 3 från Haverdal NN, samtliga med en 7,0 m hög bräda utvisande föreslagen nockhöjd (obs att brädan står till vänster om lyktstolpen). De visar vilken förödande verkan nya hus med sådan nockhöjd skulle få för fastigheterna både norr om (fotona 1 och 2) och söder om Skallstugevägen (foto nr 3).

Det ska erinras om några bestämmelser i PBL, först 3 kap 1 och 2 §§ där det anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt så lämpligt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, respektive så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Detta är en generell regel och gäller även för bostadsbebyggelse. I rättspraxis har det uttalats att detta även gäller försämring av grannes sjöutsikt (se RegR 1991:46).

I 3 kap 15 § PBL finns liknande bestämmelser, liksom föreskrifter, bl a i p 4 och 5, som inte tillräckligt beaktats i förslaget.

Skulle bestämmelsen om nockhöjd i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,5 m, kommer - förutom den allmänna och sociala värdeförsämringen - även en betydande ekonomisk värdeförsämring uppkomma för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut kommer att överklagas och att beslutet och planen kan leda till s k planskade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

3. Övriga synpunkter

3.1 Ut- och infartsvägar

Vägarna i planområdet föreslås vara gemensamhetsanläggningar, dels en för 3 fastigheter i östra delen och dels en för övriga ca 7 fastigheter. Att ha delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för så få fastigheter brukar fungera dåligt, med det underhåll som ska till och den administration som följer. Det blir säkert dyrt också för ägarna. Det naturliga vore att Vägföreningen i Haverdal tar hand om förvaltningen. Inget sägs i förslaget om att Vägföreningen tillfrågats.

3.2 Vägutformningen med grus, relativt smala vägar, utan belysning och med problem för bl a utryckningsfordon, strider förmodligen mot 2 kap 4 § PBL, som bl a kräver handikappanpassning. Förslaget avseende sophantering måste ändras för att underlätta för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp.

3.3 Dag- och grundvatten

Ett stort problem i området är att även vid långa torrperioder ansamlas mycket dag- och grundvatten från Skallbergsåsen, därför att större delen av området är plant. De utredningar som gjorts nämner inte mycket om detta och de svårigheter för bebyggelse och vägar som behöver lösas. Det som föreslås är en ”fördröjningsanläggning”, men den kan medföra att orent och ofiltrerat vatten rinner ut i havet där många badar (i Tångvik och vid Båtabackens brygga).

3.4 Grundförhållandena för bebyggelse

Även om man kan hitta en lösning på dag- och grundvattenfrågan, kommer troligen marken ändå vara sådan att ny bebyggelse kräver förhöjd grund för att undvika vattenskador. Därigenom skulle höjden på skymmande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m.

3.5 Placering av ny bebyggelse

Placeringen enligt detaljplaneförslaget av kommande bebyggelse på de olika tomterna i området är inte realistisk. Alla som köper tomterna vill säkert ha större delen av sina tomter med söder/sydostläge med huskropparna på norra delen. Det är då mycket bättre att lägga infartsväg till de norra tomterna norr om dem, från Skallbergsvägen, utan risk för trafikolyckor vid utfart. Det har talats om att utfarten till Skallbergsvägen då kommer ut i en kurva. Det inte riktigt. Det är Skallstugevägen som kommer ut till Skallbergsvägen i en svag kurva. Såvitt känt utan incidenter. Förmodligen är hastighetsbegränsningen till 30 km/tim bidragande här till.

4. Avslutning

Många av de synpunkter som framförts ovan bör vara lätta att beakta och åtgärda i ett nytt planförslag, som fortfarande och mycket bättre skulle uppnå planförslagets angivna syfte. Visserligen kan värdet för exploatören minska, men en detaljplan ska gälla för många personer och fastigheter och under lång tid. Om det som sägs om bevarande av utsikt och om nockhöjd beaktas, tror vi övriga frågor kan lösas, kanske till ökad kostnad för exploatören, men ändå.





FASTIGHETSÄGARE 9

Hej,

Jag heter NN och äger Haverdal NN som nu berörs av planerad bebyggelse enligt detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad. Jag är aktiv fritidspolitiker i Jönköpings kommun där vi ändrat vår planeringsinriktning för att värna jordbruksmark. För den odlingsbara markens areal minskar i Sverige. Den minskar också totalt sett i världen. Och jag antar att den minskar även i Halland.

Mina föräldrar köpte fastigheten i början av 1960-talet, vi har alltså bott där i närmare 60 år. De första 30-40 åren odlades det på marken ovanför vår fastighet men de senaste åren har marken legat sorgligt obrukad.

I takt med klimatförändringarna och en växande befolkning i världen blir odlingsbar mark en bristvara. Det är därför ett allvarligt problem att värdefull odlingsbar mark går förlorad för att vi, just nu, tycker det är enkelt och ”billigt” att bygga på jordbruksmark.

Jag motsätter mig följaktligen den planerade bebyggelsen.

Dessutom ansluter jag mig till de synpunkter ägarna av fastigheten Haverdal NN anför kring investeringar i infrastruktur och att markundersökning gjorts på lösa antaganden.

FASTIGHETSÄGARE 10

Vi ber härmed kommunen revidera den föreslagnanockhöjden, från 7 meter till max 4 meter samt revidera från sadeltak till platta tak. Det finns gott om exempel på enplanshus med platta tak t. ex på Stabbes väg. Vi är övertygade om att lägre hus med platta tak skulle smälta in bättre i området och även tillgodose kommunens syfte att förtäta bebyggelsen med småskalighet och enkelhet.

Inledning

Vi erhöi i utskick från kommunen dokumenten avseende planbeskrivning och undersökning av betydande miljöpåverkan. I samtal med Henrik Gustavsson framkom att kommunen förbisett att sända oss dokumentet innehållande viktig information om det pågående samrådet. Vi tackar Henrik Gustavsson för att han uppmärksammade oss på detta och vidarebefordrade dokumentet.

Bakgrund

Vi har blivit ombudda att inkomma med synpunkter på det förslag till detaljplan som kommunen delgett oss. Enligt kommunen är huvudsyftet med detaljplanen att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Planförslaget medger 8–9 friliggande enbostadshus med högsta tillåtna nockhöjd om 7 meter med sadeltak.

Nockhöjd och sadeltak

Vi har svårt att se hur en nockhöjd med sadeltak på 7 meter kan främja kommunens syfte med att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i närområdet. De angränsande fastigheterna på Skallstugevägen och Laxavägen byggdes främst under 1950 och 1960-talet och är av typ enklare enplanshus, precis det som kommunen i detaljplanen eftersträvar.

Sluttande mark / planmark

Både Skallstugevägen och Laxavägen har sluttande tomter mot söder. Nivåskillnaden medger en viss rymd på tomten. Marken på Haverdal 27:1 och 18:53 är plan. En bebyggelse med en nockhöjd på 7 meter skulle bli väldigt hög och kompakt samt bidra till skapandet av en kraftig skiljelinje mellan Skallstugevägen och Laxavägen. Hela atmosfären i området skulle påverkas negativt och det skulle ej heller bidra till kommunens syfte att bevara den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i närområdet. Av erfarenhet vet vi att husen ibland dessutom blir högre än den tillåtna höjden (Attefallshuset på Haverdal NN). En fyndig journalist skulle säkert kunna hitta en träffande benämning på den högst påtagliga ”muren” av höga hus.

Synpunkter/yttrande

Vi ber härmed kommunen revidera den föreslagna nockhöjden från 7 meter till max 4 meter samt revidera från sadeltak till platta tak. Det finns gott om exempel på enplanshus med platta tak t. ex på Stabbes väg. Vi är övertygade om att lägre hus med platta tak skulle smälta in bättre i området och även tillgodose kommunens syfte att förtäta bebyggelsen med småskalighet och enkelhet.

Balanserad återkoppling till den politiska ledningen

Berörda handläggare på kommunen har ett mycket viktigt ansvar att på ett korrekt sätt förmedla inkomna synpunkter och yttranden till den politiska ledningen, så att kommande beslut ej fattas på felaktiga grunder.

Betydelsen av detta illustrerades väl i ett samtal som berörd granne på Skallstugevägen nyligen förde med Jenny Axelsson, ordförande i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Axelsson hade läst in sig på detaljplanen men hade inte förstått att husen skulle tillåtas bli så höga som 7 meter. Hon hade uppfattat byggnadshöjden till 4 meter och bad om ursäkt för misstaget.

I det reviderade planförslaget bör en större balans eftersträvas mellan de olika intressen som föreligger mellan de tre berörda:

- Kommunen
- Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53
- Berörda och angränsande fastigheter på Skallstugevägen och Laxavägen.

Vi anser att den mottagna inlagan tar stor hänsyn till kommunen och ägarna av Haverdal 27:1 och 18:53 önskemål, men inte till berörda och angränsande fastigheters intressen.

FASTIGHETSÄGARE 11-12

1. Mitt emot vår fastighet NN finns angivet en dagvattendamm. Då vår fastighet ligger lägre än dammen undrar vi om det finns en risk att vår källare kan drabbas vattenintrång. Vi önskar p.g.a. oro för detta att någon från kommunen besiktigar vår källare innan några markarbeten på fastigheterna 27:1 och 18:53 påbörjas.

2. När vattnet i dammen avdunstar kan då dålig lukt bildas runt dammen ?

3. Ska dammen på grund av olycksrisk inhägnas och i så fall hur?

FASTIGHETSÄGARE 13-14

Yttrande vid samråd gällande detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad.

I detta dokument benämnt "Planbeskrivning", "Förslaget" eller "Detaljplan".

1. Inledning

Vi motsätter oss förslaget till detaljplan för Haverdal 27:1 och 18:53. Vi anser förslaget nästintill ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen men helt bortser från befintliga fastighetsägares intressen. Förslaget innehåller flera kompromisser som väsentligt avviker från Halmstad kommuns riktlinjer och dessutom även från plan- och bygglagen.

Förslaget är inte utformat enligt den dagvattenutredning som utförts av SWECO och även frågeställningar i dagvattenutredningen är lämnade obehandlade.

Förslaget till detaljplanen avviker mot flera av de riktlinjer som angivits som grund i Planbeskrivningen.

2. Detaljplanens utformning

I Planbeskrivningen anges fem riktlinjer för att "beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal". De fem riktlinjerna är

- att hålla nere tillkommande bebyggelse höjdmässigt
- småskalighet och enkelhet
- friliggande enheter
- fasader i träpanel
- sadeltak

Vi anser att föreslagen detaljplan i flera fall inte följer dessa riktlinjer.

2.1. Bebyggelsehöjd

Vid samråd med plankontoret har vi frågat vad som är grund för just 7m nockhöjd vilket hänvisas till vad som behövs för att på ett rimligt sätt bygga 1,5 plans hus. Plankontoret har inte haft någon mätning eller illustration över hur 7 m nockhöjd påverkar området och befintlig bebyggelse.

2.2. Småskalighet och enkelhet

Vi instämmer med att småskalighet och enkelhet präglar majoriteten av bebyggelsen i Haverdal. Men vi anser inte att bostäder med 250 m² eller 280 m² byggnadsyta och 7 meter nockhöjd präglar befintlig bebyggelse i Haverdal. Den absolut största delen av bebyggelsen i området är i ett plan med väsentligt mindre byggnadsyta och lägre nockhöjd. Nedan två figurer som illustrerar tillåten bebyggelse enligt Förslaget.





Figur 1 Två exempel på möjliga bebyggelser enligt Förslaget (dock endast träfasad tillåten enligt Förslaget)

PBL 2kap §6 säger att "Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrags respekteras och tillvaratas". Detta omskrivs i Planbeskrivningen att det också är avsikten. Jämfört med bilderna i figur 1, vilka är möjliga utformningar enligt förslaget, skiljer vår uppfattning sig väsentligt från Planbeskrivningen dels om vad småskalighet och enkelhet är, dels vad som präglar den befintliga bebyggelsen i Haverdal.

2.3. Sadeltak

Planbeskrivningen anger att tak endast får utformas som sadeltak med lutning mellan 20 – 45 grader. Det är ovanligt att i detaljplan på detta sätt styra takutformning. Vi anser att denna konstruktion skapar onödigt höga tak samtidigt som utrymmet undernock ofta är oanvänd för bostadsinnehavaren. 45 graders lutning är ett mycket brant tak och upplevelsen för betraktare blir ofta stora takytor.



Figur 2 Bild på befintlig fastighet med sadeltak på Skallen

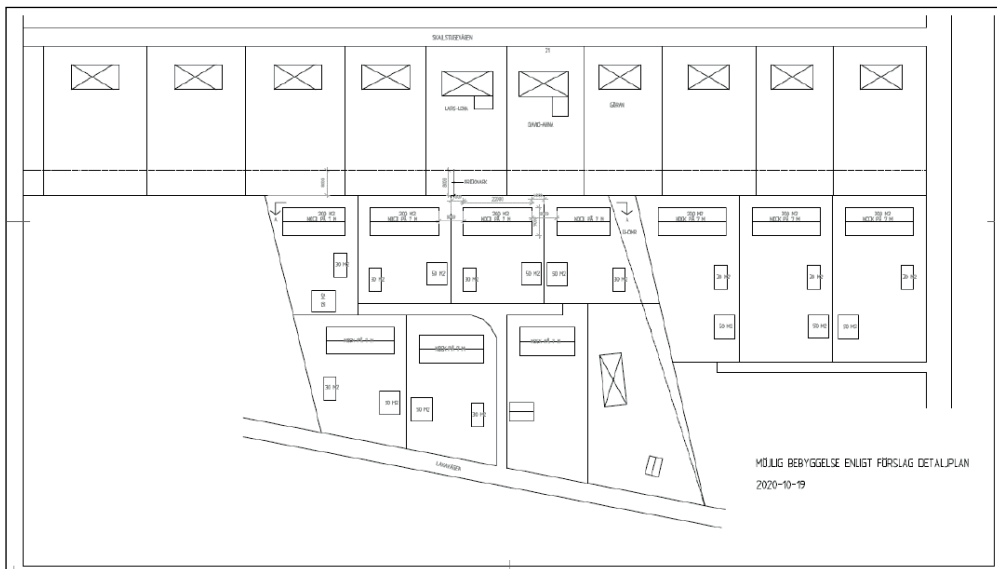
Stora sadeltak finns på Skallen, men vi anser inte att det är den karakteristiska bilden av området. Föreskrivna takkonstruktioner skapar onödigt höga byggnader och skulle bli en estetisk förfulande omständighet i området.

2.4. Illustrationskarta

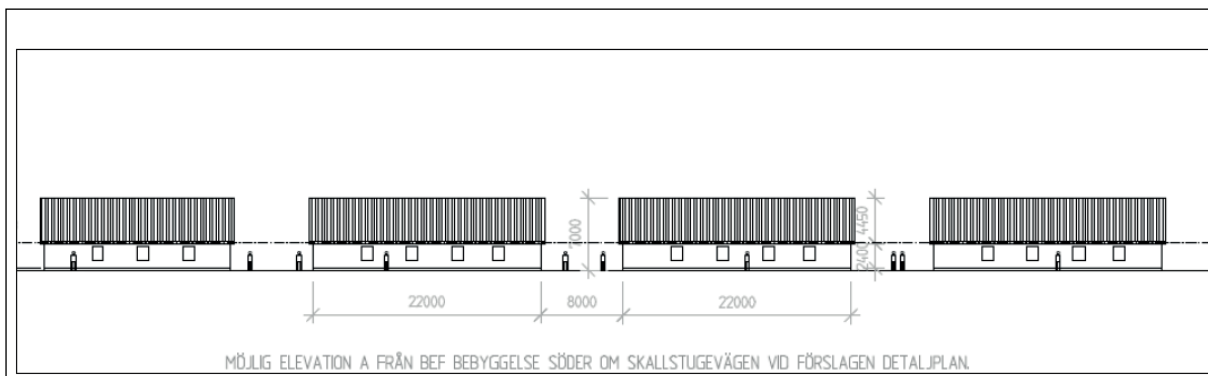
I Planbeskrivningens illustrationskarta är byggnader inritade med varierande utformning och på olika ställen på tomterna. Vi menar att det ger ett missvisande intryck av hur det troligen kommer se ut om Förslaget genomförs. Dels är byggrätten enligt Förslaget långt ifrån utnyttjad i illustrationskartan, dels är byggnader placerade oregelbundet med varierande utformning på respektive fastighet.

Placeringen som illustrationskartan visar är inte trolig om man tittar på befintlig bebyggelse i området. På södra sidan av Skallstugevägen, dvs. fastigheter som ligger i direkt anslutning norr om det aktuella området, ligger samtliga bostäder så långt norrut på respektive fastighet som är tillåtet. Det kan tyckas självklart eftersom infarten till dessa fastigheter sker från norr. Men bostäder på Skallstugevägens norra sida är också placerade i den norra änden av tomten, så långt från Skallstugevägen som tillåts. Alla bostäder är placerade i norra delen av tomten med bostadens långsida mot söder. Vi menar att placering av fastigheter som illustrationskartan visar är högst osannolik. Det är mycket troligt att de placeras i norra änden av fastigheten för att få den öppna delen av tomten i söderläge.

Med föreslagen tillåten byggrätt om 250 m² och 7 m nockhöjd och mer sannolik placering av bostadsbyggnader vill vi med egna illustrationer nedan i figur 2 ovan och 3 - 7 nedan visa hur det kan komma se ut.



Figur 3 Trolig placering och möjlig utformning av nya bostäders samt vy från fastigheter norr om det aktuella området



Figur 4 Enligt förslaget en trolig vy från fastigheter norr om området

I Planbeskrivningen omskrivs att "siktlinjer tillåts" mellan de nya husen. Som synes i figur 3 och 4 ovan kan de omtalade "siktlinjerna" helt komma stängas.

Vi menar att Planbeskrivning och tillhörande illustrationskarta visserligen illustrerar hur det teoretiskt skulle kunna se ut men inte alls hur det mer troligt kommer se ut.

På de flesta ställen har Skallen en härlig naturlig lutning som är förutsättningen för den upplevda luftiga miljön och kontakt med havet. Men det område som förslaget avser, skiljer sig från stora delar av Skallen, då det är plant och inte har den lutning som kännetecknar Skallen i övrigt. Vid samrådet med plankontoret framkom att de plana markförhållandena inte har beaktats i Förslaget. Därutöver finner vi det anmärkningsvärt att ingen av bilderna i Planbeskrivningen visar bebyggelsen norr om området eller hur dessa påverkas.

Tomtpriiser på Skallen är väsentligt högre jämfört tomter på mer flacka områden i Haverdal. Det är sannolikt att de aktuella tomterna också kommer säljas för relativt höga belopp. Det är troligt att de som köper dessa tomter också vill bygga bostäder som i stor utsträckning utnyttjar byggrätten. Om avsikten med Detaljplanen är att bevara karaktären hos befintlig bebyggelse bör byggrätten anpassas

därefter.

2.5. Prickmark

Längs tomtgränsen till fastigheterna i norr råder idag 7m prickmark på södra sidan. För fastigheterna norr om samma tomtgräns råder 8m prickmark. I Förslaget är 8m prickmark på befintliga fastigheter oförändrat men för ny bebyggelse minskat till 4 meter. Längs samma tomtgräns ändras befintlig prickmark till fördel för ny bebyggelse men bibehålls till nackdel för befintlig bebyggelse. Vi anser att Förslaget också i detta fall favoriserar ny jämfört befintlig bebyggelse.

3. Attraktivitet eller olägenhet

I Framtidsplan 2050 står det i visionsberättelsen att ”Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer” samt att ”vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I Översiktsplan 2030 beskrivs Haverdal med ”klättriga bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen – Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Vi anser att den öppna luftiga och ljusa miljön, utsikten och känslan av närhet till havet är grunden till den attraktiva miljön på Skallen och har inte beaktats på ett rimligt sätt i förslaget.

Den planerade detaljplanen medger bebyggelse så att befintlig utsikt och känsla av närhet till havet i stor utsträckning kan komma ersättas av stora huskroppar och hustak. Stor risk föreligger att detta kommer skapa känsla av instängdhet på omkringliggande befintliga fastigheter. Förslaget skulle ha stor negativ inverkan på befintliga fastigheter som ligger direkt norr om området på södra sidan av Skallstugevägen. Som illustration i figurer nedan skulle byggnation med 7mnockhöjd sticka upp väsentligt jämfört med övrig bebyggelse i området och ha en direkt påverkan på känsla av ljus, luftig miljö och närhetskänsla till havet.





Figur 5 Två visualiseringar av 7m nockhöjd på det aktuella området. Det kan skapa betydande upplevelse av instängdhet, minskat ljus och förlorad kontakt med havet.

Men också fastigheter norr om Skallstugevägen och delar av fastigheter t.ex. i Ankerbyn skulle påverkas negativt på ett väsentligt sätt.



Figur 6 Illustration 7m nockhöjd från fastighet norr om Skallstugevägen



Figur 7 Illustration av 7m nockhöjd med sikt uppåt Skallen och fastigheter norr om området

PBL 2 kap 9§ anger att ”planläggning av mark... enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på... omgivningen i övrigt som innebär... betydande olägenhet på annat sätt.”

Vi menar att förslaget tillåter en byggnation som möjliggör, och mycket troligt skulle medföra, en betydande olägenhet för befintliga fastigheter i området. Förslaget strider därmed mot PBL 2 kap 9§.

4. Avvägning mellan olika intressenter

Vid beslut om ny/ändrad detaljplan ska det, enligt PBL, alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vi anser bestämt att befintliga angränsande fastighetsägares intressen inte beaktats i proportion till i första hand exploatörens intressen. Hänsyn måste tas i större utsträckning till befintlig bebyggelse än till ny bebyggelse.

Vi är mycket förvånade över att kommunen i Förslaget på flera allvarliga punkter går exploatörens intresse till mötes även när det är motstridigt med kommunens egna riktlinjer.

Vi anser att förslaget inte avväger olika intressen och därmed strider mot plan- och bygglagen.

5. Planskada

Inom Haverdal har det under senare år sålts fastigheter med mycket stora skillnader i pris beroende på

var de är placerade. I de mer flacka delarna av Haverdal säljs tomter utan bostad för 1 - 2 Mkr medan det på Skallen varierar mellan ca 4 och 7 Mkr. Den öppna och luftiga livsmiljön, utsikten och den upplevda känslan av närhet till havet karakteriserar Skallen och är i all väsentlighet det som driver den markant högre prisbild på Skallen.

Enligt Boverket ”ska en planskada därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas.” Vidare anger Boverket ”att OM en avvikelse från denna grundprincip görs ska de ersättas.”

Boverkets anger på sin hemsida att ”med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan”.

Om nuvarande förslag genomförs illustrerar figur 1 - 7 hur det kan gestaltas. Skillnaden på pris av en tomt på Skallen och på Haverdals mer flacka områden varierar mellan ca 3 till 6 Mkr och är en viktig indikation på potentiell värdeminskning för de åtta befintliga fastigheter som finns i direkt anslutning norr om området. Också för fastigheter norr om Skallstugevägen (figur 6) och delar av Ankerbyn skulle genomförande av förslaget medföra inte oväsentlig planskada genom värdeminskning.

Det finns inget i Planbeskrivning eller andra relaterade dokument till Förslaget som anger att planskada har beaktats. Således har Halmstad kommun inte följt Boverkets skrifter eller plan- och bygglagen.

6. Gatornas utformning

6.1. Enskilt huvudmannaskap

Kommunfullmäktige i Halmstad fattade 2013 beslut om att alla vägföreningsområden ska utredas för om kommunen ska överta ansvar för gatunät med så kallat enskilt huvudmannaskap. Förutsättningen för att kommunen ska ta över huvudmannaskapet, eller teckna avtal om drift och underhåll av ett vägföreningsområde, är att vägarna håller kommunal normalstandard. Kommunen beskriver processen med att ändra huvudmannaskap i vägföreningsområden som en lång process som kommer pågå under flera år.

Detaljplanen bygger på att samfällighet skapas. De föreslagna gatorna upprätthåller inte kommunal normalstandard till exempel avseende vägbredd, vändplatser, beläggning eller gatubelysning.

Vi är mycket frågande över att kommunen å ena sidan föreslår att nya gatuområden ska anläggas under enskilt huvudmannaskap, vilket är tvärs emot kommunens avsikt att överta ansvar för sådana områden, å andra sidan anlägga nya gator som grovt avviker från kommunal normalstandard vilket är en förutsättning för sådant övertagande. Huvudmannaskapsutredningar tillsätts för att klargöra hur kostnader ska fördelas för att vägarna ska anpassas till kommunal normalstandard vilket belyser hur svår denna fråga är. Varför föreslår kommunen en detaljplan som skapar fler sådana framtida svårlösta situationer?

6.2. Tillgänglighet

I Framtidsplan 2030 skriver kommunen att ”bostäder och bostadsområden ska vara tillgängliga för alla. Vid ombyggnader och nybyggnation i form av förtätning i befintliga områden är det viktig att man även ställer krav på tillgängligheten i områdets utemiljöer. Att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer är något alla människor kan dra nytta av, inte enbart personer med funktionsnedsättning.”

Gatornas utformning i Förslaget möjliggör inte för sopbilar att hämta sopor i området. Istället skapas ytor utmed Laxavägen och Skallbergsvägen dit respektive fastighetsägare får transportera sopkärl vid dag för tömning. Vi menar att man inte kan ställa krav på att alla människor, speciellt äldre människor eller människor med funktionsnedsättning, ska kunna dra eller skjuta ett fullt sopkärl en sträcka upp till ca 100m på grusväg och utan belysning delvis nerför en relativt brant backe samt efter tömning hämta tillbaka kärlet samma väg.

Vi som har bekanta med rollatorer vet att grus och småsten är en mycket försvårande omständighet för att kunna gå en promenad på egen hand. För många äldre och personer med funktionsnedsättning kan gatornas utformning med grusbeläggning och avsaknad av gatubelysning bli ett stort hinder för att på egen hand ta sig till och från fastigheterna i området.

Vi menar att placering av gemensamhetsanläggning för sopor samt uteblivet krav på kommunal normalstandard för gatorna i området väsentligt försämrar tillgängligheten för många människor, speciellt äldre och människor med funktionsnedsättning. Detta strider med avsikten i PBL 8 kap.

6.3. Trafiksäkerhet

I förslaget framgår att befintliga äldre fastigheter "troligen kommer rivas". Den föreslagna gatan från Laxavägen på området Haverdal 27:1 ligger direkt i anslutning med mindre än en meter avstånd till en av de befintliga fastigheterna. Vid samråd med plankontoret fick vi information att det dels är en kompromiss för att uppnå hög grad av exploatering, dels att det faller under enskilt huvudmannaskap och dels att fastigheterna troligen ska riva.

Sommartid bor familjer med barn i befintliga fastigheter på Haverdal 27:1 och många barn uppehåller sig i området. En gata i direkt anslutning till en huskropp med blockerad sikt är inte en typisk utformning i Haverdal och betraktas säkerligen inte som ett säkert arrangemang. Varför har inte prickmark angetts runt gatorna i området? Varför ställs inte krav om att befintlig fastighet ska rivas innan gator etableras för att undvika en ej trafiksäker lösning?

Förslaget kompromissar med trafiksäkerheten för att tillmötesgå exploatörens intresse om maximal exploatering av området.

6.4. Slutsats gatornas utformning

Vi anser att gatorna i Planbeskrivningen ensidigt utformats med hänsyn till maximal exploatering av området. Förslaget kompromissar eller bortser helt från

- förutsättningar för kommunen att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gatuområden med enskilt huvudmannaskap
- att skapa god tillgänglighet utomhus för äldre och människor med funktionsnedsättning
- säkra gatuarrangemang med hänvisning till att området är enskilt huvudmannaskap

7. Dag- och grundvatten

7.1. Dammens placering

I Detaljplanen är den planerade dammen inte placerad enligt dagvattenutredningen. Vid samråd angav plankontoret att orsaken är att kommunen föreslås ansvara för skötsel av dammen. De föreslagna gatorna på området är för små och möjliggör inte tillträde för kommunen att sköta dem via de nya gatorna. Därför måste underhållet ske via tillträde från Laxavägen. Ett andra skäl uppgavs vara att föreslagen placering av dammen möjliggör högre exploateringsgrad av området. Istället för

att bygga gator med kommunal normalstandard i detaljplaneområdet och anlägga dammen på den av dagvattenutredningen föreslagna platsen kompromissar man med både gators utformning och rekommenderad placering av dammen för att maximera exploateringen.

7.2. Grundvatten

Längs slutningen på Skallen rinner vatten till området, och i ett i övrigt sluttande område på Skallen är det aktuella området plant vilket medför att vatten stannar upp här. Många fastigheter i området har utmaningar och/eller problem med fukt i grunder.

På området finns ett flertal bevattningsbrunnar. Vi har själva använt dem för bevattning i flera år och även den torra sommaren 2018 när Halmstad kommun införde både bevattnings- och grillförbud p.g.a. torka pumpade vi vatten flera timmar per dag utan att vattennivån sjönk under 3 m i en 6 m djup brunn. Inom ett fåtal timmar efter avslutad pumpning var vattennivån återställd. På vintern står vattnet i brunnen ofta i marknivå. Vi hävdar att grundvattennivån är mycket hög i delar av området och dessutom att vattentillförseln under mark är mycket rik.

Enligt uppgift vid samråd har en geoteknisk undersökning av grundvattnet ej gjorts. Tilltänkt damm är, enligt uppgift vi fått i samtal med kommunens representanter, att fördröja dagvatten innan det belastar det befintliga dagvattennätet. Men dammen är inte dimensionerad för att avhjälpa högt grundvatten.

Angående etablering av den planerade dagvattendammen har man enligt dagvattenutredningen Haverdal 22:1 m.fl. (uppdragsnr. 13007240) ”inte kunnat fastställa om ett sådant djup är möjligt med hänsyn till grundvattennivåer”.

Vid samråd uttryckte plankontoret att det är troligt att husen kommer behöver lyftas upp minst 50 centimeter över befintlig marknivå för att undvika vattenproblem.

Swecos dagvattenutredning anvisar också att utredningen försvårades av att tomt- och gatustruktur inte var fastställd när utredningen genomfördes. Återigen har kompromisser gjorts i Förslaget, denna gång med oklara förutsättningar för dagvattenutredningen.

7.3. Summering dag- och grundvatten

Det föreligger flera oklarheter och osäkerheter till grund för detaljplanen:

- Sweco skriver att dagvattenutredningen försvårades av oklara förutsättningar från kommunen.
- Sweco skriver att det är oklart om dammen kan etableras p.g.a. osäkerhet när det gäller grundvattennivåer.
- Geoteknisk undersökning av grundvattnet har inte genomförts trots känd vattenproblematik.
- Kostnader för extra markberedning p.g.a. utmaningar med dag- och grundvatten har inte bedömts.

8. Rekreation

I flera av kommunen antagna dokument skrivs om ”attraktiv livsmiljö som är både hållbar och hälsosam” och ”närhet, tillgänglighet och sammanhållna stråk och förbättrad kvalitet är ledorden när rekreation i staden och orterna utvecklas”. Dokumenten beskriver vidare att ytorna ska kunna användas till vardags och i kommunens Grönplan skrivs om att ”sociala värden har en avgörande roll och motion, lekplats och naturupplevelse och promenad är några av de kriterier som bedöms”.

Befintligt område används sommartid mer eller mindre dagligen av barn som leker och spelar boll. Här träffas vuxna för att utföra yoga eller träna, kvällstid hänger ungdomar på området. De rekreationsområden som hänvisas till i detaljplanen avser strand och skogsområden med leder och stigar. Men det sätt som det aktuella området används på idag, finns ingen motsvarande yta för allmänheten på Skallen (områden i Ankerbyn är privat). Det närmaste är sportfältet vid livsmedelsbutiken. Även det tilltänkta området i Haverdal ligger alltför avlägset för många av de barn som idag leker på området.



Figur 8 Sommarkväll på aktuellt område

PBL 2kap 7§ anger att ”Kommunen ska vid planläggning se till att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse...”

Att helt ta bort befintlig rekreationsyta kommer avsevärt försämra befintlig attraktivitet för livsmiljön i området. Befintlig Översiktsplan för framtida rekreationsområde medger inte heller närhet och lättillgänglighet för barn som bor på Skallen.

9. Avslutning

Vi anser att Detaljplanen ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen, omgivningens intressen har inte beaktats på ett rimligt sätt. Förslaget går på flera punkter rakt emot kommunens vision och riktlinjer.

- Föreslagen detaljplan kommer orsaka betydande planskada och strider därmed mot PBL.
- Detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för flera befintliga fastigheter i området.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som inte uppfyller kommunal normalstandard och som därmed väsentligt försvårar att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gator som ligger under enskild huvudman.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som tydligt begränsar tillgänglighet för funktionshindrade och äldre. Detta är i strid med PBL och kommunens egna riktlinjer.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som skapar trafikfarliga förhållanden som inte skulle godkännas om kommunen var huvudman.
- Området är ett av få lämpliga områden för en hållbar plan för rekreationsytor på Skallen.
- Geoteknisk undersökning av grundvattenförhållanden är inte gjord trots välkända besvärande vattenförhållanden i området.
- Oklara förutsättningar för dagvattendamm är inte klargjorda.
- Placering av dagvattendamm skiljer sig från Swecos alternativa rekommendationer och är sannolikt inte optimal.

I Framtidsplan 2050 står det att "Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer" och "vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet".

För många människor är Haverdal är en plats att länga till. Förändringar bör ske med stor hänsyn till befintliga värden och olika intressen. Vi kan inte acceptera att det görs ensidigt utifrån ett intresse.

FASTIGHETSÄGARE 15-16

DAGVATTEN.

Planens förslag om dagvatten aktualiserar för oss frågan om dagvattenledningar såväl inom planområdet som inom områden i anslutning till planen. Av planen framgår att dagvattnet som produceras inom planområdet skall samlas i en stor damm utefter Laxavägen. Det skall bli "fördröjning" av vattnet. Av Laholmsbuktens VA AB har vi fått veta att skälet till fördröjningsbehovet är att dagvattenledningar i Laxavägen inte klarar av att ta emot dagvattnet. Halmstads kommun tar varje år in inte obetydliga VA-avgifter från fastigheter på Laxavägen och Skallstugevägen. Innan kommunen sätter igång ett detaljplanearbete borde kommunen se till att bygga ut dagvattenledningarna i Laxavägen och Skallstugevägen. Då slipper vi fördröjningsdammar.

Varför tar vi upp Skallstugevägen? Det aktuella planområdet och angränsande områden innehåller mycket vatten. På vår tomt behöver vi ofta bara gräva ett fåtal decimeter för att det skall skådas en vattenspegel. Till detta bidrar troligen att kommunen inte låter alla fastigheter på Skallstugevägen släppa ut sitt dagvatten i kommunal dagvattenledning. Det skickas i stället neråt till andra tomter. När grannen ovanför oss ville ansluta sina dagvattenledningar till kommunens dagvattenledning i Skallstugevägen fick han inte det. Bristande kapacitet. I stället fick han göra en stenkista på sin tomt och låta vattnet gå vidare till nästa tomt.

Kommunen måste naturligtvis ta ett helhetsgrepp om dagvattenfrågorna inom ett större område i anslutning till Skallstugevägen och Laxavägen. Då måste man ju veta hur situationen är i dag. Inte ens SWECO:s dagvattenutredning (2019-07-03) ger besked. Finns det riktiga dagvattenledningar i Skallstugevägen och Laxavägen? I frågan om dagvattenledningar talas det om "sannolikt" och "enligt uppgift".

BEBYGGELSE.

Kommunen säger sig i planen eftersträva enkelhet och småskalighet. Om dessa begrepp kan man ha olika uppfattningar. Reglerna om höjd inock, om sadeltak och om byggnadernas storlek kan - om de utnyttjas maximalt - leda till ett område med stora fula takytor. Det är möjligt att det är enkelt men det är inte småskaligt. Det finns risk att det blir tak liknande det på byggnaden på Skeppargränd 3 som kommunen släppte igenom för några decennier sedan. Det tar i onödan havsutsikten för många hus och fyller inte några krav på estetik. Vi vill absolut inte ha fler sådana tak i Haverdal - i det Haverdal som enligt planen skall präglas av enkelhet och småskalighet.

FASTIGHETSÄGARE 17-18

Synpunkter på Detaljplan för del av Fastigheterna 27:1 och 18:53

Vid etablering av ny bebyggelse bör i enlighet med "Framtidsplan 2050" värnas om att attraktiva områden med höga bevarandevärden inte exploateras så att attraktiviteten byggs bort. Som fastighetsägare på Skallstugevägen är detta en viktig grundsats dvs vi anser att våra synpunkter och input skall värderas på liknande villkor som exploatörens önskemål.

I översiktsplan 2030 beskrivs även Haverdal med "klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt".

I riktlinjerna för detaljplanen står det att bygghöjden ska hållas nere, således anser kommunen att det finns värde i att hålla nere bygghöjden. Vi menar även att kommunen värderar utsikt och öppenhet då man dels i ÖP2030 beskriver Skallen med fantastisk utsikt och dels i förslaget till ny detaljplan skriver om "siktlinjer" mellan de nya husen. En central aspekt i en Detaljplan i ett område där havsutsikt är viktig, ur ekonomisk/finansiell och ur boende aspekt, bör beaktas sorgsamt. Att skapa goda ekonomiska förutsättningar att genomföra detaljplanen måste gälla för både boende och exploatör. Försämrad utsikt påverkar värdet på befintliga fastigheter signifikant.

Vara synpunkter på detaljplanen riktar sig mot huskropparnas utformning och läge, samt gatornas utformning och läge.

Gatornas utformning och läge

Enligt Halmstad kommun är "Flera vägföreningsområden med enskilt huvudmannaskap i dag i stort behov av investeringar och standardhöjningar som till exempel dagvattenutbyggnad, belysning och ny vägbeläggning. Det gäller inte minst kustområden där fritidsboende har omvandlats till permanentboende och där standarden på vägarna ofta är lägre än för Halmstads kommun som helhet." Haverdal är ett av vägföreningsområden som berörs av utredning om huvudmannaskap.

Därför anser vi att Detaljplanen skall vara i enlighet med Kommunens standard när

det gäller vägbredd, gatubelysning, vändplaner, tillgängligheten för sophämtning och utryckningsfordon samt boende möjlighet för funktionshindrade och äldre.

Förslaget i detaljplanen är inte i enlighet med ovan.

Infart från Skallbergsvägen skulle medföra

- bättre möjlighet att tillgodose Kommunens vägstandard
- möjliggöra en bättre anslutning av bostäderna . Tillfart till husen i norra delen da huskropparna sannolikt blir placerade i norrläge, se nedan.
- bättre boende miljö
- sophämtning vid hus

Huskropparnas utformning och läge

I kommunens förslag är huskroppar inritade med väsentligt mindre yta än byggrätten enligt detaljplanen tillåter. Placeringen i detaljplanen är osannolik med tanke på tomtens läge och hur bebyggelsen i övrigt ser ut i området. Sannolikt kommer huskropparna placeras i norr, för att få en öppen tomt i söderläge samt att få hus så högt som möjligt och med maximerad havsutsikt. (Tittar man på husen på både södra och norra sidan av Skallstugevägen så ligger de i norra änden av tomterna)

Detaljplanen föreslår att området ska ha samma detaljplan som omliggande hus dvs 1.5 plan max höjd 7 m plus 0.5 – 1 m eventuell höjning av husgrunden p.g.a. vattensituation. Höjden på 1.5 plans byggnader i kombination med sadeltak och stor bostadsyta har en betydande omgivningspåverkan och medför att det finns stor risk att bebyggelsen ger instängandeeffekt och tydligt minska upplevelse av luftig miljö samt även medföra till stor del ta bort havsutsikt från befintliga bostäder på Skallstugevägen. Framförallt om husen utförs mednocken i husets längdriktning och en rektangulär planlösning och sadeltak.

Förslag:

Vi anser inte att detaljplanen per definition måste vara identisk med omgivande Detaljplaner. Det kan finnas fördelar med att avvika och tänka nytt.

Även med 1-plans hus med en maxhöjd på 3.6 m kann attraktiva nya hus byggas utan att nuvarande bebyggelsen och fastighetsägare i området i övrigt blir lidande.

Utsikten har högt bevarandevärde i Haverdal och vi föreslår därför att man är extra aktsam genom att

- byggnation görs så att goda siktlinjer möjliggörs
- 1 plans hus istället för 1.5 plan
- (vid högre höjd (1.5 plan) kan kompenseras med att öka avståndet till tomtgränsen. Vid en bygghöjd över 4 m från det normala 4m avståndet till 7m vilket motsvarar högsta nockhöjd vid en och en halv plans bebyggelse. Liknande regler finns i andra kommuner.)

Likaså vore det önskvärt att bygghöjden räknas från dagens markhöjd och inte en

markhöjd som skapas genom schaktningsarbeten. Idag kan man höja marken som byggnaden står på med 50 cm utan att nytt bygglov måste sökas.

Det finns flera synsätt för hur en nybyggnad kan utformas för att passa in i äldre stil. Vissa tycker att nya byggnader i så hög grad som möjligt ska efterlikna äldre byggnader. Andra menar att nya hus ska följa samtidens stiltrender och att det ska vara tydligt vilka byggnader som är nya, även om de kanske bär samma fasadmateriäl och form som de äldre husen. Som ett exempel är det möjligt att uppnå bra boende standard, med lägre hus höjd , med platt tak i stället för sadel tak.

Genom att dela upp stora byggnadskroppar i mindre beståndsdelar bildas småskalighet samtidigt som en stor boendeyta uppnås. Tillfart till husen i norra delen, se Gatornas utformning och läge, medför att garage / carport kan göras bredvid huskroppen, med lägre höjd.

Planskada

Priset på en tomt eller hus i Haverdal är starkt förbundet med havsutsikt. De stora pris skillnaderna beroende på läget ger tydlig indikation på värdet av utsikt. Likvärdiga hus med eller utan havsutsikt gör 2-3 miljoner kronor skillnad. Om den föreslagna detaljplanen genomförs kommer många fastighetsägare i omgivningen, inklusive våran, att drabbas av betydande planskador. Detta bör tas hänsyn till och utvärderas innan beslut om detaljplanen tas.

Övrigt

Haverdal saknar idag lekplatser samt sportområden för spontansport. Innan all mark i Haverdal planeras för hus så borde mark för detta reserveras. De båda områden som nu detaljplaneras är bland de sista som finns kvar.

FASTIGHETSÄGARE 19

SYNPUNKTER

på ny detaljplan Haverdal 27:1, 18:53

Jag har fått information om och tagit del av förslag till ny detaljplan i Haverdal 27:1, 18:53 på området framför min fastighet/hus NN på Skallstugevägen Södra som jag haft del av sen 1970-talet. Vad är detta för detaljplan? Jag är helt chockad!

Jag är inte emot att kommunen vill skapa flera bostadsområden i Haverdal, men efter att ha läst igenom allting så upptäcker jag många brister och felaktigheter i denna detaljplan.

Haverdal är ett attraktivt område norr om Halmstads kommun där området kring Skallen beskrivs med bl.a. orden havsutsikt och småskalighet. Var finns dessa ord i denna detaljplan där havsutsikt förstörs helt för många och området inte kommer ge ett intryck av småskalighet alls.

När en kommun planerar nya bostadsområden är det viktigt att beakta många aspekter för det området och dess framtida boende när man gör en detaljplan för framtiden.

Detta för de som vill köpa tomt, bygga hus och flytta dit, men även för de boende omkring-grannarna. Dessutom är det viktigt att tänka på hur ett område ser ut och upplevs för alla övriga Haverdalsboende och även för Haverdalsbesökare.

Hur kan ni göra en detaljplan där ni går emot flera av era egna riktlinjer?

Problem för de boende i nya området

Dåligt planerade vägar och ansvarsfrågan släppt till en framtida vägförening

Kommunens service; Sopbilars möjlighet att komma fram och hantering av soptunnor för de som kommer bo där. Snöröjning och andra fordons möjlighet att få plats och komma fram, ex. färdtjänst, hemtjänst. Service som ofta är i kommunal service och kommunalt ansvar.

Räddningstjänst – brandkår m.m. och dess svårigheter att komma fram.

Trafiksäkerhet kring husen och vägar omkring. Exempelvis dålig sikt och framkomlighetsproblem.

Ljus- och skuggningsförhållanden i bostadsområdet och även omkring bostadsområdet.

Eventuella reaktioner bland grannar sinsemellan inom området p.g.a. många brister i detaljplanen.

Starka negativa reaktioner från närliggande områden, grannar omkring – eventuell skapande av osämja

Grundvattenproblematik / dagvattnet. I "Framtidsplan 2030" (F2030) står det att dagvattensituationen i bl.a. Haverdal är ansträngd och innan ny bebyggelse kan tillkomma måste dagvattenfrågan klargöras.

Det är mycket sank mark på flera ställen.

i detta område och redan problem med grundvattnet m.m.

Hur kan det vara möjligt att ingen geoteknisk undersökning är gjord?

Problem för grannar / boende runt omkring

På Skallstugevägen södra kommer all utsikt förstöras på en och samma gång. Marken på denna södra del av vägen har knappt någon lutning och marken som detaljplanen syftar på är på nästan samma nivå som tomterna på Skallstugevägen södra. Det är också mycket troligt att de nybyggda husen på marken kommer ligga högst upp på tomten (4 meter maxgräns från min tomt) för att få en större södertomt framför sitt hus och sitt hus med långsidan längs med Skallstugevägen. Takhöjden, taktyp (sadeltak) och 1,5planshus kommer innebära mycket försämrad kvalité för mitt hus och även för många andras hus. Denna detaljplan kommer innebära totalt förstörd utsikt och en mur av tak mycket nära min och andras tomter. Detaljplanens innehåll av många hus, enbart sadeltak, 1,5planshus och max höjd på 7 meter på taket vidnocken, kommer försämma väldigt mycket för husen på både Skallstugevägen Södra och Skallstugevägen Norra.

Varför inte ha enplanshus med andra typer av tak istället och färre antal hus totalt?

Husförslagen i er detaljplan är inte liknande s.k. Hallandsgårdars arkitektur.

Dessutom kommer det ske en enorm värdeminskning vilket är en planskada som kommunen åsamkar mitt hus / fastighet NN och andra hus omkring. Värderingsinstitutet i Stockholm är en av många som är specialiserade på att värdera förändringar gällande fastigheter. Även mäklare i Halmstadsområdet har god kunskap om husförsäljningar i Haverdalsområdet och kan utvärdera hur den ekonomiska effekten blir för oss grannar om denna detaljplan antas. Detta innebär planskador för många fastigheter i Haverdal. Hur har kommunen tänkt gällande alla oss ekonomiskt och ekonomiska skador?

Denna värdeminskning kommer också ske för hus på Skallstugevägen Norra, i Ankerbyn och även andra omkringliggande husområden.

Hur kan ni inte beakta planskador för många befintliga fastigheter i Haverdal utifrån denna detaljplan?

Foton från Skallstugevägen

Skallstugevägen Södra

Vy NU innan framtida husbyggnationer - Pinnen markerar 7 meters höjd på detaljplanens område
Det lilla huset, vänster i bild, är en friggebod på min tomt på Skallstugevägen Södra. Mitt eget hus syns inte, bara tomt och utsikt.
Havet är extra blått för att synas – prova att zooma in.

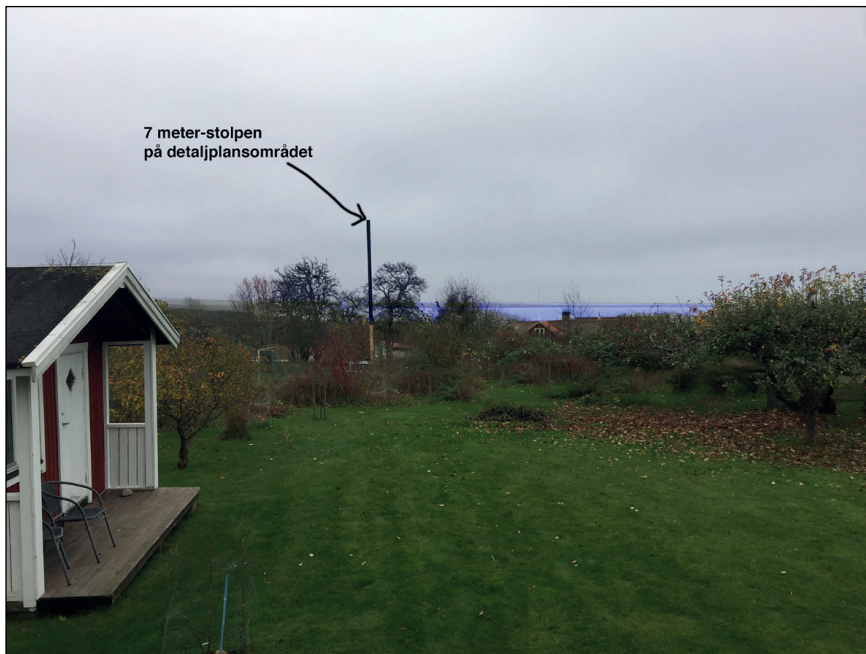
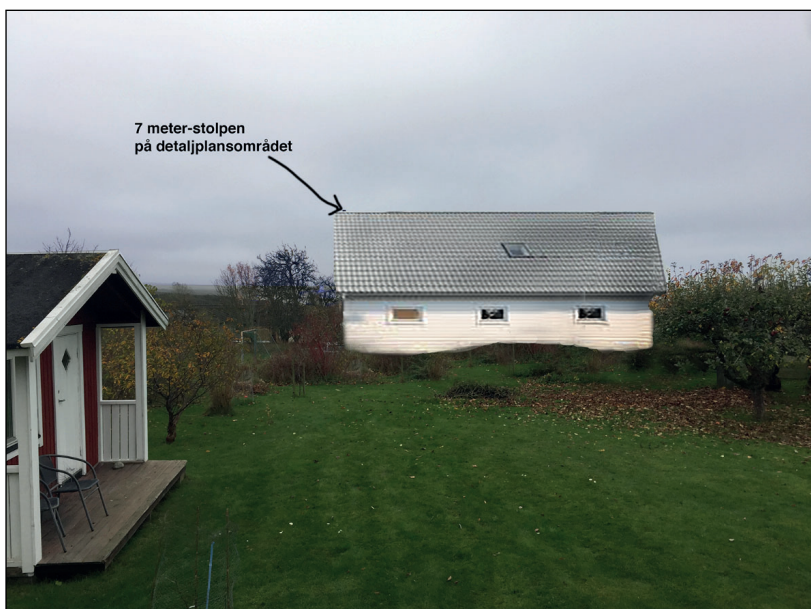


bild med ett 1,5planshus med sadeltak (7mnock) o långsidan av huset längs med Skallstugevägen
(inklonad bild)



Skallstugevägen Norra

Vy NU från hus på Skallstugevägen Norra - Pinnen markerar 7 meters höjd på detaljplanens område



bild med ett 1,5planshus med sadeltak (7mnock) o långsidan av huset längs med Skallstugevägen (inklönad bild)



FASTIGHETSÄGARE 20-21

Hej

Vi äger fastigheten Haverdal NN som gränsar till berörda detaljplan och har följande synpunkter/frågor.

Vi får uppfattningen att delen Haverdal 18:53 till stor del drivits fram av markägarna som vill avyttra tomter vilket iofs är naturligt och försvarbart, men var ligger nyttan för kommunen/invånare i den nödvändiga investeringen i infrastruktur (dränering, vägar, VA-krav mm)? Man antyder ju att

expansionen av Haverdal skall ske i riktning mot Harplinge och inte ut mot havet. Förtätning behöver ju inte ske in absurdum.

Vår uppfattning är dessutom att den undersökning som gjorts bygger på lösa antaganden spec beträffande den öst-västliga dränering man hittat i en skrivelse från 1929. Vi kan upplysa om att den inte existerar och noterar att konsultrapporten även avslutas med att den är mycket osäker och behöver kompletteras när vägdragning mm fastställts. Man har i förslaget inte följt den rekommendation som gjorts i SWECO:s dagvattenutredning betr fördröjning av dagvatten. Utredningen syftar ju till att bägge fördröjningsytorna behövs spec som tomterna är större än 1000m².

Avslutningsvis tycker vi att man trots mycken fin natur i omgivningarna även bör behålla några "lungor" även i en liten ort/bebyggelse. Inte minst det faktum att området i dag utgör en "gratis" fördröjning av dagvatten i det erkänt ansträngda läge dagvattensituationen befinner sig i. Sagda område borde förslagsvis upplåtas som handelsträdgård eller liknande som det en gång anlades som.

Avslutningsvis har vi följande frågor:

- 1) Kommer dagvattnet från 18:53 att ledas mot Skallbergsvägens ledningar. Om inte hur/vart leds det?
- 2) I förslaget har bebyggelsen antytts förskjuten mot södra delen av tomterna vilket vi tror är mindre sannolikt. Men om så blir fallet, får byggnadernas grundnivå höjas med de ca 3m det handlar om (grundnivå i den övre delen av tomterna)?

FASTIGHETSÄGARE 22

Jag har tagit del av förslaget till ny detaljplan och jag deltog även vid samrådsmötet den 22 oktober i rådhuset.

Jag förstår att kommunen vill förtäta ett sådant attraktivt område som Haverdal men anser att det finns många brister vid framtagande av detaljplanen och att man hade kunnat ta fram en mycket mer attraktiv och hållbar detaljplan för både de som flyttar dit och för alla omkringliggande grannar.

Dagvatten/grundvattenproblematik

En stor del av området 27:1 och 18:53 är väldigt sankt, speciellt framför hus som NN och bredvid. Sommaren 2018 när det var grillförbud i Haverdal så var det t.ex. fortfarande blött i detta område och man kunde se polar av vatten. Ägaren till området var själv tvungen att höja huset när han byggde sitt hus p.g.a. vattenproblematik. Detta betyder att husen kanske måste höjas ytterligare 0,5-1 m (vilket minskar småskalig bebyggelse). "Framtidsplan 2030" (F2030) säger att dagvattensituationen i bl.a. Haverdal är ansträngd och innan ny bebyggelse kan tillkomma måste dagvattenfrågan klargöras. Har en tillräcklig grundlig geoteknisk undersökning genomförts där man har undersökt problematiken för just detta område?

Dagvattenutredningen föreslog att dammen skulle placeras på ett annat ställe i området. Jag har förstått att ett starkt skäl till placeringen av dammen har gjorts på det föreslagna stället eftersom vägarna i området har gjorts så små att kommunen har svårt att komma till. Den nu föreslagna dammen kommer att fungera som ett fördröjningsmagasin. Kommer det verkligen att räcka?

Kommunal standard på vägar

Detaljplanen visar på vägar som inte håller kommunal standard och en egen samfällighet ska skapas. Vändzon saknas. Sopbilar kan inte ta sig in på området. Färdtjänst? Det känns inte framåtskridande med en sådan planering år 2020. Att dra sitt sopkärl ca 100 m 2 gånger på en dag för en äldre eller funktionshindrad person är inte önskvärt. Jag anser att man bör ta fram en lösning som möjliggör att gatorna kan vara en del av Haverdals vägförening och att den håller kommunal standard.

Man skulle t.ex. kunna lägga vägen precis nedanför de tomter på Skallstugevägen som gränsar till området och avsluta med en vändzon. Utfarten skulle kunna vara mot Skallbergsvägen såsom det är för både Skallstugevägen och Laxavägen. Hastigheten i Haverdal är låg (30 km/h) och på Skallen-området kör generellt bilarna långsamt. Jag anser att det framtagna förslaget där vägarna är trånga, grusväg och planerade alldeles intill redan existerande bebyggelse i planområdet däremot kan utgöra en trafikfara.

Exempel på placering av hus i detaljplanen

Detaljplanen har gjort ett förslag på hur husägarna kan tänkas placera sina hus på tomterna. Husen ligger alla långt ner på tomten nära områdets planerade väg. Om man tittar på övrig bebyggelse i Haverdal är detta inte en trolig placering av hus. På Skallstugevägen ligger alla hus på norra sidan långt från vägen och alla hus på södra sidan ligger istället nära vägen. Alla är placerade med långsida mot havet. Detta för att komma så högt upp som möjligt på tomten för att förbättra utsikten och få så mycket södertomt och sammanhängande tomt som möjligt. En mer trovärdig placering är att alla hus läggs 4 m från de angränsande tomterna på Skallstugevägen samt vara vända med långsida mot havet. Dessa tomter är attraktiva tomter och köparna kommer troligtvis att lägga ner en betydlig summa för att köpa tomterna. Därför är det också troligt att de alla vill utnyttja byggnadshöjden på 7 m.

Från ett byggnadsperspektiv skulle detta betyda att de 8 tomter på Skallstugevägen som ligger bakom dessa tomter framför sig skulle ha en enda lång vägg av hus och sadeltaken skulle upplevas som en enda stor lagårdsvägg. Hur kommer ljusinsläpp för grannar att påverkas av en sådan bebyggelse? Hur trivsamt och luftigt skulle det bli för köparna? Jag anser att kommunen bör utvärdera effekten av en sådan trolig bebyggelse. Detaljplanen nämner att de vill säkerställa visst mått av gleshet och siktlinjer mellan byggnader. Med den planerade höjden och den troliga placeringen kommer siktlinjerna vara starkt begränsade och att det kommer kännas trångt. Vid den här delen av Skallen slutar åsen att slutta så skillnaden i höjd mellan de nya husen och de existerande husen på Skallstugevägen är mindre än på övriga gator på Skallen. Det är ju så plant på 27:1 att man kan ha en fotbollsplan på detta område vilket inte är lätt någon annan stans på Skallen. Det börjar slutta litegrann först på området som gränsar mot Laxavägen.

Prickmark

På den nya detaljplanen råder 4 m prickmark men på de tomter på Skallstugevägen som gränsar till området råder 7 m. Varför ska det vara annorlunda?

Enhetlig detaljplan

Detaljplanen föreslår att området ska ha samma detaljplan som omliggande hus. Samrådsmötet bekräftade att det inte är ett måste men ett förslag. Vad är det som säger att det absolut måste vara enhetligt? Är det bättre för alla grannar? Ankerbyn har t.ex. en annan detaljplan. Man bör titta på de lokala förutsättningarna för ett visst område och se hur de påverkar övriga grannar mer än att man generellt ska ha samma detaljplan. Detaljplanen skulle kunna ha 1-plans hus

med maxhöjd 3,6 m. Detta skulle bevara en del av utsikten för grannarna. En köpare till tomten kan ta ställning till om han vill vara en del av detta område men då får hen bygga ett 1-plans hus eller kan hen köpa en tomt på ett annat område som tillåter en högre bygghöjd.

Maxhöjd på hus

Vad jag har förstått kan man reglera maxhöjd av hus i en detaljplan och alltså inkludera eventuell höjning av husgrunden p.g.a. vattenproblem i själva byggnadshöjden. Med en ordentlig undersökning av vattenproblematiken kan man redan innan detaljplanen fastslås förstå om husen måste höja grunden p.g.a. sank mark och utifrån det bestämma maxhöjden. Om köparen måste höja grunden p.g.a. sank mark så får han sänka husets interna höjd så att maxhöjden inte överskrids. Jag skriver detta då det har förekommit ”kreativa” lösningar när nya hus har byggts i Haverdal. Marken har fixats till för att på så sätt kunna få till ett hus med fler våningar (källare, markplan + ovanplan) och högre höjd än vad detaljplanen säger. En lämplig höjd på huset är 3,6 m tillnockhöjd. Då blir det luftigare för området och alla grannar.

Planskada för omgivande grannar

På samrådsmötet frågade jag om man beaktat ekonomin med den framtagna planen och fick bekräftat att så var fallet. Man har tittat på den ekonomiska effekten för kommunen, samhället, köparna och exploatören. Vid frågan om man har tittat på hur grannar påverkas så ansåg man att det inte fanns en ekonomisk påverkan. Jag anser istället att denna detaljplan kan skapa en stor planskada. Inte bara för de 8 grannar som berörs direkt bakom området men även de hus som ligger på den norra sidan av Skallstugevägen. Ca 14 grannar.

Priset på en tomt/hus är oerhört starkt förknippat med om man har utsikt över havet eller inte i Haverdal. Ett hus nere på ”slätten” med nära till stranden säljs för ca 2-2,5 miljoner kronor mindre än för ett likvärdigt hus på Skallstugevägen. Om man flyttar sig en gata längre ut eller högre upp från Skallstugevägen med bättre utsikt får man lägga till ytterligare miljoner. Med den troliga placeringen av 7 m höga och stora hus högt uppe på tomterna med medföljande sämre ljusinsläpp, skuggor, och förstörd havsutsikt kommer många många grannar att drabbas av oerhört betydande planskador.

Detta bör tas i beaktande och bör utvärderas innan man tar ett beslut om detaljplanen. Det finns värderingsinstitut som är specialiserade på att värdera förändringar (Värderingsinstitutet i Stockholm). Mäklare i Halmstadsområdet har god kunskap om husförsäljningar i Haverdalsområdet och man kan även lätt söka uppgifter på Hemnet om tidigare försäljningar för att utvärdera hur den ekonomiska effekten blir för grannarna om denna detaljplan antas och alla köpare bygger 7 m.

Även sådant område som Ankerbyn kommer att påverkas av detaljplanen på ett negativt sätt och därmed risk att lida planskada.

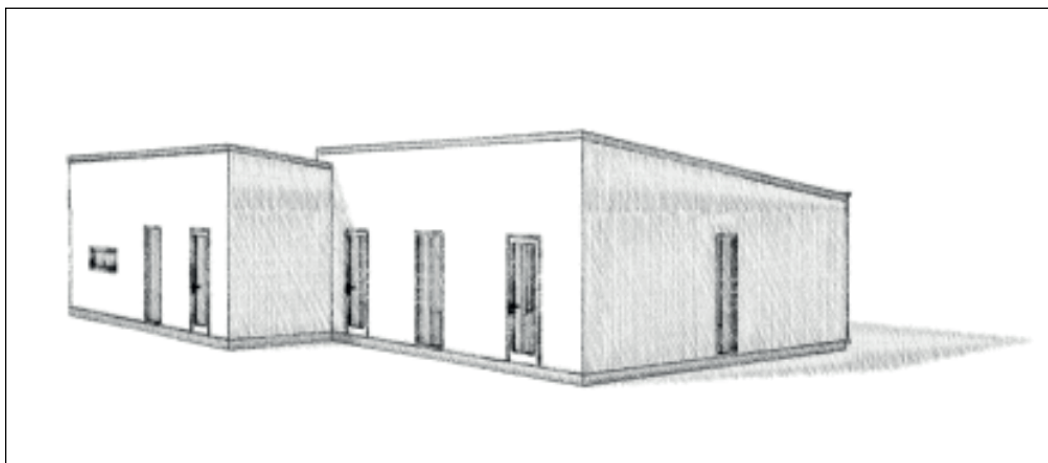
Småskalighet och enkelhet

Detaljplanen nämner flera gånger att Haverdal är ett område med övergripande enkel och småskaliga byggnader. Vid samrådsmötet informerades jag att ett 7 m högt hus är ett småskaligt hus. Jag anser att det också beror på den omgivning i vilken man placerar husen. Om det inom några år byggs 7-10 stycken 7 m höga hus i området 27:1+18:53 kommer det i just Haverdal att uppfattas som storskaligt och inte enkelt i jämförelse med de befintliga husen som till stor del

fortfarande är enplanshus och fritidshus. I "F2030" skriver kommunen själv att Haverdals ursprung som fritidshusort fortfarande präglar bebyggelsen. Om kommunen verkligen vill förstärka småskaligheten i Haverdal bör man planera för 1 plans-hus i detta område. Sankheten i området gör att man kanske måste höja husen vilket ytterligare förminskar småskaligheten.

Sadeltak

Detaljplanen anger att endast sadeltak ska byggas. Det må vara det vanligaste taket bland svenska hus men för den skull är det inte självklart att det är det bästa i just detta område. Varför inte istället förordna lågt sluttande mer "moderna" tak som bättre smälter in i detta flacka område.



Grönområden i Haverdal

I Haverdal har man tillgång till många rekreationsytor såsom stranden och skogen. Samlingspunkter som finns är vid ena änden av Haverdal en idrottsanläggning. En annan samlingspunkt är hamnen. Men det finns inte många grönområden. Mitt inne i Haverdal finns det begränsat med områden där människor kan samlas och där man kan skicka iväg sina barn utan att vara rädd för vatten/skogen. Området har i många år använts som fotbollsplan, till yogakurser mm och det har varit mycket använt och uppskattat av många Haverdalsbor. Jenny Axelsson på samhällbyggnadsutskottet sa att kommunen har som mål att när de anlägger nya områden vid de yttre gränserna av Haverdal och de äger markerna så ska de spara en del av ytan till grönområde. Men det finns inga planer på att köpa upp redan befintligt grönområde inne i Haverdal. Det är synd att det inte finns idéer och planer på att behålla en del av detta område som grönområde för framtida generationer. Jag tror det hade blivit öppnare och trevligare även för de som köper tomter om en del hade bevarats som grönområde.

Halmstads framtidsvisioner

F2030 framhåller hur bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen - Norberget erbjuder en fantastisk havsutsikt vilket borde betyda att kommunen kan förstå nuvarande husägares önskemål om fortsatt havsutsikt och att det skulle innebära planskade att ta bort den.

I "Framtidsbild 2050" (F2050) skriver kommunen att "Vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet". Denna vision bör tas i beaktande. Nuvarande detaljplan bygger bort attraktivitet för omgivningen.

Foton på området

I planbeskrivningen saknar jag foton tagna från Skallstugevägen mot området. Därför bifogar jag foton längs ner i dokumentet på hur det kommer att se ut med 7 m höga hus i området. Bilderna är tagna från min tomt NN och från tomt NN på andra sidan Skallstugevägen. Den pinne/stång ni ser på foton är 7 m lång. På foton från min tomt ser man också hur flackt det är mellan Skallstugevägen och närmsta delen av området. Jag har också lagt in bilder med ett inklippt 1 ½ plans hus med sadeltak. Jag tycker det är enkelt att se hur instängt och trångt det skulle upplevas med 7 st 1 ½ plans hus med 45 gradigt sadeltak framför våra tomter och att utsikten förstörs totalt.

Samrådet

Det hade varit bättre för gemene man att kommunen hade sammanställt detaljplanen och haft samrådet under sommaren då många Haverdalshus används som fritidsboende. Då hade flera vetat om denna detaljplan och kunnat komma på samrådsmötet eller komma in med synpunkter på detaljplanen. Jag antar att kommunen vill ha så många synpunkter som möjligt innan detta stora beslut tas för att skapa ett positivt klimat. Denna detaljplan förändrar inte bara för Skallstugevägen utan även för många människor i t.ex. Anckerbyn.

Att tillägga: De flesta av de 14 hus på Skallstugevägen som påverkas av denna detaljplan delas av minst 2 hushåll och nästan alla hus har en person som har varit i Haverdal under somrarna i 80 år eller som jag i bara 50 år. Så kanske 25-30 hushåll drabbas av denna detaljplan och önskar ett fortsatt attraktivt område framför deras hus. En del av dessa hus gränsar inte direkt till området och har därför inte fått information om samrådet och jag har inte kunnat kontakta dem.

Det är högst troligt att om samrådet hade varit under sommaren hade nog än fler husägare kommit in med synpunkter.

Förtätning

I F2030 skriver kommunen att ifyllning av luckor ger en god hushållning av mark. Samtidigt poängteras att det är en utmaning att göra det jämfört med att ta i anspråk ny mark. Kommunen påpekar att ofta finns det grannar som påtagligt berörs av de nya planerna och att det är viktigt att vara extra uppmärksam om de nya planerna kan skapa problem för grannarna. Vidare att det kan bli problem med dagvatten. För att ge ett positivt resultat ska också tillgången till kvalitativa grönytor säkras. Fina ord men det känns inte som de har tagits i beaktande varken när man gav i uppdrag att ta fram en detaljplan eller sedan när detaljplanen togs fram.

F2030 säger att man måste ta ett samlat grepp om förtätningssmöggheterna i Haverdal inte minst för att belysa konsekvenser för dagvattenhanteringen. Detta bör göras innan man verkställer detaljplanen.

I Haverdals ytterområden har nya tomter och hus tillkommit de senaste åren. Det finns goda möjligheter att växa åt många håll och kommunen har själva planer på att Haverdal ska växa markant bl.a. åt Harplinge. Är det verkligen klokt att skynda igenom denna detaljplan och förtäta just här? Är det verkligen det mest hållbara på lång sikt? Är det inte bättre att ta ett samlat grepp och förverkliga några av skrivelserna i F2030? Att fundera på om man ska ta

tillvara detta grönområde och hitta en annan lösning med exploatören och grannarna.

Grannsämja

Generellt har Skallstugevägen och närliggande gator präglats av god grannsämja och förståelse för varandras önskan om havsutsikt. På senare år har en del enorma hus byggts i Haverdal som inte har följt detaljplanen med mycket tråkiga följder och missnöje för de drabbade. Med de dyra priser som köparna kommer betala för tomterna kommer de att vilja maximera byggnadshöjden och det kommer att skapa stor missämja även om de följer detaljplanen. Det är inte heller ett alternativ att låta några tomter bygga mednockhöjd 7 m och några andra skulle vara 1-planshus. Det skulle fortfarande kännas storskaligt, göra det trångt och förstöra för många. Det skulle också skapa tråkigheter mellan de som hade tur och de som hade otur att ha sitt hus bakom den ena eller den andra tomten.

Med den detaljplan som har tagits fram tror jag stor missämja kommer att skapas. Den förändrar för mycket och på ett alldeles för negativt sätt för hus på båda sidor Skallstugevägen för att skapa en god grannsämja till det nya områdets köpare. Det är verkligen att bygga bort attraktivitet.

Förslag på vidare utvärdering

- Djupare utvärdering av den totala ekonomiska effekten där man även tar hänsyn till hur 14 grannar (säkert 30 hushåll i dessa hus) på Skallstugevägen påverkas och andra grannar och inte bara exploatören, kommunen och köparna.
- Ta en grundlig fundering om detta område verkligen ska omvandlas till tomter eller om de negativa följderna för alla grannar väger mer än de positiva effekterna för exploatören/kommunen. Skynda långsamt. Marken har varit handelsträdgård och grönområde i många år. En gång byggt går det inte att gå tillbaka. Fundera en gång till.
- Fundera på om det finns ytterligare lösningar utöver de två alternativen att exploatören behåller sin mark som idag eller att den blir detaljplan för tomter?
- Med dagvattenproblematiken som redan existerar i Haverdal är detta hållbart?

Allra minst:

- Gör en fördjupad geoteknisk/grund/dagvatten-undersökning
- Bygg kommunal standard på vägarna
- Utvärdera igen om att lägga dammen på ett mer lämpligt läge
- Utvärdera annan placering av vägen. Lägga vägen längs tomterna på Skallstugevägen med en vändplan längst bort så att färdtjänst, sopbilar etc kan få tillgång till området och det blir mer ljusinsläpp på tomterna på Skallstugevägen
- Tillåtna högsta bygghöjd 3,6 m och inte kunna höja p.g.a dagvattenproblematik
- Mindre tung arkitektur. Planera för låg sluttande moderna tak istället för sadeltak.
- Bevara en del av området som grönområde

Haverdal NN

Pinnen visar höjden 7 m





Utsikt från Haverdal NN





FASTIGHETSÄGARE 23

Jag har tagit del av förslaget till ny detaljplan och har valt att instämma i det som NN skickat in till er. En kopia av hennes yttrande som jag ställer mig bakom kommer här:

Jag förstår att kommunen vill förtäta ett sådant attraktivt område som Haverdal men anser att det finns många brister vid framtagande av detaljplanen och att man hade kunnat ta fram en mycket mer attraktiv och hållbar detaljplan för både de som flyttar dit och för alla omkringliggande grannar.

Dagvatten/grundvattenproblematik

En stor del av området 27:1 och 18:53 är väldigt sankt, speciellt framför hus som NN och bredvid. Sommaren 2018 när det var grillförbud i Haverdal så var det t.ex. fortfarande blött i detta område och man kunde se polar av vatten. Ägaren till området var själv tvungen att höja huset när han byggde sitt hus p.g.a. vattenproblematik. Detta betyder att husen kanske måste höjas ytterligare 0,5-1 m (vilket minskar småskalig bebyggelse). "Framtidsplan 2030" (F2030) säger att dagvattensituationen i bl.a. Haverdal är ansträngd och innan ny bebyggelse kan tillkomma måste dagvattenfrågan klargöras. Har en tillräcklig grundlig geoteknisk undersökning genomförts där man har undersökt problematiken för just detta område? Dagvattenutredningen föreslog att dammen skulle placeras på ett annat ställe i området. Jag har förstått att ett starkt skäl till placeringen av dammen har gjorts på det föreslagna stället eftersom vägarna i området har gjorts så små att kommunen har svårt att komma till. Den nu föreslagna dammen kommer att fungera som ett fördröjningsmagasin. Kommer det verkligen att räcka?

Kommunal standard på vägar

Detaljplanen visar på vägar som inte håller kommunal standard och en egen samfällighet ska skapas. Vändzon saknas. Sopbilar kan inte ta sig in på området. Färdtjänst? Det känns inte framåtskridande med en sådan planering år 2020. Att dra sitt sopkärl ca 100 m 2 gånger på en dag för en äldre eller funktionshindrad person är inte önskvärt. Jag anser att man bör ta fram en lösning som möjliggör att gatorna kan vara en del av Haverdals vägförening och att den håller

kommunal standard.

Man skulle t.ex. kunna lägga vägen precis nedanför de tomter på Skallstugevägen som gränsar till området och avsluta med en vändzon. Utfarten skulle kunna vara mot Skallbergsvägen såsom det är för både Skallstugevägen och Laxavägen. Hastigheten i Haverdal är låg (30 km/h) och på Skallen-området kör generellt bilarna långsamt. Jag anser att det framtagna förslaget där vägarna är trånga, grusväg och planerade alldeles intill redan existerande bebyggelse i planområdet däremot kan utgöra en trafikfara.

Exempel på placering av hus i detaljplanen

Detaljplanen har gjort ett förslag på hur husägarna kan tänkas placera sina hus på tomterna. Husen ligger alla långt ner på tomten nära områdets planerade väg. Om man tittar på övrig bebyggelse i Haverdal är detta inte en trolig placering av hus. På Skallstugevägen ligger alla hus på norra sidan långt från vägen och alla hus på södra sidan ligger istället nära vägen. Alla är placerade med långsida mot havet. Detta för att komma så högt upp som möjligt på tomten för att förbättra utsikten och få så mycket södertomt och sammanhängande tomt som möjligt. En mer trovärdig placering är att alla hus läggs 4 m från de angränsande tomterna på Skallstugevägen samt vara vända med långsida mot havet. Dessa tomter är attraktiva tomter och köparna kommer troligtvis att lägga ner en betydlig summa för att köpa tomterna. Därför är det också troligt att de alla vill utnyttja byggnadshöjden på 7 m.

Från ett byggnadsperspektiv skulle detta betyda att de 8 tomter på Skallstugevägen som ligger bakom dessa tomter framför sig skulle ha en enda lång vägg av hus och sadeltaken skulle upplevas som en enda stor lagårdsvägg. Hur kommer ljusinsläpp för grannar att påverkas av en sådan bebyggelse? Hur trivsamt och luftigt skulle det bli för köparna? Jag anser att kommunen bör utvärdera effekten av en sådan trolig bebyggelse. Detaljplanen nämner att de vill säkerställa visst mått av gleshet och siktlinjer mellan byggnader. Med den planerade höjden och den troliga placeringen kommer siktlinjerna vara starkt begränsade och att det kommer kännas trångt. Vid den här delen av Skallen slutar åsen att slutta så skillnaden i höjd mellan de nya husen och de existerande husen på Skallstugevägen är mindre än på övriga gator på Skallen. Det är ju så plant på 27:1 att man kan ha en fotbollsplan på detta område vilket inte är lätt någon annan stans på Skallen. Det börjar slutta litegrann först på området som gränsar mot Laxavägen.

Prickmark

På den nya detaljplanen råder 4 m prickmark men på de tomter på Skallstugevägen som gränsar till området råder 7 m. Varför ska det vara annorlunda?

Enhetlig detaljplan

Detaljplanen föreslår att området ska ha samma detaljplan som omliggande hus. Samrådsmötet bekräftade att det inte är ett måste men ett förslag. Vad är det som säger att det absolut måste vara enhetligt? Är det bättre för alla grannar? Ankerbyn har t.ex. en annan detaljplan. Man bör titta på de lokala förutsättningarna för ett visst område och se hur de påverkar övriga grannar mer än att man generellt ska ha samma detaljplan. Detaljplanen skulle kunna ha 1-plans hus med maxhöjd 3,6 m. Detta skulle bevara en del av utsikten för grannarna. En köpare till tomten kan ta ställning till om han vill vara en del av detta område men då får hen bygga ett 1-plans hus eller kan hen köpa en tomt på ett annat område som tillåter en högre bygghöjd.

Maxhöjd på hus

Vad jag har förstått kan man reglera maxhöjd av hus i en detaljplan och alltså inkludera eventuell höjning av husgrunden p.g.a. vattenproblem i själva byggnadshöjden. Med en ordentlig undersökning av vattenproblematiken kan man redan innan detaljplanen fastslås förstå om husen måste höja grunden p.g.a. sank mark och utifrån det bestämma maxhöjden. Om köparen måste höja grunden p.g.a. sank mark så får han sänka husets interna höjd så att maxhöjden inte överskrids. Jag skriver detta då jag har hört att det har förekommit "kreativa" lösningar när nya hus har byggts i Haverdal. Marken har fixats till för att på så sätt kunna få till ett hus med fler våningar och högre höjd än vad detaljplanen säger.

Planskada för omgivande grannar

På samrådsmötet frågade jag om man beaktat ekonomin med den framtagna planen och fick bekräftat att så var fallet. Man har tittat på den ekonomiska effekten för kommunen, samhället, köparna och exploatören. Vid frågan om man har tittat på hur grannar påverkas så ansåg man att det inte fanns en ekonomisk påverkan. Jag anser istället att denna detaljplan kan skapa en stor planskada. Inte bara för de 8 grannar som berörs direkt bakom området men även de hus som ligger på den norra sidan av Skallstugevägen. Ca 14 grannar.

Priset på en tomt/hus är oerhört starkt förknippat med om man har utsikt över havet eller inte i Haverdal. Ett hus nere på "slätten" med nära till stranden sälj för ca 2-2,5 miljoner kronor mindre än för ett likvärdigt hus på Skallstugevägen. Om man flyttar sig en gata längre ut eller högre upp från Skallstugevägen med bättre utsikt får man lägga till ytterligare miljoner. Med den troliga placeringen av 7 m höga och stora hus högt uppe på tomterna med medföljande sämre ljusinsläpp, skuggor, och förstörd havsutsikt kommer många många grannar att drabbas av oerhört betydande planskador.

Detta bör tas i beaktande och bör utvärderas innan man tar ett beslut om detaljplanen. Det finns värderingsinstitut som är specialiserade på att värdera förändringar (Värderingsinstitutet i Stockholm). Mäklare i Halmstadsområdet har god kunskap om husförsäljningar i Haverdalsområdet och man kan även lätt söka uppgifter på Hemnet om tidigare försäljningar för att utvärdera hur den ekonomiska effekten blir för grannarna om denna detaljplan antas och alla köpare bygger 7 m.

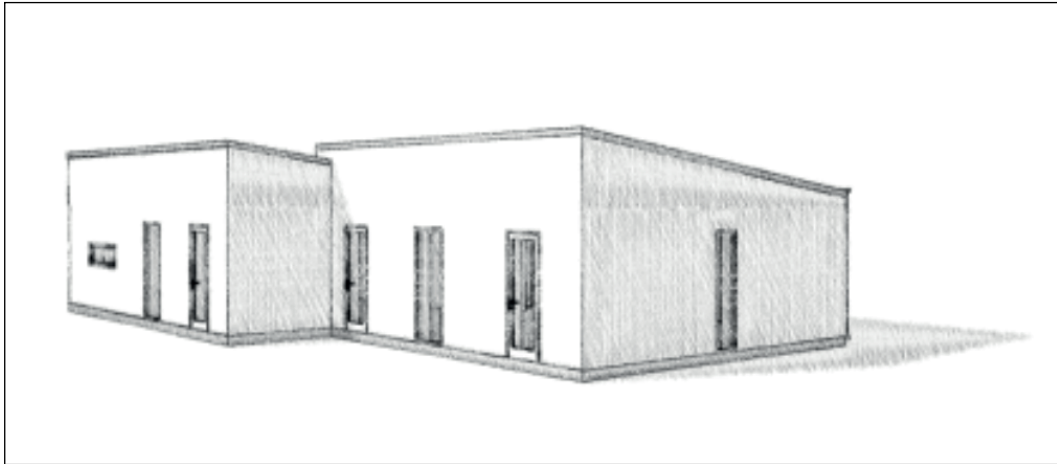
Även sådant område som Ankerbyn kommer att påverkas av detaljplanen på ett negativt sätt och därmed risk att lida planskada.

Småskalighet och enkelhet

Detaljplanen nämner flera gånger att Haverdal är ett område med övergripande enkel och småskaliga byggnader. Vid samrådsmötet informerades jag att ett 7 m högt hus är ett småskaligt hus. Jag anser att det också beror på den omgivning i vilken man placerar husen. Om det inom några år byggs 7-10 stycken 7 m höga hus i området 27:1+18:53 kommer det i just Haverdal att uppfattas som storskaligt och inte enkelt i jämförelse med de befintliga husen som till stor del fortfarande är enplanshus och fritidshus. I "F2030" skriver kommunen själv att Haverdals ursprung som fritidshusort fortfarande präglar bebyggelsen. Om kommunen verkligen vill förstärka småskaligheten i Haverdal bör man planera för 1 plans-hus i detta område. Sankheten i området gör att man kanske måste höja husen vilket ytterligare förminskar småskaligheten.

Sadeltak

Detaljplanen anger att endast sadeltak ska byggas. Det må vara det vanligaste taket bland svenska hus men för den skull är det inte självklart att det är det bästa i just detta område. Varför inte istället förordna lågt sluttande mer ”moderna” tak som bättre smälter in i detta flacka område.



Grönområden i Haverdal

I Haverdal har man tillgång till många rekreationsytor såsom stranden och skogen. Samlingspunkter som finns är vid ena änden av Haverdal en idrottsanläggning. En annan samlingspunkt är hamnen. Men det finns inte många grönområden. Mitt inne i Haverdal finns det begränsat med områden där människor kan samlas och där man kan skicka iväg sina barn utan att vara rädd för vatten/skogen. Området har i många år använts som fotbollsplan, till yogakurser mm och det har varit mycket använt och uppskattat av många Haverdalsbor. Jenny Axelsson på samhällbyggnadsutskottet sa att kommunen har som mål att när de anlägger nya områden vid de yttre gränserna av Haverdal och de äger markerna så ska de spara en del av ytan till grönområde. Men det finns inga planer på att köpa upp redan befintligt grönområde inne i Haverdal. Det är synd att det inte finns idéer och planer på att behålla en del av detta område som grönområde för framtida generationer. Jag tror det hade blivit öppnare och trevligare även för de som köper tomter om en del hade bevarats som grönområde.

Halmstads framtidsvisioner

F2030 framhåller hur bebyggelsen på bergsslutningarna på Skallen - Norberget erbjuder en fantastisk havsutsikt vilket borde betyda att kommunen kan förstå nuvarande husägares önskemål om fortsatt havsutsikt och att det skulle innebära planskade att ta bort den.

I ”Framtidsbild 2050” (F2050) skriver kommunen att ”Vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. Denna vision bör tas i beaktande. Nuvarande detaljplan bygger bort attraktivitet för omgivningen.

Foton på området

I planbeskrivningen saknar jag foton tagna från Skallstugevägen mot området. Därför bifogar jag två foton längs ner i dokumentet på hur det kommer att se ut med 7 m höga hus i området. Ett foto är taget från min tomt NN. Ett annat är taget från tomt NN på andra sidan

Skallstugevägen. Den pinne/stång ni ser på foton är 7 m lång. På foton från min tomt ser man också hur flackt det är mellan Skallstugevägen och närmsta delen av området. Jag har också lagt in två foton där jag har klippt in ett 1 ½ plans hus med sadeltak. Jag tycker det är enkelt att se hur instängt och trångt det skulle upplevas med 7 st 1 ½ plans hus med 45 gradigt sadeltak framför våra tomter och att utsikten förstörs totalt.

Samrådet

Det hade varit bättre för gemene man att man hade sammanställt detaljplanen och haft samrådet under sommaren då många Haverdalshus används som fritidsboende. Då hade flera vetat om denna detaljplan och kunnat komma på samrådsmötet eller komma in med synpunkter på detaljplanen. Jag antar att kommunen vill ha så många synpunkter som möjligt innan detta stora beslut tas för att skapa ett positivt klimat. Denna detaljplan förändrar inte bara för Skallstugevägen utan även för många människor i t.ex. Anckerbyn.

Förtätning

I F2030 skriver kommunen att ifyllning av luckor ger en god hushållning av mark. Samtidigt poängteras att det är en utmaning att göra det jämfört med att ta i anspråk ny mark. Kommunen påpekar att ofta finns det grannar som påtagligt berörs av de nya planerna och att det är viktigt att vara extra uppmärksam om de nya planerna kan skapa problem för grannarna. Vidare att det kan bli problem med dagvatten. För att ge ett positivt resultat ska också tillgången till kvalitativa grönytor säkras. Fina ord men det känns inte som de har tagits i beaktande varken när man gav i uppdrag att ta fram en detaljplan eller sedan när detaljplanen togs fram.

F2030 säger att man måste ta ett samlat grepp om förtätningssmöjligheterna i Haverdal inte minst för att belysa konsekvenser för dagvattenhanteringen. Detta bör göras innan man verkställer detaljplanen.

I Haverdals ytterområden har nya tomter och hus tillkommit de senaste åren. Det finns goda möjligheter att växa åt många håll och kommunen har själva planer på att Haverdal ska växa markant bl.a. åt Harplinge. Är det verkligen klokt att skynda igenom denna detaljplan och förtäta just här? Är det verkligen det mest hållbara på lång sikt? Är det inte bättre att ta ett samlat grepp och förverkliga några av skrivelserna i F2030? Att fundera på om man ska ta tillvara detta grönområde och hitta en annan lösning med exploatören och grannarna.

Grannsämja

Generellt har Skallstugevägen och närliggande gator präglats av god grannsämja och förståelse för varandras önskan om havsutsikt. På senare år har en del enorma hus byggts i Haverdal som inte har följt detaljplanen med mycket tråkiga följder och missnöje för de drabbade. Med de dyra priser som köparna kommer betala för tomterna kommer de att vilja maximera byggnadshöjden och det kommer att skapa stor missämja även om de följer detaljplanen.

Det är inte heller ett alternativ att låta några tomter bygga med nockhöjd 7 m och några andra skulle vara 1-planshus. Det skulle fortfarande kännas storskaligt och förstöra för många. Det skulle också skapa tråkigheter mellan de som hade tur och de som hade otur att ha sitt hus bakom den ena eller den andra tomten.

Med den detaljplan som har tagits fram tror jag stor missämja kommer att skapas. Den förändrar för mycket och på ett alldeles för negativt sätt för hus på båda sidor Skallstugevägen för att skapa en god grannsamja till det nya områdets köpare. Det är verkligen att bygga bort attraktivitet.

Förslag på vidare utvärdering

- Djupare utvärdering av den totala ekonomiska effekten där man även tar hänsyn till hur 14 grannar på Skallstugevägen påverkas och andra grannar och inte bara exploatören, kommunen och köparna.
- Ta en grundlig fundering om detta område verkligen ska omvandlas till tomter eller om de negativa följderna för alla grannar väger mer än de positiva effekterna för exploatören/kommunen. Skynda långsamt. Marken har varit handelsträdgård och grönområde i många år. En gång byggt går det inte att gå tillbaka. Fundera en gång till.
- Fundera på om det finns ytterligare lösningar utöver de två alternativen att exploatören behåller sin mark som idag eller att den blir detaljplan för tomter?
- Med dagvattenproblematiken som redan existerar i Haverdal är detta hållbart?

Allra minst:

- Gör en fördjupad geoteknisk/grund/dagvatten-undersökning
- Bygg kommunal standard på vägarna
- Utvärdera igen om att lägga dammen på ett mer lämpligt läge
- Utvärdera annan placering av vägen. Lägga vägen längs tomterna på Skallstugevägen med en vändplan längst bort så att färdtjänst, sopbilar etc kan få tillgång till området och det blir mer ljusinsläpp på tomterna på Skallstugevägen
- Tillåtna högsta bygghöjd 3,6 m och inte kunna höja p.g.a dagvattenproblematik
- Mindre tung arkitektur. Planera för låg sluttande moderna tak istället för sadeltak.
- Bevara en del av området som grönområde

Haverdal NN





Haverdal NN





FASTIGHETSÄGARE 24

Här kommer synpunkter på Detaljplan Haverdal 271 och 1853-1.

Jag anser att förslaget till ny detaljplanen saknar flera viktiga aspekter.

Beredskap, livsmedelsförsörjning

Corona-pandemin har skapat en ny insikt om att kriser kan uppstå oväntat. Det beräknas att Sveriges självförsörjning på livsmedel är ca 50 %. Därför ifrågasätts allt mer att god jordbruksmark ska få tas i anspråk för bostadsområden och liknande verksamheter.

Jordmånen på det aktuella området är utmärkt. Marken ligger fritt och lutar litet mot söder och är därför väl solbelyst. Den lätta sandjorden passar bra för t ex potatis.

Från 1930-talet och flera decennier framåt drev trädgårdsmästare NN en framgångsrik odling av potatis, jordgubbar och många andra grödor som såldes i Halmstad. Därefter användes marken av trädgårdsmästare Idof Svensson som plantskola för bl a rosor.

Vid en eventuell livsmedelskris kan området mycket snabbt sättas i stånd för odling av matgrödor. Därför är det framsynt att behålla området i nuvarande skick som försäkring inför framtiden. Den kan under tiden användas till andra verksamheter som inte förstör jordbruksmarken.

Klimatförändringen

Bostadshus ska stå i många decennier, kanske 100 år eller mer. Man måste därför beakta vad som kan hända i framtiden. Klimatförändringen förväntas öka temperaturen över hela jorden. I många länder betonar man därför numera vikten av växtlighet i bebyggelsen. I heta städer har växtlighet visats

kunna sänka temperaturen med flera grader. Man experimenterar t ex med ”gröna väggar”. Lövskugga uppfattas som särskilt positivt.

Nu är Haverdal inte en betongstad, men behovet av grönytor i bebyggd miljö kommer att öka i framtiden. Befintlig grönyta bör alltså bevaras så mycket som möjligt.

Klimatförändringen beräknas också medföra ökad nederbörd, som dessutom kommer i större mängder på en gång. Eftersom området redan är sankt (se nedan) kan det komma att skapa ännu större problem med vattenskador på hus. Varje hårdgjord yta, som asfalterade vägar, hus, stenlagda gångar m m försvårar vattnets avrinning.

Markförutsättningar

Marken på området sluttar från Skallbergsvägen och nedåt. Jorden är lätt sandjord. Det som är till förmån för odlingen är till nackdel för byggnation, eftersom regnvatten uppifrån slänten snabbt rinner ner genom sandjorden. Marken är alltså sank på flera ställen och är mindre lämplig för bebyggelse.

Exempel: En byggnad på Laxavägen för några år sedan som påbörjades fick stoppas en lång tid då man upptäckte att det var för sankt. Huset måste ritas om.

Själv tvingades jag hösten 2019 riva (och återuppbygga) en del av mitt hus just på grund av vattenproblemet. Yttervägg och bärlinor var fullständigt murkna på grund av att fuktgenom vattenflödet uppifrån slänten.

När nya hus har byggts på senare år har man i flera fall höjt upp marknivån genom att lägga på stora lager grus. Det behövs. De hus som nu föreslås byggas står inför samma problem med vattenflödet. Marknivån måste höjas och husen måste ha höga grunder, men därmed blir de naturligtvis högre än vad planerarna tänkt. Husen kommer att bli högre än de 7 meter man har tänkt sig som maxgräns. Därmed kan bara 1 plantillåtas, inte 1,5 som nu föreslås i planen, om maxgränsen ska kunna hållas.

Variation är god stadsplanering

Monotoni i bebyggelse uppskattas inte. Det som gör ett bostadsområde eller annan bebyggelse trivsamt och attraktivt är omväxling. Luckor i bebyggelse, t ex en park eller annan grönyta, upplevs positivt.

Den föreslagna detaljplanen vill ersätta den befintliga grönytan med en ny parallellgata med bostadshus. Alltså samma sak som de gator kantade med hus som finns där nu. I detaljplanen 1978 angavs den aktuella markanvändningen till allmän plats, park eller plantering, och det finns ingen anledning att ändra på det.

Social aspekt

Haverdal saknar allmänna grönytor. Det finns ingen lekplats för barn och inga stora ytor att springa och röra sig fritt på. Den fotbollsplan som en privatperson anlagt på det aktuella området har därför

under många år varit mycket uppskattad och välbesökt och borde vara kvar i kommunens regi.

Man kan ju också tänka sig en liten parkanläggning med parksoffor och ett utegym. Detta stör inte jordbruksmarken utan den kan vid behov, se ovan om livsmedelskris, återställas för odling.

Biologisk mångfald

I och med den pågående klimatförändringen blir biologisk mångfald allt viktigare. Eftersom området på senare år har varit ostört har djur och växter fått en fristad. Här spatserar fasaner och flyger andra fåglar. Rådjur med sina kid passerar förbi och haren skuttar. Allt bidrar till den biologiska mångfalden, men försvinner om platsen bebyggs.

Ännu bättre vore om man aktivt sköter området för att ge goda betingelser för så många olika arter av växter och djur som möjligt.

Olägenheter

Om den föreslagna detaljplanen genomförs medför den stora olägenheter för de boende på södra Skallstugevägen. Havsutsikten kommer att störas i hög grad, om inte helt försvinna. Det relativt nybyggda huset på Laxavägen 23 är ett tydligt exempel på hur utsikt förstörs. Om det tillkommer 9 nya hus, kommer utsikten att försvinna helt.

Området är ett slags kulturminne, ett minne över de jordbrukare som en gång slitit hårt för hand med sina skördar, och kan användas till bättre ändamål än de som detaljplanen föreslår.

Detaljplan 1978 där den aktuella markanvändningen anges till allmän plats, park eller plantering bör bibehållas.

FASTIGHETSÄGARE 25

Vi boende i Anckerbyn anser oss i hög grad vara sakägare då vi berörs av ett ev. nybygge på Haverdal 27:1 och 18:53.

Det är inte rimligt att ta bort all parkmark från området som hittills använts frekvent, bl.a. för fotboll på den nuvarande fotbollsplanen.

Man har redan tagit parkmark i anspråk för fastighetsbygge invid Smeavägen, Haverdal NN. Ett bevarat litet "parkområde" skulle också ge lite luft i området.

Halmstad kommun har kulturklassat Anckerbyn enligt klass A och angett Anckerbyn som kulturhistoriskt värdefull miljö. "Anläggningen är som helhet av högsta byggnadsminnesklass".

Vi vill försäkra oss om att nybygget inte påverkar boendet i och utsikten från Anckerbyn. De tre husen som planeras närmast Skallbergsvägen kommer att kunna påverka vårt område. Dessa hus bör läggas så långt söderut som möjligt. Ett prickat markområde med en bredd om minst 20 meter bör förläggas till den norra delen av området.

Kommunen avkrävs en datorsimulering av bygget för att hushöjdens påverkan på utsikten ska kunna

bedömas.

Det bör inskrivas i planen att husgavlarna ska vara vända mot söder för att minska husens påverkan.

Det bör också inskrivas i planen att mätning av knockhöjd ska ske från befintlig marknivå.

FASTIGHETSÄGARE 26

När husen på denna sidan av Skallstugevägen byggdes kring 1945-46 var det på motsatt sida åkermark med bland annat potatisodlingar.

Vägen var en grusväg med djupa bilspår och en gräsvall i mitten, detta innebar att bilarnas avgasrör slogs sönder. I fårorna samlades mycket vatten till följd av avrinningen från åsen.

När sedan motsatta sidan av vägen bebyggdes var det också med låga enplanshus med låg taklutning och 4m till takfot (där tak och vägg möts). De nya grannarna tog hänsyn till de befintliga fastigheternas utsikt genom att kontrollera att de nya husen inte tog för mycket av utblicken mot havet.

När det senare byggdes högre hus blev det mycket kritik och svår osämja mellan grannarna på Skallstugevägen med långa processer som följde.

Flera fastboende hade högre hus i 2 plan med källare. Dessa hus låg eller ligger ovanför eller vid sidan om de lägre sommarhusen.

Någon allmän tradition med Hallandslängor fanns och finns inte i Haverdal.

Man kan inte motsätta sig nybyggnationen men det är önskvärt att hänsyn tas till kringboendes synpunkter nu när man också har samråd.

I rapporten Kulturmiljö Halland (2018:64) anses Ankerbyn som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Dessa atriumhus har pulpettak och över vardagsrummen ett kort sadeltak.

Att i detaljplanen föreskriva Hallandslängor med sadeltak och 7m taknockshöjd är både ovanligt och begränsande.

Normalt brukar takfot vara normgivande. Så har det även varit på båda sidor om Skallstugevägen, normen var 1plan, 4m till takfot och låg takvinkel.

Det finns exempel på enplanshus i Haverdal som är både stora och åretruntboende t.ex på Stabbes väg mot havet.

Men måste kunna begränsa höjden genom att fastslå en lägre takfot och lägre takvinkel

När Halmstad kommun tog över Haverdal från Harplinge är det förvånande att inte kommunen också tog ansvar för hela vägnätet i området.

Har Räddningstjänsten och Haverdals vägförening tagit del av förslaget till vägar inom området ?

Är det verkligen tänkt, att i tätbebyggt område vägarna skall vara så smala att utryckningsfordon skall

backa ut?

Om man lägger en rak väg från Skallebergsvägen nedanför tomterna på Skallstugevägen som har en bred på 4-5m som Laxavägen och Skallebergsvägen så blir avståndet till de nya byggnaderna något längre och mindre störande för den befintliga bebyggelsen.

Att en sådan väg kommer för nära kurvan är inte ett hållbart argument då borde det ju vara fel att Skallstugevägen mynnar ut alldeles inpå kurvan.

30km/tim och speglar borde klara trafikproblemen.

Exploateringen blir något mindre men å andra sidan kan marken där servituten placerats tas i anspråk för tomtmark.

En uppmaning till Räddningstjänsten och Vägföreningen är att stödja ett sådant förslag.

Om inte hänsyn tages nu till grannarnas synpunkter kommer troligen bygglovsskedet förlängas då det då är möjligt att överklaga husens utförande och placering.

Med förhoppning att grannarnas synpunkter tas hänsyn till i fortsatt planarbete.

FASTIGHETSÄGARE 27

Jag är fastighetsägare i Haverdal med adress NN. Därmed kommer den av kommunen planerade byggnationen på Laxavägen i Haverdal (Haverdal 27:1) att väsentligen påverka min fastighet med avseende på utsikt och därmed värde på min fastighet.

Därmed anser jag att jag skall vara s.k sakägare och beredas tillfälle att både lämna synpunkter o klaga på kommande utformning.

Emotser bekräftelse på ovanstående.

FASTIGHETSÄGARE 28-29

Undertecknade ägare av fastigheten Haverdal NN vill framhålla följande:

Inledningsvis konstaterar vi att planen i stort förefaller väl genomarbetad och i allt väsentligt belyser de frågeställningar som föreligger.

Några synpunkter

1. Huvudsyftet att beakta småskalighet och enkelhet är lovvärt. Det kan dock konstateras att flera nya hus i området uppförts på sådant sätt att först har man höjt marknivån och därefter uppfört huset. På det sättet har ursprungligt tillåten höjd överskridits och flera utsikter förstörts. Exempel finns på Laxavägen, Skallstugevägen och Skallbergsvägen. Huruvida detta gjorts medvetet och/eller om övervakning varit bristfällig må vara osagt.

Vi bedömer att risken för ett sådant förfarande är stor och under alla omständigheter är den angivna

maxhöjden för stor och kommer att förstöra utsikten. Vi anhåller därför om att bli betraktade som sakägare.

2. Trafikmängden på Skallbergsvägen är underskattad. Under sommarmånaderna är fordonsmängden mycket större och till detta kommer ett mycket stort antal fotgängare (gångbana finns ej).

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Synpunkter som framfördes vid samrådsmötet överensstämmer med den sammanfattning av skrivelser från sakägare och övriga som redovisas ovan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Skydd- eller varsamhetsbestämmelser för äldre bebyggelse på nuvarande fastighet Haverdal 27:1 införs inte.
- Planförslaget har ändrats till högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan men har inte sänkts till förslag om högsta nockhöjd om exempelvis 4,0 eller 3,6 meter.
- Planförslaget har inte ändrats avseende kommunal standard på gator inom planområdet. Markreservat på kvartersmark, för in- och utfart till och från planområdet, ligger kvar.
- Planförslaget har inte ändrats avseende önskemål om platta tak, enplanshus, eller att vind inte ska få inredas.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Förteckning över sakägare och övriga som yttrat sig under samrådet redovisas inte i detta dokument eftersom det är personuppgifter och därför inte får publiceras på kommunens hemsida. Dokument med beskrivning av personuppgifter hanteras separat.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-10-12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen. 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§.

GRANSKNING

Granskning har efter beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-11-30 § 203 genomförts under tiden 4 februari - 25 februari 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

8 remissinstanser och 21 sakägare och övriga har inkommit med synpunkter på planförslaget. Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Nockhöjd/höjd på bebyggelse
- Skydd/förlorad utsikt
- Planskada
- Hög exploatering
- In- och utfarter
- Dag- och grundvatten
- Tillgänglighet
- Interesseavvägning

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande framgår av kommunens kommentarer till synpunkter enligt nedan. Efter granskning har följande redaktionella justeringar och förtydligande gjorts.

Under rubrikerna ”Dricks-, spill- och brandvatten” och ”Dagvatten och skyfallshantering” har texten justerats till att de allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för ledningshavare och för drift och underhåll. Text under dessa rubriker har även justerats till att markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen ”u₁” (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). ”u₁” kompletteras av egenskapsbestämmelsen ”prickmark” (marken får inte förses med byggnad).”

Vad gäller bestämmelsen ”p₁” har planbeskrivningen förtydligats med att **nu** befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Bestämmelsen ”u₁”, som föll bort under granskning, har lagts till i planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivningen har under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” förtydligats med texten ”Detta sker i samband med att exploatör/markägare ansöker om avstyckning för bostadsfastigheter inom egen kvartersmark. Exploatören bekostar dessa fastighetsbildningzåtgärder.” Genomförandebeskrivningen har även kompletteras med förtydligande information rörande markföreningar.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Haverdal 27:1 och 18:53 i Halmstads kommun Handlingar daterade 2022-02-04 för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande över planförslaget den 11 november 2020 (Dnr 402-7492-20).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter enligt PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utöver de som framförts i samrådet.

Kommentar

Kommunen tackar för länsstyrelsens synpunkter.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Plankartan

u1 – ej med i bestämmelserna.

p1 – bestämmelsen kan bli otydlig. Området kan bebyggas och sedan delas in i fastigheter där gränserna förläggs närmare de ”nya” byggnaderna än 4 meter. Avses nu befintliga byggnader kanske det ska förtydligas.

b1 – upplysning, bestämmelsen finns inte för sydöstra området.

Teknisk försörjning

De allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga. För vem/vad?

Rätten till ledningarna säkerställs inte i och med u-området. Ett u-område innebär enbart att området reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar. Rätten till ledningen kan prövas i en lantmäteriförrättning.

Minsta erforderliga bredd för u-områden är enligt kommunens tekniska standard 6 meter.

u-området ser smalare ut längst i söder. Det kanske bör förklaras.

Ekonomiska frågor

Inför granskningen har det inte redovisats något exploateringsavtal.

Lantmäterimyndigheten har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpningen av PBL 6 kap 40-42§ till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p.

Kommentar

Kommunen tackar för lantmäterimyndighetens synpunkter, råd och kontroll av planhandlingarna.

u₁ är nu tillbaka i planbestämmelserna. Vad gäller "p₁" har planbeskrivningen förtydligats med att nu befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Vad gäller teknisk försörjning tackar kommunen för lantmäterimyndighetens påpekande. Aktuell text och felaktighet vad gäller säkerställande av ledningar justeras och förtydligas under rubrikerna "Dricks-, spill- och brandvatten" och "Dagvatten och skyfallshantering" till att de allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för ledningshavare och för drift och underhåll. Text justeras under dessa rubriker även till att markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad)."

u-området följer befintlig ledning och smalnar av i den södra delen på grund av ledningens placering.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

SAMRÅDS OCH INFORMATIONsutskottet

Samråds och informationsutskottet vill framföra följande punkter:

- Det är viktigt att vidhålla småskaligheten för området. Därför ska det bara ges möjlighet att bygga en-våningshus.
- Samfällighetsvägen som föreslås ska vara en kommunal väg där kommunen ansvarar för skötsel och allt annat som har med vägen att göra. Exempelvis sophantering och säkerställande av att det är en fungerande räddningsväg
- Det är även viktigt att erforderlig sanering av jordmassor utförs innan arbetet med byggnation påbörjas.

Kommentar

Planförslaget är anpassat till planbestämmelser enligt gällande detaljplaner och till närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

Nya gator är inte planlagda och regleras inte i detta planförslag. Planförslaget medger enbart

användningarna bostäder inom kvartersmark ("B") och allmän plats "NATUR" för fördröjning av dagvatten. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5. Vad gäller tillgänglighet för räddningsfordon har räddningstjänsten medverkat under arbetet med detaljplanen och har inget att erinra. Vad gäller sophantering är det som föreslås inget konstigt. Liknande lösningar finns på andra platser inom kommunen och lösningen är väl beprövad. Enligt kommunfullmäktiges riktlinje för avfallshantering, gällande från och med 2022-05-25, bilaga 3 - Krav på avfallsutrymmen och transportvägar, är dragväg (för hämtning) vid om- och nybyggnation maximalt 10 meter och i befintlig bebyggelse maximalt 30 meter. Detta uppfylls med föreslagna markreservat för uppställningsplatser för sopkärl. För småhus får, enligt Boverkets byggregler (2011:6), lösa avfallsbehållare användas. Avståndet som de boende behöver transportera sopkärl, som längst ungefär 100 meter för det fall föreslagna uppställningsplatser används, får anses rimligt med hänsyn till rådande rättspraxis (Mark- och miljööverdomstolens dom 2021-01-25 i mål nr 11233-19). Vad gäller tillgänglighet kommer förutsättningarna rörande sophantering att från början vara kända för den som eventuellt väljer att flytta in.

För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för bostäder gäller inom två delområden inom planområdet den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har skickat granskningsförslag tillhörande detaljplan för del av fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 för yttranden till Teknik- och fritidsnämnden.

Detaljplanens huvudsyfte är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal

Enligt planförslaget ska fördröjning av dagvatten ske på allmän plats inom planområdet. Plats för fördröjning av dagvatten säkerställs på allmän plats "NATUR" utmed Laxavägen i planområdets södra del och användningen kompletteras med egenskapsbestämmelsen "Fördröjning" - fördröjning av dagvatten.

Av planbeskrivningen framgår att dag- och skyfallshantering ska ske på allmän plats NATUR Fördröjning och att LBVA ansvarar för framtida drift och underhåll. Teknik- och fritidsnämnden anser att det behöver förtydligas i planbeskrivningen att LBVA ansvarar för drift och underhåll av hela ytan oavsett framtida användning.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har justerats till följande:

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA AB
Allmän plats fördröjning av dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El	E.ON
Kvartersmark	Berörd markägare

MILJÖNÄMNDEN

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Exempelvis kan åtgärderna genomföras av exploatören/ nuvarande fastighetsägaren i samband med att den gemsama utfartsvägen utförs. Detta bör föras in i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Miljönämndens synpunkt har tagits fasta på. Genomförandebeskrivningen har under rubriken "Markföreningar" förtydligats med följande stycke: "En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föreningen till annan plats inom fastigheten."

Dessutom återfinns i exploateringsavtalet följande skrivning: "En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föreningen till annan plats inom fastigheten."

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Vi har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB (E.ON)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON har i samrådet förklarat att vi inom området har markförlagda låg- och mellanspänningskablar, vilket bör framgå i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”

E.ON har beställt inmätning av markkablarna som går längs med Skallbergsvägen och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Om det visar sig efter inmätning att mellanspänningskabel hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON 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”.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Skulle det visa sig att markkablar kommer i konflikt med planerad byggnation måste kontakt tas med E.ON för att träffa överenskommelse om ledningsflytt, samt ta fram ett kostnadsförslag. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

E.ON vill bli kallade till ledningsägarmöte för eventuell samförläggning när fastigheterna skall exploateras. Lokalnätstekniker att kontakta för detta är NN, E.ON Energidistribution AB.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Av planbeskrivningen framgår, under rubriken ”Teknisk försörjning” och underrubriken ”Energiförsörjning”, att Eon har elnät i aktuellt område. Aktuell kabel i osäkert läge längs med Skallbergsvägen läge ligger enligt underlag från ledningskollen knappt 2 meter utanför planområdet och inom allmän plats.

HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Kommentarer till granskningsförslaget

Efter att ha tagit del av samrådsredogörelsen med så många som 29 sakägares/boendes och andras yttranden samt läst slutligt planförslag kan vi tyvärr konstatera att tjänstepersoner och politiker i Halmstads kommun antingen inte har tagit del av eller förstått vikten av att ta tillvara inkomna samrådsyttranden som i ord och bild har visat hur detta planförslag kommer att påverka den känsliga bebyggelsen på Skallberget. De har inte heller tagit till sig konstruktiva alternativa förslag som sakägare och flera andra remissinstanser, även samhällsföreningen, har framfört. Vi konstaterar att samråds- och granskningsförfarandet är bristfälligt och knappast kan anses följa intentionerna i Plan- och bygglagen om hur ett samrådsförfarande ska hanteras för

att leva upp till det som ordet "samråd" innebär:

Värdefull information samlas in under samrådet

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när detaljplaner ändras eller upphävs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Syftet är också att ge intressenter som berörs insyn i arbetet med att ta fram en detaljplan och möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Andra vinster med att inkludera berörda tidigt i processen kan vara att minska risken för överklaganden. Det är därför värdefullt att inleda samrådet innan förslaget fått färdig form.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 11, 12 §§

Se:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/samrad/>

Observera att ingen är motståndare till att det byggs bostäder på området. Det som skapar problem och motstånd är däremot hur den föreslagna utformningen av byggnader och vägar m m är gjord. Den kommer att försämra miljön för så många på Skallberget och riskera den goda grannsämja som hittills har rått. Det är obegripligt hur en kommuns tjänstepersoner och politiker kan ta en så ensidig ställning till exploatörens intressen utan att samtidigt ta sitt ansvar för befintliga boendes intressen samt inte minst för områdets unika identitet.

De ändringar som är gjorda i granskningsversionen vad gäller byggnadernas höjd m.m. är obetydliga och dessutom ger de intrycket av att medvetet vilja försvåra förståelsen av vad detaljplanen verkligen innebär. Det finns ett krav på att göra myndigheters texter begripliga för alla. Vi efterlyser en beskrivning på "vanlig svenska" som tydliggör avsikten med planförslaget. Det är också anmärkningsvärt att det inte finns intresse och kompetens för att ta tillvara det engagemang som visas från de boende för att i slutändan nå en mer hållbar lösning än den nu föreslagna

Det är skrämmande att kommunens representanter inte själva följer de intentioner och vackra ord som finns i översiktsplanens beskrivningar av Haverdal och förstår vad som är viktigt för att orten ska behålla sin attraktivitet. Vi vet att samhällsbyggnadsutskottets ordförande, Jenny Axelsson, besökte området och först då insåg hur förslaget påverkar och försämrar miljön och att hon därefter försökte bordlägga förslaget men tyvärr inte fick majoritet för det i samhällsbyggnadsutskottet. Att det inte lyckades beklagar vi verkligen. Vi vill samtidigt ge Jenny en eloge för att hon besökte platsen, hade modet att ändra uppfattning och gjorde ett försök att ändra beslutet. Det visar på vikten av att verkligen ta reda på hur ett planförslag påverkar boendemiljön. När vi hör att ledamöterna i samhällsbyggnadsutskottet sällan läser underlag före ett beslut så blir vi naturligtvis upprörda. Det är skrämmande att så viktiga beslut uppenbarligen tas utan närmare kännedom om det område som ett planförslag gäller. Självklart inser vi att alla inte kan ha samma lokalkännedom om alla områden. Just därför är det extra viktigt att lyssna och ta till sig synpunkter från invånare och föreningar som har lokalkännedom.

Att undvika ett överklagande borde ligga i allas intresse, det framgår också av den citerade texten från Boverket ovan. Det kan inte vara försent att berörda träffas och försöker komma

överens om ett förslag som kan tillgodose de flestas intressen, såväl omkringboendes som exploatörens.

Eftersom inte heller samhällsföreningens samrådsyttrande har lett till någon förändring av planförslaget upprepar vi vår skrivning som skickades in hösten 2020 med en uttalad förväntan att den nu ska läsas och synpunkterna tas tillvara av berörda beslutsfattare innan det slutliga beslutet tas.

Kopia av Haverdals samhällsförenings samrådsyttrande, 2020-11-12

Samhällsföreningens syfte är att främja Haverdals utveckling på ett sätt som gynnar dess invånare, såväl fast- som fritidsboende, och att värna om ortens specifika, och många gånger unika, natur och bebyggelse. Samhällsföreningen är neutral och opartisk och i detta ärende har föreningen medlemmar både i rollen som exploatör och som kringboende. Synpunkterna som framförs nedan är de som styrelsen har funnit vara de viktigaste för Haverdal/Skallen som helhet och för att orten ska behålla sin attraktionskraft, nu och framöver. Yttrandet ska inte tolkas som att styrelsen tar parti för eller emot någon av intressenterna utan är skrivet utifrån ett helhetsperspektiv som värnar om Haverdal som helhet och de specifika förutsättningar och begränsningar för bebyggelsen som Skallbergets södersluttning har.

Förutom kommunens Framtidsplan 2050 och förslaget till ny översiktsplan 2050 har styrelsen också tagit del av den dagvattenutredning som nyligen har gjorts i Haverdal på uppdrag av kommunen¹. Vi har även utgått från personlig lokalkännedom om platsen och dess nuvarande funktion och samtalat med exploatör och några av de kringboende.

(¹ Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning Haverdal UPPDRAGSNUMMER 13008925, Sweco, 2020.)

Samhällsföreningens styrelse motsätter sig inte att en del av dessa tomter används för nya bostäder även om det inte är önskvärt. Att förtäta bebyggelsen i Haverdal återkommer många gånger i den föreslagna översiktsplanen 2050. Just därför är det särskilt väsentligt att anpassa ny bebyggelse till den befintliga på ett sätt som gör att Skallberget i Haverdal behåller sin karaktär, dvs småskalighet och enkelhet med tydliga siktlinjer, grönytor och öppenhet. Att behålla denna karaktär är också väldigt tydligt i förslaget till översiktsplan där Haverdal är utpekad som ett servicesamhälle med en stor ökning av antalet bostäder och service. Yttrandet ska läsas mot bakgrund av den pågående översiktsplaneringen och styrelsens förslag syftar även till en hållbar framtida lösning för kommande, liknande förtätningsprojekt.

Synpunkterna rör

- Byggnadernas utformning och placering
- Tillgänglighet för alla
- Fukt och vatten
- Förlust av grönyta/rekreationsplats

Byggnadernas utformning och placering

Skallbergets bebyggelse kännetecknas av småskalighet, mestadels enplanshus eller enplanshus med inredd vind. Det finns tyvärr undantag i form av högre sten- och betonghus

med form och storlek som inte kan sägas vara anpassad till övrig bebyggelse, men orten har hittills på det stora hela klarat sig undan den exploatering som har skett i Tylösand och Frösakull under senare år. Det är därför glädjande att läsa på sid 3 i planbeskrivningen att "Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal." Men tyvärr kan vi inte se att förslaget, som det är utformat nu, stämmer med det syftet och vår skrivelse syftar till att öka förståelsen för vad som krävs för att det syftet ska kunna uppnås.

Att planera för så många hus med föreslagen höjd på sju meter är inte att beakta småskalighet och enkelhet, tvärtom skulle det förändra och försämrade bebyggelsen som helhet på ett mycket påtagligt sätt, inte bara för de närmast omkringliggande fastigheterna. Den öppenhet som karakteriserar området med många, generösa siktlinjer mot havet bidrar till områdets attraktionskraft och är samtidigt en viktig del av bykänslan på Skallberget. Det här förslaget innebär betydande försämringar i dessa avseenden liksom för den möjlighet till rekreation och sociala aktiviteter som marken sedan många år har kunnat användas till tack vare markägarens generositet, exempelvis fotboll, yoga, fester och som allmän samlingsplats.

Om husen placeras som skisserna på plankartan i förslaget visar kan kanske viss luft och rymd bibehållas, men den som bygger ett hus på Skallberget kommer med all säkerhet att vilja lägga det med långsidan åt söder för att få bästa möjliga utsikt och ljusinsläpp. Ett sådant scenario innebär att en lång rad höga hus kommer att bilda en mur mot de bakomliggande, sedan länge befintliga, fastigheterna, inte bara på Skallstugevägen utan också på vägarna ovanför.

På sidan 10 läser vi under rubriken Bebyggelse:

"Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. Byggnaderna är friliggande och omges av generösa trädgårdsytor. För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan "BFI", bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter."

Vi ser en utveckling i Haverdal, som idag i huvudsak består av småskaliga och låga byggnader, att gränserna för "BFI", som ger rätt att uppföra inredbar vind med 4 m takfotshöjd, tänjs. Vi ser att detta är en mycket olycklig utveckling, framför allt om det finns en önskan att få till en förtätning av samhället. Önskvärt vore istället att begränsa framtida byggnader i hela Haverdal/Skallen till gällande plan ("BFIn"), som begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, inte tillåter inredbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader (istället för 4 m/ 45 grader för BFI). I praktiken skulle detta innebära en fortsatt låg bebyggelse som smälter in i den nuvarande strukturen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att alla byggprojekt på Skallberget nu och framöver uppförs enligt ovanstående, dvs gällande planbestämmelser (1977), och att 1,5-planshus bara ska tillåtas undantagsvis och där det inte skadar helheten, vilket det skulle göra i det här aktuella fallet. På det sättet skulle den unika plats som Skallberget utgör kunna fortsätta utvecklas på bästa sätt även med viss förtätning.

Tillgänglighet för alla

Det är höga krav på att nya permanentbostäder ska vara tillgängliga för alla. Den lösning som är föreslagen för tomterna med gemensam yta för sophämtning vid Laxavägen respektive

Skallbergsvägen innebär att ett sopkärl i vissa fall ska forslas mer än 100 meter på en grusad uppfart. Det kan inte vara förenligt med kraven på tillgänglighet för alla. Det kommer också att ställa till problem för den som ska bygga eftersom tillgänglighetskraven inte uppfylls så varför göra fel från början och bygga in ett problem som nu år 2020 inte får finnas? Särskilt inte om kommunen ska leva upp till de mål och visioner för tillgänglighet för alla som beskrivs i Framtidsplan 2050 och i det nya översiktsplaneförslaget.

Det lär finnas ett förslag med en väg till de nya fastigheterna från Skallbergsvägen. Det förslaget är att föredra och även att den vägen byggs med kommunal standard för att undvika problem när förändringen av huvudmannaskap för vägarna i Haverdal genomförs. Att 2020 föreslå en ny samfällighet för uppfarterna/vägarna är otidsenligt och kan varken vara en idealisk eller långsiktigt hållbar lösning.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att anslutningen till hela området görs via en kommunal väg från Skallbergsvägen, som möjliggör sophämtning och som är förenlig med gällande tillgänglighetsregler. Skallbergsvägen har liksom alla andra vägar i Haverdal 30 km-begränsning och om växtligheten hålls nere vid utfarten bör den inte bli farligare än någon av alla andra utfarter mot Skallbergsvägen. På det sättet undviks framtida bekymmer, både lagliga och mänskliga.

Fukt och vatten

Det är allmänt känt att marken på platsen är mycket fuktig och lätt blir vattensjuk och har problem med både grund- och dagvatten. Området är platt och stora delar saknar lutning. Det innebär att tillkommande byggnader förmodligen skulle behöva höjas från marken för att inte få fuktproblem, vilket medför att totalhöjden för ett 1,5-planshus snarare skulle närma sig åtta meter än sju. Det är ytterligare ett argument för att hålla höjden nere och hellre bygga enplanshus. Den dagvattenlösning med ett fördröjningsmagasin vid Laxavägen som föreslås kan inte vara tillräcklig. Vi undrar också hur den stämmer överens med de åtgärdsförslag som finns i dagvattenutredningen som gjordes av Sweco på uppdrag av kommunen 2019-2020?

Samhällsföreningens styrelse föreslår att en fördjupad och förnyad dagvatten- och grundvattenutredning görs och att ett nytt förslag som är mer i överensstämmelse med rådande och kommande klimatförändringar tas fram.

Förlust av grönyta/rekreationsplats

Den privatägda marken används idag regelbundet som fotbollsplan och som populär samlingsplats för fester, yoga och annan rekreation under sommaren. Det har varit möjligt tack vare att ägaren generöst har tillåtit detta eftersom behov finns och kommunalt anlagd plats saknas.

Att hänvisa till Haverdalsreservatet (se planunderlaget sid 9) är inte relevant. I reservatet finns inte någon yta som skulle kunna användas på motsvarande sätt och där är inte tillåtet med någon fast installation. Reservatet har inte heller den närhet som har gjort den här platsen till ett attraktivt rekreationsområde. Vi håller därför definitivt inte med om påståendet på sid 10: "Tillgång till grönområden i närområdet är dessutom god. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuella för denna detaljplan."

Om den här marken inte blir tillgänglig på samma sätt framöver blir behovet av en kommunal lekplats/rekreationsplats ännu större. Vii utgår från att om förslaget till översiktsplan 2050 genomförs så kommer kommunen att bli tvungen att anlägga minst en lekplats/rekreationsplats, förhoppningsvis flera, i Haverdal. En lämplig tomt, som dessutom ägs av kommunen, finns på södra sidan av Skallstugevägen mellan nr sex (Haverdal NN) och Cavalls stig. Det lär till och med finnas ett avtal tecknat på 1960-talet mellan dåvarande markägare och Harplinge kommun (som Haverdal då ingick i) om att marken skulle användas till lekplats/rekreationsplats. Den marken är helt outnyttjad idag och växer ofta igen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att kommunen hörsammar samhällsföreningens sedan länge uttryckta behov av en kommunal lekplats/rekreationsplats i Haverdal och undersöker om den tomt som beskrivs ovan på Skallstugevägen kan bli en ersättning för den rekreationsplats som försvinner på Haverdal 27:1.

Avslutning

Samhällsföreningen är positiv till en viss förtätning i Haverdal om den görs med försiktighet och med stor känsla för områdets unika karaktär. Det finns möjligheter att använda det aktuella planområdet för en sådan exploatering, men vi vill se ett alternativt förslag för bostäderna som på ett bättre sätt stämmer överens med gällande planbestämmelser och som smälter in i Skallbergets övriga bebyggelse. Det är viktigt för att bibehålla områdets attraktionskraft som helhet. Vi läser i förslaget till översiktsplan 2050 om Skallberget: "... I den äldre, norra delen av orten klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt." Den skrivningen bör fortsätta att vara relevant även de närmaste 30 åren.

Samhällsföreningens styrelse efterlyser ett nytt förslag som visar en större respekt och förståelse för Skallbergets specifika miljö och som

- visar hur nya hus, läs enplanshus med platta tak och begränsad storlek, skulle kunna byggas för att smälta in i området på ett sätt som gör att bebyggelsen på Skallbergets södra sida behåller sin öppna, gröna och ljusa karaktär och därmed attraktionskraft
- tillgodoser krav på tillgänglighet för alla genom annan anslutning till bostäderna än de två uppfarter/vägar som nu är föreslagna, förslagsvis via en kommunal väg med anslutning till Skallbergsvägen
- innehåller en långsiktigt hållbar lösning för att ta hand om fukt och vatten med en begriplig beskrivning av hur platsens nuvarande problem med grund- och dagvatten är tänkta att tas om hand.

Styrelsen önskar också få respons på förslaget att anlägga en kommunal lekplats/rekreationsplats på Skallstugevägen mellan Haverdal NN och Cavalls stig som ersättning för den grönyta som försvinner på Haverdal 27:1.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Enbart synpunkter som är av relevans för planförslaget kommenteras.

Att inlämnad synpunkt inte tillgodoses innebär inte att den inte begrundats.

Vad gäller samråds- och granskningsförfarandet har samrådsmöte ägt rum och samrådsredogörelse tagits fram. Detta är mer än, det vill säga utöver, vad nuvarande plan- och bygglag föreskriver vid

standardförfarande.

Vad gäller översiktsplan och nu gällande Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i översiktsplanen) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planförslaget är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

Grönytan på fastigheten Haverdal 27:1 är privatägd kvartersmark och tillgången på grönytor är mycket god i Haverdal. Synpunkter om framfört behov av kommunal lekplats är känd inom kommunen. Synpunkterna förs vidare till teknik och fastighetsförvaltningen som ansvarar för frågan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten Halmstad
- Laholmsbuktens VA AB
- Barn- och ungdomsnämnden
- Villaägarna Södra Halland
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Halmstads Naturskyddsförening

SKRIVELSER FRÅN SAK- OCH FASTIGHETSÄGARE

Nedan redovisas inkomna synpunkter och kommentarer till dessa. Varje yttrande är kopplat till förteckning med personuppgifter som hanteras separat.

FÄ 1-4 OCH FÄ 5-6

Yttrande

Granskning avseende förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diariernr KS 2020/00284

Som delägare av fastigheten Haverdal NN respektive fastigheten Haverdal NN, framför vi följande allvarliga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Som bakgrund får vi upplysa om att våra föräldrar/morföräldrar köpte tomten till Haverdal NN 1945 och byggde fritidshuset där 1946. Familjen har dessutom ägt Haverdal NN från 1965, där fritidshuset uppfördes 1974. Vi är alltså uppvuxna där och sätter ett oerhört värde på fastigheterna och utsikten därifrån.

Intresseavvägning

Plan -och Bygglagen (2010:900) ("PBL") 2 kap 1 § stadgar att vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi kan inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan betydande ändringar.

Huvudsyftet med detaljplanen sägs vara "att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal". Syftet är också "att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal".

Det sägs vidare utan någon motivering att "intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan" med högsta nockhöjd om 7 meter då ny bebyggelse uppförs i befintlig marknivå.

Det måste antas att tanken bakom hela förslaget är att planområdet ska användas för att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, dvs "förtäta" den totala bebyggelsen. Frågan är då varför förtätning är nödvändig. Därvid hänvisas till Framtidsplan 2030.

Som framförts i många yttranden under samrådsfasen är exploateringen av området för omfattande och man har glömt bort att syftet också är att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Först vill vi här återropa den beskrivning och de skäl som bland andra Haverdals samhällsförening framfört under samrådet och som inte beaktats och knappt kommenterats i samrådsredogörelsen i planförslaget.

Om man som PBL föreskriver ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen - alltså göra en intresseavvägning mellan å ena sidan kommunens (det "allmänna" intresset) av att fler människor ska bosätta sig i Haverdal (förtätning) och å den andra sidan ägare och boende i till planområdet angränsande fastigheter - kan man inte, som förslaget dock gör, medge att så många som 10 nya villor får byggas på planområdet och i 1,5 plan med en högsta nockhöjd om 7 meter. Då har ingen hänsyn tagits till dessa ägares och boendes enskilda intressen. Dessa framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från sakägare under samrådet. Det enda enskilda intresse som beaktats är faktiskt exploatörens.

Att ny bebyggelse väsentligt försämrar för befintlig bebyggelse på såväl södra som norra sidan av Skallstugevägen, från mötet med Skallbergsvägen till planområdets nordvästra gräns/hörn, och medför planskada är uppenbart. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner. Det har i andra yttranden talats om "mur" av sadeltak vända mot Skallstugevägen och det är tyvärr en riktig beskrivning.

För att ytterligare illustrera effekten av förlorad utsikt kan man jämföra planområdet med ett tänkt, helt plant område med angränsande bebyggelse av ungefär likadan småskalig och enkel bebyggelse som den som omger det aktuella planområdet i Haverdal. Eftersom det tänkta området är plant har ingen fastighet någon utsikt av särskilt värde. Det spelar därför inte lika stor roll för den omgivande befintliga bebyggelsen gränsande till det tänkta detaljplaneområdet om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter. Utsikten för den befintliga, angränsande bebyggelsen försämrar då inte

någon väsentlig grad. I nu aktuellt detaljplaneområde i Haverdal är det precis tvärtom. För ägare till cirka 14 fastigheter kommer utsikten att förloras eller väsentligt försämrats. Det gäller också för ägarnas familjer och andra boende. Det kan inte vara en sådan intresseavvägning som PBL föreskriver.

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada till "skymd" havsutsikt (om utsikten är skymd är den borta, så ordet skymd vilseleder). Det sägs att nockhöjden "förmodas" innebära värdeminskning för de fastigheter som berörs. Man behöver inte "förmoda" att så blir fallet. Det har redan under samrådet påtalats att värdet av fastigheter på Skallbergets sluttning (såsom de på Skallstugevägen) är flera miljoner högre än de av jämförbar storlek som är belägna på plana områden i Haverdal. Detta kan bekräftas av vilken fastighetsmäklare som helst i Halmstad. Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av planförslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv.

Vi anser därför att den intresseavvägning, som görs på sidan 17 i kommentaren till Värdering/Planskada, inte är förenlig med PBL:s krav och att "det allmänna intresset om fler bostäder i Haverdal" ändå kan tillgodoses. Och att man då värnar "om de attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet", som det står i kommunens Framtidsplan.

Det ska tilläggas att den s k proportionalitetsprincipen ska beaktas vid intresseavvägningen. Den innebär att man ska iaktta en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen (se Karnows kommentar till PBL 2 kap. Se även rättsfall en RÅ 2009 not 78 och RÅ 1991 not 162).

Andra synpunkter

För att inte i detta yttrande i detalj upprepa tidigare framförda synpunkter, hänvisar vi till vad vi framfört i vårt yttrande daterat 2020-11-09 som för enkelhets skull intagits som bilaga nedan. Vi hänvisar också till vad vi påtalat i övriga yttranden som några av oss framförde mot samrådsförslaget. Vi vill dock understryka att granskningsförslaget bara i mycket begränsad utsträckning förbättrats i de av oss påtalade svagheterna jämfört med samrådsförslaget.

I särskilt viktiga frågor som gäller tillfartsvägar, tillgänglighet för "alla", dag- och grundvatten, behöver väsentliga förbättringar göras i granskningsförslaget. Det föreslås - för att ta ett exempel (sidan 23 under rubriken Dagvatten och skyfallshantering - att "vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på litet lägre nivå, fungera som "rinnväg"". Är detta ett rimligt sätt att lösa avrinningsfrågan som tar hänsyn till förhållanden för äldre, funktionsnedsatta, hemtjänst och liknande service och olika väderförhållanden?

Det är inte korrekt att, som anges i förslaget, en utfartsförbindelse till Skallbergsvägen i Skallbergsgränds förlängning skulle innebära skymd sikt i kurva. Se på kartan - utfarten skulle komma att ligga i en svag backe, precis som Skallbergsgränd, men inte i en kurva.

Vi ber kommunen översända granskningsförslaget till Haverdalsstrands Vägförening, som rimligen är

den organisation som ska ta ansvaret för alla vägar i Haverdal som inte kommunen ska ha skötselansvaret för.

Avslutande synpunkter

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse och Skallenområdets speciella karaktär. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och även kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar. Dessa gäller framför allt

- grava brister i intresseavvägningen mellan allmänt och enskilt intresse enligt PBL 2:1
- bristande anpassning till omkringliggande bebyggelse
- att förslaget står i motsättning till kommunens eget mål att värna Skallens attraktivitet
- att undvika ekonomisk skada genom betydande värdeminskning för omkringliggande bebyggelse, såväl söder som norr om Skallstugevägen, och därmed planskada
- att föreslagna in- och utfartsvägar och skapande av opraktiska gemensamhetsanläggningar står i strid med kommunens egna mål
- bristande tillgänglighet för alla blivande boende
- otillräckliga lösningar av dag- och grundvattenfrågor
- att undvika att i onödan skapa motsättningar mellan boende i och närmast utanför planområdet.

Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga

2020-11-09

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diariernr KS 2020/00284

Vi har motsätter oss inte att det skapas en möjlighet till ett nytt område med bostäder, förutsatt att det

a) inte negativt påverkar befintlig bebyggelse, d v s den norr och söder om Skallstugevägen,

b) att genom planen uppkommande frågor löses, bl a om

- bebyggelsens placering,
- hantering av dag- och grundvatten och andra som nämns nedan,
- vägar
- anpassningar för människor med funktionsnedsättningar eller begränsad rörelseförmåga, samt

c) att planens genomförande inte i onödan leder till konflikter mellan ägare till befintliga och nya fastigheter och onödiga processer.

2- Planens effekter för befintlig bebyggelse

På norra och södra sidan om Skallstugevägen finns bebyggelse från mitten av 1940-talet. Successivt har alla tomter bebyggts. Det rör sig, som sägs i planförslaget, om enkel och småskalig bebyggelse, dock med mycket olika utseende, ursprungligen för fritidsändamål men senare också för året runt-boende. Samtliga fastigheter har varit och är alltså mycket attraktiva på marknaden på grund av den havsutsikt som de har. Denna egenskap är av stort socialt och ekonomiskt värde. När nya byggnader har uppförts på den södra sidan av Skallstugevägen, har hänsyn så gott som alltid tagits till boende på den norra sidan om Skallstugevägen för att bevara deras utsikt. På så sätt har en god grannsamja rått mellan de boende.

Den absolut viktigaste invändningen mot planförslaget är att planen skulle medge bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Byggnader med sådan nockhöjd skulle till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta av fastigheterna på den norra sidan om Skallstugevägen, men särskilt för dem på den södra sidan. Denna effekt är av flera skäl så allvarlig att den måste förhindras, något som också enkelt låter sig göras, se nedan. Denna effekt strider dessutom mot olika bestämmelser.

I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Området norr om planområdet ligger inom det område som beskrivs i Översiktsplanen. (Detta uttalande gäller för fullständighetens skull även utsikt i nordvästlig riktning för fastigheterna på norrsidan av Skallbergsåsen). Genom att tillåta en nockhöjd om 7,0 m inom planområdet går man på tvärs mot ”värnande”-bestämmelserna.

Ett annat exempel på kommunens understrykande av vikten av anpassning till kringliggande bebyggelse finns i den tillhörande handlingen Undersökning av betydande miljöpåverkan (rapport KS 2020/00284), sid 5. Där sägs i Kommentarkolumnen: Då planförslaget är anpassat till kringliggande bebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Ankerbyn. Ankerbyns värden omhuldas på olika sätt i kommunens dokument. I Kulturhistorisk utredning (rapport 2018:64), uttrycks detta under ”Placering”, sid 11, så att ”En av utgångspunkterna när Ankerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn”. Under ”Historik”, sid 6, betonas att Anckers idé byggde bland annat på att det skulle vara enkelt, billigt och fritt från insyn. Samtidigt skulle byggnaderna placeras naturnära med utsikt över omgivningarna och havet”. Även om denna utredning i första hand gjorts i anledning av ett annat detaljplaneförslag rörande en till

Ankerbyn närliggande fastighet, är slutsatsen densamma, att det är viktigt att inte förstöra utsikt över havet.

I förslaget, sid 6, anges att gällande detaljplan 1380K - P 625 medger BFI för den bebyggelse som omger planområdet ”bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter”. Om därmed avses högsta nockhöjd är det möjligen en acceptabel begränsning, för då kommer havsutsikten för kringliggande bebyggelse i stort sett att bevaras, till skillnad mot om det skulle medges 7,0 m.

Det är viktigt att påpeka, att det finns inget som hindrar att olika nockhöjder gäller för olika områden, beroende på olika förutsättningar och lägen för tomter och bebyggelse. Att alltid tillåta 1,5-planshus med samma höga nockhöjd för all bebyggelse har inget egenvärde. Tvärtom, i Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om att hänsyn ska tas till omkringliggande områden. Hade detaljplanen gällt ett plant område där ingen utsikt finns, kunde samma nockhöjd gälla för alla, även om sådan bebyggelse lätt blir ”tråkig”. Det ska också påpekas att det finns många hustyper att välja på som har en nockhöjd om högst 3,5 m, vilket skulle räcka för att utsikten för fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen kan bevaras. Fortfarande kan då byggnadsytan vara upp till 250 m², men i ett plan, på de relativt stora tomterna. Det finns heller inget enhetligt utseende på byggnader i Haverdal som motiverar att alla ska ha sadeltak. Det finns många exempel på hus i Haverdal som har andra taktyper och lägre nockhöjd än 3,5 m.

Menar kommunen allvar med alla uttalanden om havsutsikt och bevarande av attraktivitet, kan man inte medvetet anta en detaljplan som allvarligt försämrar för många fastighetsägare (och deras familjer), både sådana som länge haft sin fastighet i området runt Skallstugevägen och sådana som nyligen köpt tomter dyrt och/eller investerat i hus i tron om att de ska behålla sin utsikt och värdet av fastigheten.

Under "Mark och vegetation", sid 11 i, under "Risk", i förslaget sägs att marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havsnivån. Det ger intrycket att planområdet sluttar med mer än 5 meter. I själva verket är det huvudsakligen den södra delen av området som sluttar - mot Laxavägen. Det innebär attnockhöjden på bebyggelse på planerade tomter i huvudsak på den norra delen blir oerhört avgörande för om utsikten ska kunna bevaras för fastigheterna runt Skallstugevägen.

I detaljplaneförslaget finns intaget 3 fotografier utvisande området från olika håll. Om foton även hade tagits från byggnaderna norr och söder om Skallstugevägen, hade mycket som sägs i detta yttrande blivit uppenbart för dem som skrivit förslaget. 3 foton fogas därför in i slutet av detta yttrande, varav 2 tagna från Haverdal 2:121 och nr 3 från Haverdal 2:122, samtliga med en 7,0 m hög bräda utvisande föreslagen nockhöjd (obs att brädan står till vänster om lyktstolpen). De visar vilken förödande verkan nya hus med sådan nockhöjd skulle få för fastigheterna både norr om (fotona 1 och 2) och söder om Skallstugevägen (foto nr 3).

Det ska erinras om några bestämmelser i PBL, först 3 kap 1 och 2 §§ där det anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt så lämpligt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, respektive så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Detta är en generell regel och gäller även för bostadsbebyggelse. I rättspraxis har det uttalats att detta även gäller försämring av grannes sjöutsikt (se RegR 1991:46).

I 3 kap 15 § PBL finns liknande bestämmelser, liksom föreskrifter, bl a i p 4 och 5, som inte tillräckligt beaktats i förslaget.

Skulle bestämmelsen om nockhöjd i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,5 m, kommer - förutom den allmänna och sociala värdeförsämringen - även en betydande ekonomisk värdeförsämring uppkomma för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut kommer att överklagas och att beslutet och planen kan leda till skadade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

3. Övriga synpunkter

3.1 Ut- och infartsvägar

Vägarna i planområdet föreslås vara gemensamhetsanläggningar, dels en för 3 fastigheter i östra delen och dels en för övriga ca 7 fastigheter. Att ha delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för så få fastigheter brukar fungera dåligt, med det underhåll som ska till och den administration som följer. Det blir säkert dyrt också för ägarna. Det naturliga vore att Vägföreningen i Haverdal tar hand om förvaltningen. Inget sägs i förslaget om att Vägföreningen tillfrågats.

3.2 Vägutformningen med grus, relativt smala vägar, utan belysning och med problem för bl a

utryckningsfordon, strider förmodligen mot 2 kap 4 § PBL, som bl a kräver handikappanpassning. Förslaget avseende sophantering måste ändras för att underlätta för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp.

3.3 Dag- och grundvatten

Ett stort problem i området är att även vid långa torrperioder ansamlas mycket dag- och grundvatten från Skallbergsåsen, därför att större delen av området är plant. De utredningar som gjorts nämner inte mycket om detta och de svårigheter för bebyggelse och vägar som behöver lösas. Det som föreslås är en "fördröjningsanläggning", men den kan medföra att orent och ofiltrerat vatten rinner ut i havet där många badar (i Tångvik och vid Båtabackens brygga).

3.4 Grundförhållandena för bebyggelse

Även om man kan hitta en lösning på dag- och grundvattenfrågan, kommer troligen marken ändå vara sådan att ny bebyggelse kräver förhöjd grund för att undvika vattenskador. Därigenom skulle höjden på skyddande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m.

3.5 Placering av ny bebyggelse

Placeringen enligt detaljplaneförslaget av kommande bebyggelse på de olika tomterna i området är inte realistisk. Alla som köper tomterna vill säkert ha större delen av sina tomter med söder/sydostläge med huskropparna på norra delen. Det är då mycket bättre att lägga infartsväg till de norra tomterna norr om dem, från Skallbergsvägen, utan risk för trafikolyckor vid utfart. Det har talats om att utfarten till Skallbergsvägen då kommer ut i en kurva. Det inte riktigt. Det är Skallstugevägen som kommer ut till Skallbergsvägen i en svag kurva. Såvitt känt utan incidenter. Förmodligen är hastighetsbegränsningen till 30 km/tim bidragande här till.

4. Avslutning

Många av de synpunkter som framförts ovan bör vara lätta att beakta och åtgärda i ett nytt planförslag, som fortfarande och mycket bättre skulle uppnå planeförslagets angivna syfte. Visserligen kan värdet för exploatören minska, men en detaljplan ska gälla för många personer och fastigheter och under lång tid. Om det som sägs om bevarande av utsikt och om nockhöjd beaktas, tror vi övriga frågor kan lösas, kanske till ökad kostnad för exploatören, men ändå.







Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)."

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre

exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagen exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reduktion jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller förlostad utsikt och värdeminskning till följd av skymd utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 7

Inledning

Efter genomläsning av granskningsförslaget och samrådsredogörelsen kan jag konstatera att föreliggande granskningsförslag till ny detaljplan är i stort sett oförändrat jämfört med det förslag som förelåg innan samrådet.

En teknisk justering av hur nockhöjden skall beräknas för att undvika att den slutgiltiga byggnadshöjden ytterligare höjs i samband med grundläggningen av husen har gjorts. Vissa kompletteringar av brister som förelåg i planen har tillkommit efter påpekanden i samband med myndighetsgranskningen. Däremot har inte Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö beaktats eller föranlett någon förändring av planförslaget. Någon ändring till följd av de många yttranden som inkommit från övriga individuella sakägare kan heller inte noteras. Sammantaget vittnar detta om ett uttalat ignorant förhållningssätt hos kommunens tjänstemän och berörda politiker.

I Plan- och bygglagen, 5 kap, 12 §, kan man läsa att samrådet ska syfta till att få fram ett

så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. I Svensk Ordbok kan man läsa att ordet samråd betyder ”överläggning för att enas om gemensamt handlande” och i Svenska Akademiens Ordbok beskrivs samråd som ”att gemensamt planera något”. Jag kan dessvärre inte se att samrådet lett fram till någonting liknande detta, bortsett från en viss möjlighet till insyn i ärendet.

Det är nedslående att som lekman konstatera att en enkel, men för Haverdal viktig samhällsfråga, behandlas på ett så uttalat rutin- och slentrianmässigt sätt av kommunens tjänstemän, utan minsta inlevelse och vision eller känsla för hur ett bättre framtida samhälle skapas genom samverkan.

Att dagens politiker inte har möjlighet att sätta sig in i varje enskilt ärende kan vara förståeligt men detta ursäktar inte att man avstår från att engagera sig och sätter sig in i ett ärende, särskilt när man möter ett stort engagemang från berörda parter vid samrådet. Det är det ansvar man tar på sig som folkvald företrädare.

Nockhöjd

Den ursprungliga bebyggelsen längs Skallstugevägen som uppfördes på 40-, 50- och 60-talet var utan undantag låga enplanshus, liksom de flesta av husen på Skallbergets sluttning nedanför. Området präglades av småskalighet och av en byggnation som hölls nere höjdmässigt för att passa in i landskapsbilden.

Mot slutet av 70-talet gjordes den första tillbyggnaden av en fastighet på gatan där man utnyttjade de svagheter som fanns i gällande plan, BFI, vilket ledde fram till att en byggnad i tre plan, med suterrängvåning och inredningsbar vind, uppfördes i anslutning till ett redan befintligt lågt enplanshus. Utvecklingen i denna riktningen har därefter under de senaste 20 åren accentuerats genom att gränserna för BFI ytterligare tänjts, utan att kommunens planarkitekter har haft möjlighet att stävja denna oönskade utveckling. Genom undantagen i Plan-och byggförordningen (2011:338), 4 §, som definierar när vind respektive källare skall anses vara en våning har det varit möjligt att i området bygga ”trevåningshus” (suterrängplan, bottenplan, vindsplan) med avsevärd höjd, som ”en huvudbyggnad, en våning”, vilket inte varit syftet med planbestämmelsen BFI.

Resultatet har dessvärre blivit att det idag finns åtminstone sex hus på Skallstugevägen som varken utseendemässigt, höjdmässigt och i några fall materialmässigt passar in i den småskalighet som präglar området.

Intresset vid samrådet har varit stort och man kan efter en genomläsning av de inkomna synpunkterna konstatera att de flesta yttrandena, inte minst Haverdals samhällsförening, har varit positiva till att detaljplanen ändras för att åstadkomma en förtätning genom nybyggnation - men mycket kritiska mot den föreslagna nockhöjden.

Det är därför både mycket svårförståeligt och stötande att kommunens tjänstemän och politiker så fullständigt ignorerar dessa synpunkter som framkommit vid samrådet. Att motivera den föreslagna nockhöjden genom att hänvisa till att det redan finns fastigheter i området med denna höjd är märkligt eftersom just dessa hus aldrig varit den typ av bebyggelse man önskat i området.

Nu, när en ny detaljplan ska beslutas, finns alla möjligheter att skapa en harmonisk förtätning av byggnationen i området.

Genom att begränsa framtida byggnader enligt BFI:n, som begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, inte tillåter inredningsbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader får detaljplanen en utformning som inte skapar någon konflikt mellan "allmänna intressen" att tillskapa nya bostäder och "enskilda intressen" att bevara en acceptabel boendemiljö.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö tas ingen hänsyn till med motiveringen att det allmänna intresset att skapa nya bostäder överväger värdet av att bevara värdefulla kulturmiljöer.

Det finns ingen egentlig motsättning mellan dessa intressen. Det är fullt möjligt att inom planområdet både tillskapa ett lika stort nettotillskott av bostäder och bevara den värdefulla kulturmiljön genom att den äldre bebyggelsen på planområdets sydvästra del, se fig 13 i planbeskrivningen, får skydds- och varsamhetsbestämmelser så att nybyggnation på detta område inte blir möjlig.

Detta område innehåller ett flertal byggnader med kulturhistoriskt bevarandevärde som redan idag används som fritidsbostäder och, om de underhålls på ett ändamålsenligt sätt, kan fortsatt fungera på detta sätt under lång tid framöver.

Man kan inte utesluta att det istället för "det allmänna intresset" är markägarens intresse att exploatera även denna del av marken, hellre än att bekosta bevarandet av den värdefulla kulturmiljön, som föranlett kommunens ställningstagande.

Planskada

När det gäller eventuell risk för planskada uttrycker kommunens tjänstemän i samrådsredogörelsen att en intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen har gjorts under den aktuella planprocessen. Man hänvisar till att det inte är rimligt, att som boende inom en tätort räkna med att omgivningen inte kommer förändras över tid.

Man kan dock konstatera att majoriteten av sakägarna på inget vis motsätter sig en förändring, förutsatt att den sker på ett ansvarsfullt sätt och följer gällande bygglagstiftning och kommunens visionära framtidsplaner.

De flesta sakägare är medvetna om de självklarheter som politiker och tjänstemän ofta upprepat under planprocessen – man äger inte sin utsikt, man måste acceptera förändring, förändring krävs om kommunen ska kunna utvecklas etc..

Det torde vara möjligt att utforma den nya detaljplanen på ett sådant sätt att planskada undviks, främst genom att anpassa byggnadshöjden till områdets karaktär, utan att frångå intentionen att skapa nya bostäder. Det skapas inte färre bostäder för att dessa uppförs med begränsad nockhöjd.

Att istället i samrådscommentaren hänvisa till att det finns byggnader i närheten som ungefärligen motsvarar den föreslagna nockhöjden är djupt olyckligt. Dessa byggnader har endast varit möjliga att uppföra genom att utnyttja luckor i gällande detaljplan, och de har därför på ett påtagligt sätt bidragit till att förstöra områdets karaktär av enkelhet och småskalighet.

Dagvatten

Kommunens tjänstemän har efter samrådet kompletterat den ursprungliga dagvattenutredningen som bedömdes otillräcklig av länsstyrelsen. I den kompletterande utredningen konstateras utgående från datorsimulering, att det inte förekommer några naturliga lågpunkter i planområdet och att avrinningen är god i området.

Vad man i dagvattenutredningen helt lämnar därhän är det fysiska faktum att det redan nu förekommer problem med vattenfyllning av torpargrunderna på en del av fastigheterna på Skallstugevägens södra del i samband med kraftiga regn. Det förekommer även att områden i planområdets norra del står under vatten under höst och vår om nederbörden varit riklig. Utredarna har inte heller bemödat sig att kontrollera funktionen på de dagvattenledningar som är belägna längs Skallstugevägen och som avleds vidare ner genom planområdet. En enkel kontroll av dessa hade visat att de sedan länge till delar är ur funktion, eftersom de är igensatta med sediment vilket givetvis påverkar dagvattensituationen i planområdet. Man kan av dessa skäl säga att dagvattenutredningen forfarande dras med betydande brister.

In- och utfarter

Många kritiska röster har höjts mot den föreslagna trafikplaneringen inom planområdet. Oavsett om man kallar de inritade områdena för "väg", "gata" eller "markreservat för framtida in- och utfarter" så är funktionen densamma eftersom körbanan måste anpassas till biltrafik och tunga räddningsfordon.

Det är därför helt obegripligt att kommunens tjänstemän och politiker i förslaget till ny detaljplan vidhåller det ursprungliga förslaget med "markreservat för gemensamhetsanläggningar" för de planerade åtta till nio fastigheterna.

Om man studerar omgivningen kan konstateras att trafikplaneringen tidigare utan undantag lösts genom anläggande av ändamålsenliga tillfartsvägar/gator. Som närliggande exempel kan tas Skallbergsgränd, Mossvägen, Skepparegänd och Lyngvägen.

Att förlägga en "gata/väg" längs planområdets norra del som en förlängning av Skallbergsgränd har utretts men detta alternativ avfärdas i kommentaren med att denna lösning inte är trafiksäker på grund av att korsningen vid Skallbergsvägen då skulle ha skymd sikt i kurva både i horisontal- och vertikalled.

Denna bedömning överensstämmer inte med verkligheten, sikten är inte skymd vilket lätt kan konstateras vid inspektion av området. Sikten underlättas dessutom genom att fastigheten 2:174 inte gränsar direkt intill Skallbergsvägen i det sydöstra hörnet vilket bidrar till att sikten underlättas.

Skallbergsgård mynnar dessutom inte i en kurva på Skallbergsvägen, vare sig i horisontal- eller vertikalled, utan vid utgången av en mycket svag kurva vilket ger nödvändig fri sikt, se bild.



I hela Haverdal är hastigheten begränsad till 30 km/tim, en trafiksäkerhetsåtgärd som annars mest förekommer vid skolor, daghem och andra speciellt utsatta områden, vilket ytterligare ökar trafiksäkerheten.

Tillgänglighet

Plan- och bygglag (2020:900) innehåller regler för hur samhällsplanering skall ske. I andra kapitlet, 6 §, kan man läsa att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall och möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Planförslagets utformning avseende tillfartsvägar och sophantering uppfyller inte de mest elementära kraven på tillgänglighet och service som lagen föreskriver.

När bristerna i detaljplanens utformning avfärdas i tjänstemännens lättsinniga kommentar att "detta inte är optimalt" kan detta inte annat än tolkas som ett slag i ansiktet på den grupp människor i samhället som har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, som därmed exkluderas som framtida boende i det nya planområdet.

Att detaljplanera för ny bebyggelse i ett väl etablerat samhälle, år 2022, utan att ta hänsyn till tillgänglighet och normal tillgång till kommunal service (läs sophämtning) är inte acceptabelt ur varken allmänt eller enskilt intresse.

Sammanfattning

☒ Tillse att framtida byggnation anpassas till områdets huvudsakliga karaktär genom att ändra detaljplanen så att framtida byggnader begränsas i höjd t ex enligt BFI:n. Detta begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, tillåter inte inredningsbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader. Genom detta får detaljplanen en utformning som inte skapar någon konflikt mellan "allmänna intressen" att tillskapa nya bostäder och "enskilda intressen" att bevara en acceptabel boendemiljö.

☒ Beakta Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö. Det är fullt möjligt att inom planområdet både tillskapa ett nettotillskott av bostäder och bevara den värdefulla kulturmiljön genom att den äldre bebyggelsen på planområdets sydvästra del får skydds- och varsamhetsbestämmelser, så att nybyggnation på detta område inte blir möjlig.

☒ Utforma den nya detaljplanen på ett sådant sätt att planskada undviks, främst genom att anpassa byggnadshöjden till områdets karaktär, utan att frångå intentionen att skapa nya bostäder. Det skapas inte färre bostäder för att dessa uppförs med begränsad nockhöjd.

☒ Komplettera dagvattenutredningen som forfarande dras med betydande brister när det gäller bedömningen av funktionen hos det befintliga dagvattensystemet i närområdet.

☒ Planera för en tillfartsväg med kommunal standard med infart från Skallbergsvägen, längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen med vändplan längst västerut.

Detta alternativ tillåter att servicefordon (sopbil, färdtjänst, hemtjänst etc.) och räddningsfordon ges tillträde till samtliga fastigheter inom det nya området. Detta tillgodoser även lagstadgade tillgänglighetskrav. Dessa krav kan heller inte bortses från utan att diskriminera människor med funktionshinder från tillgång till de nya bostäderna.

☒ Anpassa förslaget så att det bättre följer riktlinjerna i Halmstad kommuns översiktsplan, "Framtidsplan 2030" och "Framtidsbild 2050".

☒ Anpassa förslaget så att det följer bestämmelserna i rådande Plan-och bygglag (2010:900).

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Ej tillgodosedd synpunkt innebär inte att den inte begrundats.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifta in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av

lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

Vad gäller sophantering är det som föreslås inget konstigt. Liknande lösningar finns på andra platser inom kommunen och lösningen är väl beprövad. Enligt kommunfullmäktiges riktlinje för avfallshantering, gällande från och med 2022-05-25, bilaga 3 - Krav på avfallsutrymmen och transportvägar, är dragväg (för hämtning) vid om- och nybyggnation maximalt 10 meter och i befintlig bebyggelse maximalt 30 meter. Detta uppfylls med föreslagna markreservat för uppställningsplatser för sopkärl. För småhus får, enligt Boverkets byggregler (2011:6), lösa avfallsbehållare användas. Avståndet som de boende behöver transportera sopkärl, som längst ungefär 100 meter för det fall föreslagna uppställningsplatser används, får anses rimligt med hänsyn till rådande rättsparaxis (Mark- och miljööverdomstolens dom 2021-01-25 i mål nr 11233-19). Vad gäller tillgänglighet kommer förutsättningarna rörande sophantering att från början vara kända för den som eventuellt väljer att flytta in.

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför hade det varit mer lämpligt med flerbostadshus och en högre exploateringsgrad och högre täthet inom aktuellt planområde, än vad aktuellt planförslag föreslår.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller forlorad utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 8-9

Yttrande vid granskning gällande förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad. I detta dokument benämnt "Planbeskrivning", "Förslaget" eller "Detaljplan".

1. Inledning

Vi vill inleda med att upprepa det vi tidigare framfört. Vi motsätter oss inte en förtätning och byggnation på det aktuella området.

Men vi är oerhört besvikna och förvånade över att granskningsförslaget och samrådsredogörelsen nästintill helt utelämnar våra och ytterligare mer än 50 inkomna yttranden i samrådet.

Det är ännu mer förvånande, nästan obegripligt, att inte heller kommunens riktlinjer och beslut vägs

in i flera viktiga frågor.

Vi menar att Förslaget inte gör rimliga avväganden som Plan- och bygglagen ("PBL") föreskriver, vi menar att samråd inte har skett då i all väsentlighet en parts intressen har beaktats på stor bekostnad av befintliga bostäder i området och kommunen riktlinjer.

Kommunens svar på många av frågor som väckts i yttranden under samrådet har inte svarats på fullständigt eller inte alls.

För att belysa att en rimlig avvägning inte har skett framförs nedan ett urval av aspekter. Vårt yttrande till samrådet inkluderas i sin helhet som bilaga nedan och utgör del av vårt yttrande i granskningen.

2. Miljö för befintliga bostäder

I Framtidsplan 2050 står det i visionsberättelsen att "Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer" samt att "vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet". I Översiktsplan 2030 beskrivs Haverdal med "klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen – Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt". Vi anser att den öppna luftiga och ljusa miljön, utsikten och känslan av närhet till havet är grunden till den attraktiva miljön på Skallen och har inte beaktats på ett rimligt sätt i förslaget.

Den planerade detaljplanen medger bebyggelse så att befintlig utsikt och känsla av närhet till havet i stor utsträckning kan komma ersättas av stora huskroppar och hustak. Stor risk föreligger att detta kommer skapa känsla av instängdhet på omkringliggande befintliga fastigheter. Förslaget skulle ha stor negativ inverkan på befintliga fastigheter som ligger direkt norr om området på södra sidan av Skallstugevägen. Som illustration i figurer nedan skulle byggnation med 7mnockhöjd sticka upp väsentligt jämfört med övrig bebyggelse i området och ha en direkt påverkan på känsla av ljus, luftig miljö och närhetskänsla till havet.

Vi föreslår en alternativ lösning med max 3,6 mnockhöjd. Det förändrar inte på något sätt Detaljplanens syfte att förtäta och begränsar inte på något sätt antal fastigheter som skulle kunna byggas på området.

Ett annat syfte med Detaljplanen är att efterlikna småskalighet i befintlig bebyggelse. En stor del av befintlig bebyggelse har väldigt mycket mindre lutning än den föreskrivna, och på övriga området finns inget krav på sadeltak. Varför införs krav på sadeltak i Detaljplanen när det som vi menar bara försämrar och begränsar för alla inblandade parter? Däremot tar Detaljplanen efter 250m² byggyta, likt omkringliggande område, trots att inga byggnader i området utnyttjat den rätten och det inte på något sätt präglar befintlig bebyggelse i området.

Förslaget är snedvridet och går till och med emot dess eget syfte.

Förslaget skulle skapa en mycket stor olägenhet för den befintliga bebyggelsen och boende i området.

3. Samråd och intresseavvägning

Enligt PBL 2010:900 ska intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen göras. Vi menar

att detta inte gjorts.

3.1. Kommunen

På flera punkter har inte kommunens egna beslut och riktlinjer avvägts på ett rimligt sätt.

3.1.1. Klimatanpassning och grönstruktur

I Halmstad kommuns Framtidsplan 2050 framgår följande:

”Det finns en skyfallsproblematik i Haverdal som förväntas förvärras av klimatförändringarna. Vid långvarigt regn och skyfall riskerar befintlig bebyggelse på orten att översvämmas, med risk för människors liv. Grönytor behöver därför avsättas för skyfallshantering. Vägar och grönytor är under enskilt huvudmannaskap, vilket försvårar åtgärder.”

Innebörden av framtidsplanen är alltså att enskilda huvudmannaskap försvårar för kommunen att förebygga och minska risker för människor liv! Samma intention, att undvika och t.o.m. lösa in områden under enskild huvudmannaskap, är tagen av Halmstad kommunfullmäktige genom beslut 2013.

Genomförande av förslaget innebär upprättande av nytt område med vägar och grönytor under enskilt huvudmannaskap. Trots att det skulle gå genomföra en hög grad av exploatering med gator utförda enligt kommunal standard och i kommunal regi. Det skulle ha en mindre inverkan på exploateringsgraden på området. Varför vägs inte kommunens bedömning om problematik med enskilda huvudmannaskap in i avvägningen på något mer sätt än att bara säga att det krävs för att tillmötesgå exploatörens intressen?

3.1.2. Trafiksäkerhet

Vid samråd med kommunen 22 okt 2020 ställde vi frågan om hur trafiksäkerheten skulle lösas med tanke på att fasaden på en fastighet är 1 m från den nya vägen som ska byggas? Svaret vi fick vid samrådet är att ”förslaget bygger på enskilt huvudmannaskap och trafiksäkerheten är därför inte kommunens ansvar”. Är det verkligen kommunens vilja att genomföra en plan, som de har full makt att besluta om, vilken skapar en trafiksäkerhetssituation som kommunen inte skulle tillåta i sin egen regi?

Området skulle kunna utformas med gator av kommunal standard och kommunen har övervägt det alternativet enligt samråd med kommunen 22 okt 2020. Det är avvisat med hänsyn till trafiksäkerhet i korsning med Skallbergsvägen. Vi menar att en trafiksäker lösning kan arrangeras utan större åtgärder.

Representanter för kommunen framförde vid samrådet 22 okt 2020 att ”vägar med kommunal standard skulle medföra lite lägre grad av exploatering” som huvudskäl varför förslaget med kommunal vägstandard avvisats.

3.1.3. Tillgänglighet

”Bostäder och bostadsområden ska vara tillgängliga för alla” och ”vid förtätning i befintliga områden är det viktigt att man ställer krav på tillgänglighet” är ledord från Halmstad kommun i Framtidsplan 2030. Att behöva gå på grusväg, utan belysning och i relativt kraftig lutning, för att lämna sina sopor kan svårligen anses bemöta denna riktlinje.

Den föreslagna detaljplanen strider återigen helt med kommunens egna riktlinjer.

3.2. Angränsande fastigheter

Mer än 50 yttrande har inkommit under samrådet, många av dem från boende i området.

Gemensamt får många yttranden är syn på småskalighet, attraktivitet, frågor om vattenproblematik och dammar, bygghöjd, gators placering och utformning samt planskada.

Trots stor samstämmighet bland dessa yttranden är förslaget som är på granskningen i all väsentlighet oförändrat och nästintill ingen hänsyn har tagits till de synpunkter som lämnats av de som redan bor i området.

Längs tomtgränsen till fastigheterna i norr råder idag 7m prickmark på södra sidan. För fastigheterna norr om samma tomtgräns råder 8m prickmark. I Förslaget är 8m prickmark på befintliga fastigheter oförändrat men för ny bebyggelse minskat till 4 meter. Längs samma tomtgräns ändras befintlig prickmark till fördel för ny bebyggelse men bibehålls till nackdel för befintlig bebyggelse. Detta är bara ett i en lång rad där ny bebyggelse favoriseras tydligt framför befintlig.

3.3. Exploatören

Exploatören har varit delaktig i framtagandet av förslaget och då haft möjlighet att lämna sina önskemål och synpunkter. Det framgår tydligt, både utifrån förslagets utformning, men också vid samråd med kommunen, att exploatörens intressen har mycket stor inflytande i förslaget och maximal exploatering är ledstjärnan. Enligt uppgift från kommunen finns det över 100 sidor med korrespondens mellan exploatör och kommunen gällande utformning av Detaljplanen.

Omkringliggande fastigheter har fått delta först efter framtaget förslag via samrådet. I samrådet är i området boendes intressen inte tillmötesgångna på någon väsentlig punkt.

Vilka önskemål har exploatören fått avstå i den föreslagna detaljplanen för att finna en lösning som är avvägd mellan olika intressenter?

Vi har deltagit i samråd med kommunen (22 okt 2020) och haft flera andra kontakter med kommunens representanter i ärendet. Inte i en enda fråga vi har ställt har exploatören fått göra eftergifter.

3.4. Konklusion

Vid samråd med kommunen 22 okt 2020 uttalade kommunens representanter att ”stor hänsyn har tagit för att maximera exploateringen på området”.

Föreslagen detaljplan har på samtliga punkter där det finns synpunkter utan begränsningar gått exploatörens intressen till mötes. Detta helt utan hänsyn eller avvägning mot kommunens riktlinjer eller angränsande fastigheters intressen.

4. Lagen

4.1. PBL om avvägning mellan olika intressen

Vid beslut om ny/ändrad detaljplan ska det, enligt PBL, alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vi anser bestämt att befintliga angränsande fastighetsägares intressen och

kommunens riktlinjer och beslut inte beaktats i proportion till i exploatörens intressen.

Eftersom förslaget inte avväger olika intressen strider det mot plan- och bygglagen.

4.2. Planskada

Enligt Boverket ”ska en planskada därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas.” Vidare anger Boverket ”att OM en avvikelse från denna grundprincip görs ska de ersättas.”

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada ”förmodas innebära värdeminskning”. Sannolikheten att 100 av 100 mäklare skulle säga att betydande värdeminskning skulle uppstå är nog väldigt hög.

Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av Förslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv. Vi anser därför att den intresseavvägning som gjorts i samrådsredogörelsen inte är förenlig med PBL:s krav.

5. Avslutning

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar.

- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som tydligt begränsar tillgänglighet för funktionshindrade och äldre. Detta är i strid med PBL och kommunens egna riktlinjer.
- Föreslagen detaljplan kommer orsaka betydande planskada och strider därmed mot PBL. Vi föreslår att nockhöjd sänks från 7 till 3,6 m vilket inte påverkar hur många fastigheter som kan bildas men skulle samtidigt eliminera stora delar av planskadan.
- Detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för flera befintliga fastigheter i området.
- Detaljplanen går stick i stäv med andra av kommunens bedömningar om vatten- och skyfallsproblematik samt framtida klimatförändringar.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator och områden under enskild huvudmannaskap vilket enligt Halmstad kommun egna styrningsdokument och beslut i kommunfullmäktige är ett problem för att förebygga och förhindra ”risk för människors liv”.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som skapar trafikfarliga förhållanden som inte skulle godkännas om kommunen var huvudman.
- Området är ett av få lämpliga områden för en hållbar plan för rekreationsytor på Skallen.

Föreslagen detaljplan har inte gjort i samråd och avvägning mot olika intressenter är inte gjord på ett sätt som är förenligt med PBL. Kommunens egna riktlinjer utelämnas på ett graverande sätt som åsidosätter förebyggande av fara för människors liv. Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden

och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga – yttrande vid samråd 2020-11-10

Yttrande vid samråd gällande detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad.

I detta dokument benämnt ”Planbeskrivning”, ”Förslaget” eller ”Detaljplan”.

1. Inledning

Vi motsätter oss förslaget till detaljplan för Haverdal 27:1 och 18:53. Vi anser förslaget nästintill ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen men helt bortser från befintliga fastighetsägares intressen. Förslaget innehåller flera kompromisser som väsentligt avviker från Halmstad kommuns riktlinjer och dessutom även från plan- och bygglagen.

Förslaget är inte utformat enligt den dagvattenutredning som utförts av SWECO och även frågeställningar i dagvattenutredningen är lämnade obehandlade.

Förslaget till detaljplanen avviker mot flera av de riktlinjer som angivits som grund i Planbeskrivningen.

2. Detaljplanens utformning

I Planbeskrivningen anges fem riktlinjer för att ”beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal”. De fem riktlinjerna är

- att hålla nere tillkommande bebyggelse höjdmässigt
- småskalighet och enkelhet
- friliggande enheter
- fasader i träpanel
- sadeltak

Vi anser att föreslagen detaljplan i flera fall inte följer dessa riktlinjer.

2.1. Bebyggelsehöjd

Vid samråd med plankontoret har vi frågat vad som är grund för just 7m nockhöjd vilket hänvisas till vad som behövs för att på ett rimligt sätt bygga 1,5 plans hus. Plankontoret har inte haft någon mätning eller illustration över hur 7 m nockhöjd påverkar området och befintlig bebyggelse.

2.2. Småskalighet och enkelhet

Vi instämmer med att småskalighet och enkelhet präglar majoriteten av bebyggelsen i Haverdal. Men vi anser inte att bostäder med 250 m² eller 280 m² byggnadsyta och 7 meter nockhöjd präglar befintlig bebyggelse i Haverdal. Den absolut största delen av bebyggelsen i området är i ett plan med väsentligt mindre byggnadsyta och lägre nockhöjd. Nedan två figurer som illustrerar tillåten bebyggelse enligt Förslaget.



Figur 1 Två exempel på möjliga bebyggelser enligt Förslaget (dock endast träfasad tillåten enligt Förslaget)

PBL 2kap §6 säger att "Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrags respekteras och tillvaratas". Detta omskrivs i Planbeskrivningen att det också är avsikten. Jämfört med bilderna i figur 1, vilka är möjliga utformningar enligt förslaget, skiljer vår uppfattning sig väsentligt från Planbeskrivningen dels om vad småskalighet och enkelhet är, dels vad som präglar den befintliga bebyggelsen i Haverdal.

2.3. Sadeltak

Planbeskrivningen anger att tak endast får utformas som sadeltak med lutning mellan 20 – 45 grader. Det är ovanligt att i detaljplan på detta sätt styra takutformning. Vi anser att denna konstruktion skapar onödigt höga tak samtidigt som utrymmet undernock ofta är oanvänd för bostadsinnehavaren. 45 graders lutning är ett mycket brant tak och upplevelsen för betraktare blir ofta stora takytor.



Figur 2 Bild på befintlig fastighet med sadeltak på Skallen

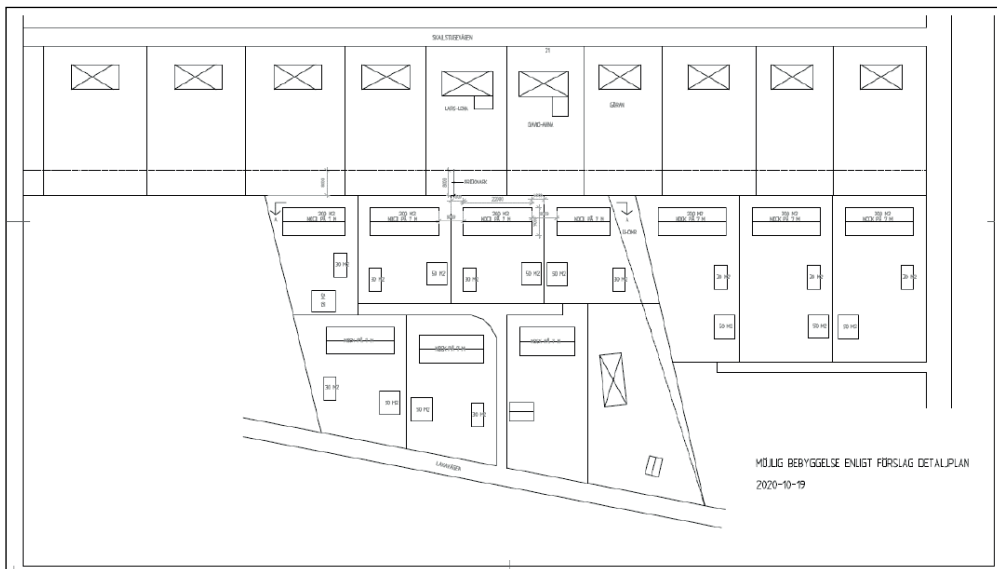
Stora sadeltak finns på Skallen, men vi anser inte att det är den karakteristiska bilden av området. Föreskrivna takkonstruktioner skapar onödigt höga byggnader och skulle bli en estetisk förfulande omständighet i området.

2.4. Illustrationskarta

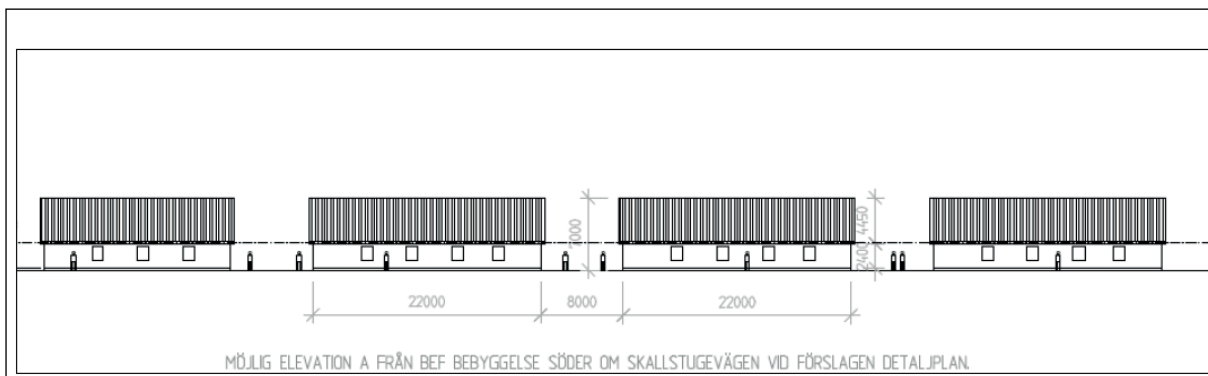
I Planbeskrivningens illustrationskarta är byggnader inritade med varierande utformning och på olika ställen på tomterna. Vi menar att det ger ett missvisande intryck av hur det troligen kommer se ut om Förslaget genomförs. Dels är byggrätten enligt Förslaget långt ifrån utnyttjad i illustrationskartan, dels är byggnader placerade oregelbundet med varierande utformning på respektive fastighet.

Placeringen som illustrationskartan visar är inte trolig om man tittar på befintlig bebyggelse i området. På södra sidan av Skallstugevägen, dvs. fastigheter som ligger i direkt anslutning norr om det aktuella området, ligger samtliga bostäder så långt norrut på respektive fastighet som är tillåtet. Det kan tyckas självklart eftersom infarten till dessa fastigheter sker från norr. Men bostäder på Skallstugevägens norra sida är också placerade i den norra änden av tomten, så långt från Skallstugevägen som tillåts. Alla bostäder är placerade i norra delen av tomten med bostadens långsida mot söder. Vi menar att placering av fastigheter som illustrationskartan visar är högst osannolik. Det är mycket troligt att de placeras i norra änden av fastigheten för att få den öppna delen av tomten i söderläge.

Med föreslagen tillåten byggrätt om 250 m² och 7 m nockhöjd och mer sannolik placering av bostadsbyggnader vill vi med egna illustrationer nedan i figur 2 ovan och 3 - 7 nedan visa hur det kan komma se ut.



Figur 3 Trolig placering och möjlig utformning av nya bostäders samt vy från fastigheter norr om det aktuella området



Figur 4 Enligt förslaget en trolig vy från fastigheter norr om området

I Planbeskrivningen omskrivs att "siktlinjer tillåts" mellan de nya husen. Som synes i figur 3 och 4 ovan kan de omtalade "siktlinjerna" helt komma stängas.

Vi menar att Planbeskrivning och tillhörande illustrationskarta visserligen illustrerar hur det teoretiskt skulle kunna se ut men inte alls hur det mer troligt kommer se ut.

På de flesta ställen har Skallen en härlig naturlig lutning som är förutsättningen för den upplevda luftiga miljön och kontakt med havet. Men det område som förslaget avser, skiljer sig från stora delar av Skallen, då det är plant och inte har den lutning som kännetecknar Skallen i övrigt. Vid samrådet med plankontoret framkom att de plana markförhållandena inte har beaktats i Förslaget. Därutöver finner vi det anmärkningsvärt att ingen av bilderna i Planbeskrivningen visar bebyggelsen norr om området eller hur dessa påverkas.

Tomtpriiser på Skallen är väsentligt högre jämfört tomter på mer flacka områden i Haverdal. Det är sannolikt att de aktuella tomterna också kommer säljas för relativt höga belopp. Det är troligt att de som köper dessa tomter också vill bygga bostäder som i stor utsträckning utnyttjar byggrätten. Om avsikten med Detaljplanen är att bevara karaktären hos befintlig bebyggelse bör byggrätten anpassas

därefter.

2.5. Prickmark

Längs tomtgränsen till fastigheterna i norr råder idag 7m prickmark på södra sidan. För fastigheterna norr om samma tomtgräns råder 8m prickmark. I Förslaget är 8m prickmark på befintliga fastigheter oförändrat men för ny bebyggelse minskat till 4 meter. Längs samma tomtgräns ändras befintlig prickmark till fördel för ny bebyggelse men bibehålls till nackdel för befintlig bebyggelse. Vi anser att Förslaget också i detta fall favoriserar ny jämfört befintlig bebyggelse.

3. Attraktivitet eller olägenhet

I Framtidsplan 2050 står det i visionsberättelsen att ”Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer” samt att ”vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I Översiktsplan 2030 beskrivs Haverdal med ”klättriga bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen – Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Vi anser att den öppna luftiga och ljusa miljön, utsikten och känslan av närhet till havet är grunden till den attraktiva miljön på Skallen och har inte beaktats på ett rimligt sätt i förslaget.

Den planerade detaljplanen medger bebyggelse så att befintlig utsikt och känsla av närhet till havet i stor utsträckning kan komma ersättas av stora huskroppar och hustak. Stor risk föreligger att detta kommer skapa känsla av instängdhet på omkringliggande befintliga fastigheter. Förslaget skulle ha stor negativ inverkan på befintliga fastigheter som ligger direkt norr om området på södra sidan av Skallstugevägen. Som illustration i figurer nedan skulle byggnation med 7m nockhöjd sticka upp väsentligt jämfört med övrig bebyggelse i området och ha en direkt påverkan på känsla av ljus, luftig miljö och närhetskänsla till havet.





Figur 5 Två visualiseringar av 7m nockhöjd på det aktuella området. Det kan skapa betydande upplevelse av instängdhet, minskat ljus och förlorad kontakt med havet.

Men också fastigheter norr om Skallstugevägen och delar av fastigheter t.ex. i Ankerbyn skulle påverkas negativt på ett väsentligt sätt.



Figur 6 Illustration 7m nockhöjd från fastighet norr om Skallstugevägen



Figur 7 Illustration av 7m nockhöjd med sikt uppåt Skallen och fastigheter norr om området

PBL 2 kap 9§ anger att ”planläggning av mark... enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på... omgivningen i övrigt som innebär... betydande olägenhet på annat sätt.”

Vi menar att förslaget tillåter en byggnation som möjliggör, och mycket troligt skulle medföra, en betydande olägenhet för befintliga fastigheter i området. Förslaget strider därmed mot PBL 2 kap 9§.

4. Avvägning mellan olika intressenter

Vid beslut om ny/ändrad detaljplan ska det, enligt PBL, alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vi anser bestämt att befintliga angränsande fastighetsägares intressen inte beaktats i proportion till i första hand exploatörens intressen. Hänsyn måste tas i större utsträckning till befintlig bebyggelse än till ny bebyggelse.

Vi är mycket förvånade över att kommunen i Förslaget på flera allvarliga punkter går exploatörens intresse till mötes även när det är motstridigt med kommunens egna riktlinjer.

Vi anser att förslaget inte avväger olika intressen och därmed strider mot plan- och bygglagen.

5. Planskada

Inom Haverdal har det under senare år sålts fastigheter med mycket stora skillnader i pris beroende på

var de är placerade. I de mer flacka delarna av Haverdal säljs tomter utan bostad för 1 - 2 Mkr medan det på Skallen varierar mellan ca 4 och 7 Mkr. Den öppna och luftiga livsmiljön, utsikten och den upplevda känslan av närhet till havet karakteriserar Skallen och är i all väsentlighet det som driver den markant högre prisbild på Skallen.

Enligt Boverket ”ska en planskada därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas.” Vidare anger Boverket ”att OM en avvikelse från denna grundprincip görs ska de ersättas.”

Boverkets anger på sin hemsida att ”med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan”.

Om nuvarande förslag genomförs illustrerar figur 1 - 7 hur det kan gestaltas. Skillnaden på pris av en tomt på Skallen och på Haverdals mer flacka områden varierar mellan ca 3 till 6 Mkr och är en viktig indikation på potentiell värdeminskning för de åtta befintliga fastigheter som finns i direkt anslutning norr om området. Också för fastigheter norr om Skallstugevägen (figur 6) och delar av Ankerbyn skulle genomförande av förslaget medföra inte oväsentlig planskada genom värdeminskning.

Det finns inget i Planbeskrivning eller andra relaterade dokument till Förslaget som anger att planskada har beaktats. Således har Halmstad kommun inte följt Boverkets skrifter eller plan- och bygglagen.

6. Gatornas utformning

6.1. Enskilt huvudmannaskap

Kommunfullmäktige i Halmstad fattade 2013 beslut om att alla vägföreningsområden ska utredas för om kommunen ska överta ansvar för gatunät med så kallat enskilt huvudmannaskap. Förutsättningen för att kommunen ska ta över huvudmannaskapet, eller teckna avtal om drift och underhåll av ett vägföreningsområde, är att vägarna håller kommunal normalstandard. Kommunen beskriver processen med att ändra huvudmannaskap i vägföreningsområden som en lång process som kommer pågå under flera år.

Detaljplanen bygger på att samfällighet skapas. De föreslagna gatorna upprätthåller inte kommunal normalstandard till exempel avseende vägbredd, vändplatser, beläggning eller gatubelysning.

Vi är mycket frågande över att kommunen å ena sidan föreslår att nya gatuområden ska anläggas under enskilt huvudmannaskap, vilket är tvärs emot kommunens avsikt att överta ansvar för sådana områden, å andra sidan anlägga nya gator som grovt avviker från kommunal normalstandard vilket är en förutsättning för sådant övertagande. Huvudmannaskapsutredningar tillsätts för att klargöra hur kostnader ska fördelas för att vägarna ska anpassas till kommunal normalstandard vilket belyser hur svår denna fråga är. Varför föreslår kommunen en detaljplan som skapar fler sådana framtida svårlösta situationer?

6.2. Tillgänglighet

I Framtidsplan 2030 skriver kommunen att ”bostäder och bostadsområden ska vara tillgängliga för alla. Vid ombyggnader och nybyggnation i form av förtätning i befintliga områden är det viktig att man även ställer krav på tillgängligheten i områdets utemiljöer. Att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer är något alla människor kan dra nytta av, inte enbart personer med funktionsnedsättning.”

Gatornas utformning i Förslaget möjliggör inte för sopbilar att hämta sopor i området. Istället skapas ytor utmed Laxavägen och Skallbergsvägen dit respektive fastighetsägare får transportera sopkärl vid dag för tömning. Vi menar att man inte kan ställa krav på att alla människor, speciellt äldre människor eller människor med funktionsnedsättning, ska kunna dra eller skjuta ett fullt sopkärl en sträcka upp till ca 100m på grusväg och utan belysning delvis nerför en relativt brant backe samt efter tömning hämta tillbaka kärlet samma väg.

Vi som har bekanta med rollatorer vet att grus och småsten är en mycket försvårande omständighet för att kunna gå en promenad på egen hand. För många äldre och personer med funktionsnedsättning kan gatornas utformning med grusbeläggning och avsaknad av gatubelysning bli ett stort hinder för att på egen hand ta sig till och från fastigheterna i området.

Vi menar att placering av gemensamhetsanläggning för sopor samt uteblivet krav på kommunal normalstandard för gatorna i området väsentligt försämrar tillgängligheten för många människor, speciellt äldre och människor med funktionsnedsättning. Detta strider med avsikten i PBL 8 kap.

6.3. Trafiksäkerhet

I förslaget framgår att befintliga äldre fastigheter "troligen kommer rivas". Den föreslagna gatan från Laxavägen på området Haverdal 27:1 ligger direkt i anslutning med mindre än en meter avstånd till en av de befintliga fastigheterna. Vid samråd med plankontoret fick vi information att det dels är en kompromiss för att uppnå hög grad av exploatering, dels att det faller under enskilt huvudmannaskap och dels att fastigheterna troligen ska riva.

Sommartid bor familjer med barn i befintliga fastigheter på Haverdal 27:1 och många barn uppehåller sig i området. En gata i direkt anslutning till en huskropp med blockerad sikt är inte en typisk utformning i Haverdal och betraktas säkerligen inte som ett säkert arrangemang. Varför har inte prickmark angetts runt gatorna i området? Varför ställs inte krav om att befintlig fastighet ska rivas innan gator etableras för att undvika en ej trafiksäker lösning?

Förslaget kompromissar med trafiksäkerheten för att tillmötesgå exploatörens intresse om maximal exploatering av området.

6.4. Slutsats gatornas utformning

Vi anser att gatorna i Planbeskrivningen ensidigt utformats med hänsyn till maximal exploatering av området. Förslaget kompromissar eller bortser helt från

- förutsättningar för kommunen att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gatuområden med enskilt huvudmannaskap
- att skapa god tillgänglighet utomhus för äldre och människor med funktionsnedsättning
- säkra gatuarrangemang med hänvisning till att området är enskilt huvudmannaskap

7. Dag- och grundvatten

7.1. Dammens placering

I Detaljplanen är den planerade dammen inte placerad enligt dagvattenutredningen. Vid samråd angav plankontoret att orsaken är att kommunen föreslås ansvara för skötsel av dammen. De föreslagna gatorna på området är för små och möjliggör inte tillträde för kommunen att sköta dem via de nya gatorna. Därför måste underhållet ske via tillträde från Laxavägen. Ett andra skäl uppgavs vara att föreslagen placering av dammen möjliggör högre exploateringsgrad av området. Istället för

att bygga gator med kommunal normalstandard i detaljplaneområdet och anlägga dammen på den av dagvattenutredningen föreslagna platsen kompromissar man med både gators utformning och rekommenderad placering av dammen för att maximera exploateringen.

7.2. Grundvatten

Längs slutningen på Skallen rinner vatten till området, och i ett i övrigt sluttande område på Skallen är det aktuella området plant vilket medför att vatten stannar upp här. Många fastigheter i området har utmaningar och/eller problem med fukt i grunder.

På området finns ett flertal bevattningsbrunnar. Vi har själva använt dem för bevattning i flera år och även den torra sommaren 2018 när Halmstad kommun införde både bevattnings- och grillförbud p.g.a. torka pumpade vi vatten flera timmar per dag utan att vattennivån sjönk under 3 m i en 6 m djup brunn. Inom ett fåtal timmar efter avslutad pumpning var vattennivån återställd. På vintern står vattnet i brunnen ofta i marknivå. Vi hävdar att grundvattennivån är mycket hög i delar av området och dessutom att vattentillförseln under mark är mycket rik.

Enligt uppgift vid samråd har en geoteknisk undersökning av grundvattnet ej gjorts. Tilltänkt damm är, enligt uppgift vi fått i samtal med kommunens representanter, att fördröja dagvatten innan det belastar det befintliga dagvattennätet. Men dammen är inte dimensionerad för att avhjälpa högt grundvatten.

Angående etablering av den planerade dagvattendammen har man enligt dagvattenutredningen Haverdal 22:1 m.fl. (uppdragsnr. 13007240) "inte kunnat fastställa om ett sådant djup är möjligt med hänsyn till grundvattennivåer".

Vid samråd uttryckte plankontoret att det är troligt att husen kommer behöver lyftas upp minst 50 centimeter över befintlig marknivå för att undvika vattenproblem.

Swecos dagvattenutredning anvisar också att utredningen försvårades av att tomt- och gatustruktur inte var fastställd när utredningen genomfördes. Återigen har kompromisser gjorts i Förslaget, denna gång med oklara förutsättningar för dagvattenutredningen.

7.3. Summering dag- och grundvatten

Det föreligger flera oklarheter och osäkerheter till grund för detaljplanen:

- Sweco skriver att dagvattenutredningen försvårades av oklara förutsättningar från kommunen.
- Sweco skriver att det är oklart om dammen kan etableras p.g.a. osäkerhet när det gäller grundvattennivåer.
- Geoteknisk undersökning av grundvattnet har inte genomförts trots känd vattenproblematik.
- Kostnader för extra markberedning p.g.a. utmaningar med dag- och grundvatten har inte bedömts.

8. Rekreation

I flera av kommunen antagna dokument skrivs om "attraktiv livsmiljö som är både hållbar och hälsosam" och "närhet, tillgänglighet och sammanhållna stråk och förbättrad kvalitet är ledorden när rekreation i staden och orterna utvecklas". Dokumenten beskriver vidare att ytorna ska kunna användas till vardags och i kommunens Grönplan skrivs om att "sociala värden har en avgörande roll och motion, lekplats och naturupplevelse och promenad är några av de kriterier som bedöms".

Befintligt område används sommartid mer eller mindre dagligen av barn som leker och spelar boll. Här träffas vuxna för att utföra yoga eller träna, kvällstid hänger ungdomar på området. De rekreationsområden som hänvisas till i detaljplanen avser strand och skogsområden med leder och stigar. Men det sätt som det aktuella området används på idag, finns ingen motsvarande yta för allmänheten på Skallen (områden i Ankerbyn är privat). Det närmaste är sportfältet vid livsmedelsbutiken. Även det tilltänkta området i Haverdal ligger alltför avlägset för många av de barn som idag leker på området.



Figur 8 Sommarkväll på aktuellt område

PBL 2kap 7§ anger att ”Kommunen ska vid planläggning se till att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse...”

Att helt ta bort befintlig rekreationsyta kommer avsevärt försämra befintlig attraktivitet för livsmiljön i området. Befintlig Översiktsplan för framtida rekreationsområde medger inte heller närhet och lättillgänglighet för barn som bor på Skallen.

9. Avslutning

Vi anser att Detaljplanen ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen, omgivningens intressen har inte beaktats på ett rimligt sätt. Förslaget går på flera punkter rakt emot kommunens vision och riktlinjer.

- Föreslagen detaljplan kommer orsaka betydande planskada och strider därmed mot PBL.
- Detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för flera befintliga fastigheter i området.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som inte uppfyller kommunal normalstandard och som därmed väsentligt försvårar att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gator som ligger under enskild huvudman.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som tydligt begränsar tillgänglighet för funktionshindrade och äldre. Detta är i strid med PBL och kommunens egna riktlinjer.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som skapar trafikfarliga förhållanden som inte skulle godkännas om kommunen var huvudman.
- Området är ett av få lämpliga områden för en hållbar plan för rekreationsytor på Skallen.
- Geoteknisk undersökning av grundvattenförhållanden är inte gjord trots välkända besvärade vattenförhållanden i området.
- Oklara förutsättningar för dagvattendamm är inte klargjorda.
- Placering av dagvattendamm skiljer sig från Swecos alternativa rekommendationer och är sannolikt inte optimal.

I Framtidsplan 2050 står det att "Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer" och "vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet".

För många människor är Haverdal är en plats att länga till. Förändringar bör ske med stor hänsyn till befintliga värden och olika intressen. Vi kan inte acceptera att det görs ensidigt utifrån ett intresse.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller samråd och granskning har samrådsmöte ägt rum och samrådsredogörelse tagits fram. Samtliga inkomna yttranden, inklusive bilder, är redovisade i samrådsredogörelsen. Detta är mer än, vet vill säga utöver, vad nuvarande plan- och bygglag föreskriver vid standardförfarande.

Bestämmelsen om sadeltak är en antikvarisk riktlinje som tagits fasta på i planförslaget. Detta framgår av planbeskrivningen.

Nya gator är inte planlagda och regleras inte i detta planförslag. Planförslaget medger enbart användningarna bostäder inom kvartersmark ("B") och allmän plats "NATUR" för fördröjning av dagvatten. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)." Vad gäller exploateringsgrad och att "Detaljplanen ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen" är det kommunen som villkorat att ett större område än vad begäran om planbesked avser skulle tas med i detaljplanen. Villkoret följer av det område som i Framtidsplan 2030 pekats ut för förtätning. Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför hade det varit mer lämpligt med flerbostadshus och en högre exploateringsgrad och högre täthet inom aktuellt planområde, än vad aktuellt planförslag föreslår.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd ärnockhöjder mer begränsande är byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter ennockhöjd över 7 meter. 7 metersnockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har ennockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

Parkmarken inom planområdet, del av fastigheten Haverdal 18:53, är igenvuxen och har inte använts på flera år. Den del inom planområdet som används frekvent, bland annat för fotboll, är kvartersmark. Tillgång till gröna områden i Haverdal är god. Avvägning rörande gröna områden som ska förtätas respektive bevaras och/eller utvecklas är gjord i samband med kommunens strategiska fysiska planering (översiktsplanering). Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område "B7" i Framtidsplan 2030 och som "HAV2" i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)." Vidare nämns i Framtidsplan att "Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning."

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagen exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reduktion jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Önskemål som exploatör för en av de båda fastigheterna fått avstå är annan placering av fördröjning av dagvatten inom planområdet och två separata områden för fördröjning av dagvatten. Kommunens och Laholmsbuktens VA AB:s krav, som inte varit förhandlingsbart, är fördröjning på en och samma plats, intill allmän plats.

Påståendet "Enligt uppgift från kommunen finns det över 100 sidor med korrespondens mellan exploatör och kommunen gällande utformning av Detaljplanen." stämmer inte och dementeras därför av kommunen.

Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd havsutsikt och/eller värdeminskning till följd av skymd havsutsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 10

Vid genomläsning av skrivelsen är det uppenbart att politikerna i kommunen inte har tagit hänsyn till inkomna yttranden från fastighetsägarna, utan fortsatt på inslagen väg med ennockhöjd om 7 meter om byggnaden uppförs i befintlig marknivå.

Det finns en förståelse hos berörda fastighetsägare att kommunen vill förtäta och bygga. På motsvarande sätt måste det från kommunen sida finnas en förståelse för de drabbade fastighetsägarnas situation. Kommunen kan inte ta ett överordnat beslut avseende detaljplanen utan att alls beakta synpunkter och förslag från de berörda. Det rimliga i denna situation bör vara att kompromissa. För kommunens del genom att behovet av att bygga tillgodoses, men till en lägre nockhöjd om 3,6 meter. För fastighetsägarna del innebär kompromissen att den påtvingade byggnationen genomförs men att nockhöjden inte blir högre än 3,6 meter.

Inledning

Jag har tidigare i egenskap av ägare till fastigheten Haverdal **NN** framfört att jag inte motsätter mig detaljplaneförslagets syfte att förtäta Haverdal. Jag kan dock inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att jag anser att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan att nockhöjden justeras till 3,6 meter och från sadeltak till platta tak. Gemensamt för samtliga inkomna yttrande från fastighetsägarna under samrådsfasen är att de värdesätter omgivningen, småskaligheten och den rymd utsikten ger och därför oroas över den föreslagna nockhöjden.

I den inkomna granskningshandlingen har kommunen övergått till att tala om att högsta nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan och varierar mellan om +20 och +22 meter, vilket innebär en nockhöjd om 7 meter om byggnaden uppförs i befintlig marknivå.

Resultatet av denna förändring kan därför mycket väl leda till att husen blir ännu högre än 7 meter. Det är svårt att förstå hur kommunen fortsatt kan anse att en så hög nockhöjd är förenligt med kommunens huvudsyfte "att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal".

Synpunkter/yttrande

Jag ber härmed kommunen att revidera planförslaget från sadeltak till platta tak samt revidera den föreslagna nockhöjden från 7 meter till 3,6 meter, i enlighet med Haverdals Samhällsförenings förslag. Kommunen skriver på sid 16 att endast sadeltak (f3) medges med en takvinkel mellan 20 och 45 grader. Platta tak är ett signum för Anckerbyn. Se sid 15, Anckerbyn ingår i kulturmiljöprogrammet och detta ligger delvis till grund för planförslaget både vad gäller hänsyn till Anckerbyn och till Haverdals bebyggelsekaraktär i stort. Att behålla en arkitektur med platta tak ligger helt i linje med den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Det finns gott om exempel på enplanshus med platta tak, ex på Stabbesväg. Jag är övertygad om att lägre hus med platta tak skulle smälta in bättre i planområdet.

Jag noterar att kommunen tar hänsyn till Anckerbyn som ingår i Kulturmiljöprogrammet och skriver på sid 15 stycke 2, att planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn. En sådan hänsyn visar inte kommunen berörda fastigheter trots alla inkomna yttranden under samrådet. Detta bekräftas på sid 16 stycke 2, planförslaget innebär att nuvarande utsikt kommer att påverkas för boende utmed Skallstugevägens södra sida.

Kommunen skriver vidare på sid 16 att högsta nockhöjd begränsas till + 22 meter, vilket är ungefärlig höjd på marknivå för den del av Anckerbyn som ligger närmast planområdet. Kommunen tar hänsyn till Anckerbyns marknivå men inte till de tre närmast berörda fastigheterna på Skallstugevägens södra sida, som ligger betydligt lägre.

Om nockhöjden i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,6 m, kommer det att resultera i en mycket stor social och ekonomisk försämring för berörda fastigheter norr och söder om Skallstugevägen.

Intresseavvägning

Vid genomgång av handlingarna är det tydligt att den intresseavvägning som ska göras, inte har genomförts på ett rimligt sätt. En större balans måste uppnås mellan exploatören, ägarna av Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53 samt berörda fastighetsägare. Proportionalitetsprincipen måste råda. Det är inte rimligt att boende på södra och norra Skallstugevägen ska drabbas av en så betydande försämring på bekostnad av exploatörens önskan om generösa bygglov och av markägarnas möjlighet avyttra marken till höga priser. Detta framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från fastighetsägarna under samrådet. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner genom att man bygger en "mur" av sadeltak på minst 7 meter vända mot Skallstugevägen.

Slutligen ber jag kommunen att revidera skrivelsen i syfte att finna en kompromiss enligt ovan med berörda och drabbade fastighetsägare. Ett väl avvägt beslut kan inte leda till att en av parterna blir en "total förlorare".

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både

kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder.” I Framtidsplan 2050 nämns även följande: ”I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).”

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

FÅ 11

Att det kommer byggas hus nedanför vår tomt är vi införstådda med. Det som ännu en gång behöver lyftas i granskningsskedet berör istället vad som är rimligt när man ändrar i detaljplanen.

Som det står i det ”reviderade” planförslaget ligger planförslaget huvuddrag och innehåll i stora delar kvar trots flertalet synpunkter från flera berörda parter.

Det saknas fortfarande motivering till varför kommunen anser att en ändring av byggnadshöjden är rimlig. Att gå från 4,4 meter till 7 meter saknar logik om man samtidigt ska beakta ”småskalighet och enkelhet”. Det lyfts fram att regleringen av nockhöjden är reviderad men det är inget som kommer påverka höjden av husen när man ser till befintliga markhöjder.

Husen som ska ”smälta in” kommer vara betydligt större och högre än de flesta hus i Haverdal. När hela området varit hårt reglerat under alla år så väljer kommunen nu att öppna upp för möjligheten att bygga stora hus mitt i ett område som till stor del består av sommarstugor.

Inom familjen har vi haft både stuga och permanentbostad i Haverdal sen 1980-talet och allt ifrån fasadfärg till höjd av nybyggnader har reglerats hårt så därför har vi svårt att förstå varför man väljer att inte beakta de synpunkter som lyfts.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande

bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

FÄ 12-13

Inom en snar framtid kommer jag och min man NN vara delägare av fastigheten Haverdal NN och framför därför synpunkter på den föreslagna detaljplanen med detta dokument. Jag är idag delägare av fastigheten Haverdal NN och har tidigare inkommit med yttrande tillsammans med övriga delägare av fastigheten Haverdal NN och Haverdal NN. Jag och NN har precis signerat ett kontrakt för att även bli delägare av Haverdal NN men har ännu inte lagfart för fastigheten. När vi har lagfart för fastigheten kommer vi att bekräfta detta yttrande igen om så behövs.

Texten nedan är samma text som min morbror NN bifogade i ett mail till kommunstyrelsen@halmstad.se den 9/2-2022

2022-02-09

Yttrande

Granskning avseende förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diariennr KS 2020/00284

Som delägare av fastigheten Haverdal 2:121 respektive fastigheten Haverdal 2:122, framför vi följande allvarliga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Som bakgrund får vi upplysa om att våra föräldrar/morföräldrar köpte tomten till Haverdal 2:121 1945 och byggde fritidshuset där 1946. Familjen har dessutom ägt Haverdal 2:122 från 1965, där fritidshuset uppfördes 1974. Vi är alltså uppvuxna där och sätter ett oerhört värde på fastigheterna och utsikten därifrån.

Intresseavvägning

Plan -och Bygglagen (2010:900) ("PBL") 2 kap 1 § stadgar att vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi kan inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan betydande ändringar.

Huvudsyftet med detaljplanen sägs vara "att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal". Syftet är också "att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal".

Det sägs vidare utan någon motivering att "intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan" med högsta nockhöjd om 7 meter då ny bebyggelse uppförs i befintlig marknivå.

Det måste antas att tanken bakom hela förslaget är att planområdet ska användas för att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, d v s "förtäta" den totala bebyggelsen. Frågan är då varför förtätning är

nödvändig. Därvid hänvisas till Framtidsplan 2030.

Som framförts i många yttranden under samrådsfasen är exploateringen av området för omfattande och man har glömt bort att syftet också är att beakta den småskalighet och enkelhet som präglat bebyggelsen i Haverdal. Först vill vi här återropa den beskrivning och de skäl som bland andra Haverdals samhällsförening framfört under samrådet och som inte beaktats och knappt kommenterats i samrådsredogörelsen i planförslaget.

Om man som PBL föreskriver ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen - alltså göra en intresseavvägning mellan å ena sidan kommunens (det "allmänna" intresset) av att fler människor ska bosätta sig i Haverdal (förtätning) och å den andra sidan ägare och boende i till planområdet angränsande fastigheter - kan man inte, som förslaget dock gör, medge att så många som 10 nya villor får byggas på planområdet och i 1,5 plan med en högsta nockhöjd om 7 meter. Då har ingen hänsyn tagits till dessa ägares och boendes enskilda intressen. Dessa framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från sakägare under samrådet. Det enda enskilda intresse som beaktats är faktiskt exploatörens.

Att ny bebyggelse väsentligt försämrar för befintlig bebyggelse på såväl södra som norra sidan av Skallstugevägen, från mötet med Skallbergsvägen till planområdets nordvästra gräns/hörn, och medför planskada är uppenbart. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner. Det har i andra yttranden talats om "mur" av sadeltak vända mot Skallstugevägen och det är tyvärr en riktig beskrivning.

För att ytterligare illustrera effekten av förlorad utsikt kan man jämföra planområdet med ett tänkt, helt plant område med angränsande bebyggelse av ungefär likadan småskalig och enkel bebyggelse som den som omger det aktuella planområdet i Haverdal. Eftersom det tänkta området är plant har ingen fastighet någon utsikt av särskilt värde. Det spelar därför inte lika stor roll för den omgivande befintliga bebyggelsen gränsande till det tänkta detaljplaneområdet om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter. Utsikten för den befintliga, angränsande bebyggelsen försämras då inte någon väsentlig grad. I nu aktuellt detaljplaneområde i Haverdal är det precis tvärtom. För ägare till cirka 14 fastigheter kommer utsikten att förloras eller väsentligt försämrats. Det gäller också för ägarnas familjer och andra boende. Det kan inte vara en sådan intresseavvägning som PBL föreskriver.

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada till "skymd" havsutsikt (om utsikten är skymd är den borta, så ordet skymd vilseleder). Det sägs att nockhöjden "förmodas" innebära värdeminskning för de fastigheter som berörs. Man behöver inte "förmoda" att så blir fallet. Det har redan under samrådet påtalats att värdet av fastigheter på Skallbergets sluttning (såsom de på Skallstugevägen) är flera miljoner högre än de av jämförbar storlek som är belägna på plana områden i Haverdal. Detta kan bekräftas av vilken fastighetsmäklare som helst i Halmstad. Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av planförslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv. Vi anser därför att den intresseavvägning, som görs på sidan 17 i kommentaren till Värdering/Planskada, inte är förenlig med PBL:s krav och att "det allmänna intresset om fler bostäder i Haverdal" ändå kan tillgodoses. Och att man då värnar "om de attraktiva områden med höga bevarandevärden

från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”, som det står i kommunens Framtidsplan.

Det ska tilläggas att den s k proportionalitetsprincipen ska beaktas vid intresseavvägningen. Den innebär att man ska iaktta en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen (se Karnows kommentar till PBL 2 kap. Se även rättsfall en RÅ 2009 not 78 och RÅ 1991 not 162).

Andra synpunkter

För att inte i detta yttrande i detalj upprepa tidigare framförda synpunkter, hänvisar vi till vad vi framfört i vårt yttrande daterat 2020-11-09 som för enkelhets skull intagits som bilaga nedan. Vi hänvisar också till vad vi påtalat i övriga yttranden som några av oss framförde mot samrådsförslaget. Vi vill dock understryka att granskningsförslaget bara i mycket begränsad utsträckning förbättrats i de av oss påtalade svagheter jämfört med samrådsförslaget.

I särskilt viktiga frågor som gäller tillfartsvägar, tillgänglighet för ”alla”, dag- och grundvatten, behöver väsentliga förbättringar göras i granskningsförslaget. Det föreslås - för att ta ett exempel (sidan 23 under rubriken Dagvatten och skyfallshantering - att ”vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på litet lägre nivå, fungera som ”rinnväg”. Är detta ett rimligt sätt att lösa avrinningsfrågan som tar hänsyn till förhållanden för äldre, funktionsnedsatta, hemtjänst och liknande service och olika väderförhållanden?

Det är inte korrekt att, som anges i förslaget, en utfartsförbindelse till Skallbergsvägen i Skallbergsgränds förlängning skulle innebära skymd sikt i kurva. Se på kartan - utfarten skulle komma att ligga i en svag backe, precis som Skallbergsgränd, men inte i en kurva.

Vi ber kommunen översända granskningsförslaget till Haverdalsstrands Vägförening, som rimligen är den organisation som ska ta ansvaret för alla vägar i Haverdal som inte kommunen ska ha skötselansvaret för.

Avslutande synpunkter

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse och Skallenområdets speciella karaktär. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och även kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar. Dessa gäller framför allt

- grava brister i intresseavvägningen mellan allmänt och enskilt intresse enligt PBL 2:1
- bristande anpassning till omkringliggande bebyggelse
- att förslaget står i motsättning till kommunens eget mål att värna Skallens attraktivitet
- att undvika ekonomisk skada genom betydande värdeminskning för omkringliggande bebyggelse, såväl söder som norr om Skallstugevägen, och därmed planskada
- att föreslagna in- och utfartsvägar och skapande av opraktiska gemensamhetsanläggningar står i strid med kommunens egna mål
- bristande tillgänglighet för alla blivande boende
- otillräckliga lösningar av dag- och grundvattenfrågor

- att undvika att i onödan skapa motsättningar mellan boende i och närmast utanför planområdet.

Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga

2020-11-09

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diarienumr KS 2020/00284

Vi har motsätter oss inte att det skapas en möjlighet till ett nytt område med bostäder, förutsatt att det

a) inte negativt påverkar befintlig bebyggelse, d v s den norr och söder om Skallstugevägen,

b) att genom planen uppkommande frågor löses, bl a om

- bebyggelsens placering,
- hantering av dag- och grundvatten och andra som nämns nedan,
- vägar
- anpassningar för människor med funktionsnedsättningar eller begränsad rörelseförmåga, samt

c) att planens genomförande inte i onödan leder till konflikter mellan ägare till befintliga och nya fastigheter och onödiga processer.

2- Planens effekter för befintlig bebyggelse

På norra och södra sidan om Skallstugevägen finns bebyggelse från mitten av 1940-talet. Successivt har alla tomter bebyggts. Det rör sig, som sägs i planförslaget, om enkel och småskalig bebyggelse, dock med mycket olika utseende, ursprungligen för fritidsändamål men senare också för året runt-boende. Samtliga fastigheter har varit och är alltså mycket attraktiva på marknaden på grund av den havsutsikt som de har. Denna egenskap är av stort socialt och ekonomiskt värde. När nya byggnader har uppförts på den södra sidan av Skallstugevägen, har hänsyn så gott som alltid tagits till boende på den norra sidan om Skallstugevägen för att bevara deras utsikt. På så sätt har en god grannsamja rått mellan de boende.

Den absolut viktigaste invändningen mot planförslaget är att planen skulle medge bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Byggnader med sådan nockhöjd skulle till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta av fastigheterna på den norra sidan om Skallstugevägen, men särskilt för dem på den södra sidan. Denna effekt är av flera skäl så allvarlig att den måste förhindras, något som också enkelt låter sig göras, se nedan. Denna effekt strider dessutom mot olika bestämmelser.

I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Området norr om planområdet ligger inom det område som beskrivs i Översiktsplanen. (Detta uttalande gäller för fullständighetens skull även utsikt i nordvästlig riktning för fastigheterna på norrsidan av Skallbergsåsen). Genom att tillåta en nockhöjd om 7,0 m inom planområdet går man på tvärs mot ”värnande”-bestämmelserna.

Ett annat exempel på kommunens understrykande av vikten av anpassning till kringliggande bebyggelse finns i den tillhörande handlingen Undersökning av betydande miljöpåverkan (rapport KS 2020/00284), sid 5. Där sägs i Kommentarkolumnen: Då planförslaget är anpassat till kringliggande

bebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Ankerbyn. Ankerbyns värden omhuldas på olika sätt i kommunens dokument. I Kulturhistorisk utredning (rapport 2018:64), uttrycks detta under "Placering", sid 11, så att "En av utgångspunkterna när Ankerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn". Under "Historik", sid 6, betonas att Anckers idé byggde bland annat på att det skulle vara enkelt, billigt och fritt från insyn. Samtidigt skulle byggnaderna placeras naturnära med utsikt över omgivningarna och havet". Även om denna utredning i första hand gjorts i anledning av ett annat detaljplaneförslag rörande en till

Ankerbyn närliggande fastighet, är slutsatsen densamma, att det är viktigt att inte förstöra utsikt över havet.

I förslaget, sid 6, anges att gällande detaljplan 1380K - P 625 medger BFI för den bebyggelse som omger planområdet "bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter". Om därmed avses högsta nockhöjd är det möjligen en acceptabel begränsning, för då kommer havsutsikten för kringliggande bebyggelse i stort sett att bevaras, till skillnad mot om det skulle medges 7,0 m.

Det är viktigt att påpeka, att det finns inget som hindrar att olika nockhöjder gäller för olika områden, beroende på olika förutsättningar och lägen för tomter och bebyggelse. Att alltid tillåta 1,5-planshus med samma höga nockhöjd för all bebyggelse har inget egenvärde. Tvärtom, i Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om att hänsyn ska tas till omkringliggande områden. Hade detaljplanen gällt ett plant område där ingen utsikt finns, kunde samma nockhöjd gälla för alla, även om sådan bebyggelse lätt blir "tråkig". Det ska också påpekas att det finns många hustyper att välja på som har en nockhöjd om högst 3,5 m, vilket skulle räcka för att utsikten för fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen kan bevaras. Fortfarande kan då byggnadsytan vara upp till 250 m², men i ett plan, på de relativt stora tomterna. Det finns heller inget enhetligt utseende på byggnader i Haverdal som motiverar att alla ska ha sadeltak. Det finns många exempel på hus i Haverdal som har andra taktyper och lägre nockhöjd än 3,5 m.

Menar kommunen allvar med alla uttalanden om havsutsikt och bevarande av attraktivitet, kan man inte medvetet anta en detaljplan som allvarligt försämrar för många fastighetsägare (och deras familjer), både sådana som länge haft sin fastighet i området runt Skallstugevägen och sådana som nyligen köpt tomter dyrt och/eller investerat i hus i tron om att de ska behålla sin utsikt och värdet av fastigheten.

Under "Mark och vegetation", sid 11 i, under "Risk", i förslaget sägs att marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havsnivån. Det ger intrycket att planområdet sluttar med mer än 5 meter. I själva verket är det huvudsakligen den södra delen av området som sluttar - mot Laxavägen. Det innebär att nockhöjden på bebyggelse på planerade tomter i huvudsak på den norra delen blir oerhört avgörande för om utsikten ska kunna bevaras för fastigheterna runt Skallstugevägen.

I detaljplaneförslaget finns intaget 3 fotografier utvisande området från olika håll. Om foton även hade tagits från byggnaderna norr och söder om Skallstugevägen, hade mycket som sägs i detta yttrande blivit uppenbart för dem som skrivit förslaget. 3 foton fogas därför in i slutet av detta yttrande, varav 2 tagna från Haverdal 2:121 och nr 3 från Haverdal 2:122, samtliga med en 7,0 m hög bräda utvisande föreslagen nockhöjd (obs att brädan står till vänster om lyktstolpen). De visar vilken förödande verkan nya hus med sådan nockhöjd skulle få för fastigheterna både norr om (fotona 1 och 2) och söder om

Skallstugevägen (foto nr 3).

Det ska erinras om några bestämmelser i PBL, först 3 kap 1 och 2 §§ där det anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt så lämpligt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, respektive så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Detta är en generell regel och gäller även för bostadsbebyggelse. I rättspraxis har det uttalats att detta även gäller försämring av grannes sjöutsikt (se RegR 1991:46).

I 3 kap 15 § PBL finns liknande bestämmelser, liksom föreskrifter, bl a i p 4 och 5, som inte tillräckligt beaktats i förslaget.

Skulle bestämmelsen om nockhöjd i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,5 m, kommer - förutom den allmänna och sociala värdeförsämringen - även en betydande ekonomisk värdeförsämring uppkomma för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut kommer att överklagas och att beslutet och planen kan leda till skadade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

3. Övriga synpunkter

3.1 Ut- och infartsvägar

Vägarna i planområdet föreslås vara gemensamhetsanläggningar, dels en för 3 fastigheter i östra delen och dels en för övriga ca 7 fastigheter. Att ha delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för så få fastigheter brukar fungera dåligt, med det underhåll som ska till och den administration som följer. Det blir säkert dyrt också för ägarna. Det naturliga vore att Vägföreningen i Haverdal tar hand om förvaltningen. Inget sägs i förslaget om att Vägföreningen tillfrågats.

3.2 Vägutformningen med grus, relativt smala vägar, utan belysning och med problem för bl a utryckningsfordon, strider förmodligen mot 2 kap 4 § PBL, som bl a kräver handikappanpassning. Förslaget avseende sophantering måste ändras för att underlätta för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp.

3.3 Dag- och grundvatten

Ett stort problem i området är att även vid långa torrperioder ansamlas mycket dag- och grundvatten från Skallbergsåsen, därför att större delen av området är plant. De utredningar som gjorts nämner inte mycket om detta och de svårigheter för bebyggelse och vägar som behöver lösas. Det som föreslås är en "fördröjningsanläggning", men den kan medföra att orent och ofiltrerat vatten rinner ut i havet där många badar (i Tångvik och vid Båtabackens brygga).

3.4 Grundförhållandena för bebyggelse

Även om man kan hitta en lösning på dag- och grundvattenfrågan, kommer troligen marken ändå vara sådan att ny bebyggelse kräver förhöjd grund för att undvika vattenskador. Därigenom skulle höjden på skymmande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m.

3.5 Placering av ny bebyggelse

Placeringen enligt detaljplaneförslaget av kommande bebyggelse på de olika tomterna i området är

inte realistisk. Alla som köper tomterna vill säkert ha större delen av sina tomter med söder/sydost-läge med huskropparna på norra delen. Det är då mycket bättre att lägga infartsväg till de norra tomterna norr om dem, från Skallbergsvägen, utan risk för trafikolyckor vid utfart. Det har talats om att utfarten till Skallbergsvägen då kommer ut i en kurva. Det inte riktigt. Det är Skallstugevägen som kommer ut till Skallbergsvägen i en svag kurva. Såvitt känt utan incidenter. Förmodligen är hastighetsbegränsningen till 30 km/tim bidragande härtill.

4. Avslutning

Många av de synpunkter som framförts ovan bör vara lätta att beakta och åtgärda i ett nytt planförslag, som fortfarande och mycket bättre skulle uppnå planeförslagets angivna syfte. Visserligen kan värdet för exploatören minska, men en detaljplan ska gälla för många personer och fastigheter och under lång tid. Om det som sägs om bevarande av utsikt och om nockhöjd beaktas, tror vi övriga frågor kan lösas, kanske till ökad kostnad för exploatören, men ändå.







Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgrens utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)."

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre

exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagna exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reduktion jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller forlorad utsikt och värdeminskning till följd av skymd utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 14

Jag ser inte att ni tagit några som helst hänsyn till de synpunkter jag lämnat och kan därför inte acceptera er skrivning 2022-02-03 med diarienummer KS 2020/00284.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkt. Ej tillgodosedd synpunkt innebär inte att den inte begrundats.

FÄ 15-16

Hej

Vi äger fastigheten Haverdal NN som gränsar till berörda detaljplan och har följande synpunkter/frågor efter granskning av er rev av KS2020/00284 2021-11-16.

Vi får uppfattningen att delen Haverdal 18:53 till stor del drivits fram av markägarna som vill avyttra tomter vilket iofs är naturligt och försvarbart, men var ligger nyttan för kommunen/invånare i den nödvändiga investeringen i infrastruktur (dränering, vägar, VA-krav mm)? Man antyder ju att expansionen av Haverdal skall ske i riktning mot Harplinge och inte ut mot havet. Förtätning behöver ju inte ske in absurdum.

Vår uppfattning är dessutom att den undersökning som gjorts bygger på lösa antaganden spec beträffande den öst-västliga dränering man hittat i en skrivelse från 1929. Vi kan upplysa om att den inte existerar och noterar att konsultrapporten även avslutas med att den är mycket osäker och behöver kompletteras när vägdragning mm fastställts. Av revisionen framgår inte hur dränering av 18:53 skall ske, spec nämner man att anslutning till bef nät inte skall påverkas. Hur skall det då ske? Vi delar uppfattningen med 18:50 att helhetsgrepp saknas i dagvattenfrågan.

Avslutningsvis tycker vi att man trots mycken fin natur i omgivningarna även bör behålla några "lungor" även i en liten ort/bebyggelse. Inte minst det faktum att området i dag utgör en "gratis" fördröjning av dagvatten i det erkänt ansträngda läge dagvattensituationen befinner sig i. Sagda område borde förslagsvis upplåtas som handelsträdgård eller liknande som det en gång anlades som. Beklagat att ni trollade bort vinbonden som var intresserad av området.

Avslutningsvis har vi följande frågor:

- 1) Kommer dagvattnet från 18:53 att ledas mot Skallbergsvägens ledningar. Om inte, hur/vart leds det? Detta framgår alltså inte i revisionen.
 - 2) I revisionen föreslås en absolut bygghöjd vilket vi gillar men vi anser dessutom att en maxhöjd på byggnaden skall kvarstå (max 7m). Dessutom måste en tydlig referenspunkt fastslås i terrängen för höjdmätningen (förslagsvis 22-7=15m) och ej kunna diskuteras efter redan uppförda byggnader. 22m "över havet" kommer annars att leda till olika tolkningar.
- Med hopp om att ni tar hänsyn till inkomna synpunkter

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Detaljplanprocessen har initierats genom begäran om planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1. Från kommunens sida villkorades att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7, utpekad för förtätning enligt Framtidsplan 2030 (tidigare översiktsplan), planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen. I gällande översiktsplan konstateras att det finns en potential att förtäta Haverdal ytterligare och det föreslås ett antal områden för bostäder inom befintlig bebyggelse. På längre sikt föreslås orten växa in mot land med nya större bostadsområden.

Om "skrivelse från 1929" avser dikningsföretaget, är kommunens bedömning att det inte är aktivt. Oavsett om dikningsföretaget är aktivt eller inte kommer inget vatten att släppas till dikningsföretaget, varför dikningsföretaget inte bedöms påverkas.

1. Tanken är att dagvattnet från fastigheten 18:53 ska ledas till fördröjningen på allmän plats inom planområdet och sedan till Laxavägen.
2. I detaljplanen angivna höjder anges i höjdsystemet RH 2000 vilket inte ger möjlighet för olika tolkningar.

BRF ANCKERBYN

Vi boende i Anckerbyn anser oss i hög grad vara sakägare då vi berörs av ett ev. nybygge på Haverdal 27:1 och 18:53.

Det är inte rimligt att ta bort all parkmark från området som hittills använts frekvent, bl.a. för fotboll på den nuvarande fotbollsplanen.

Man har redan tagit parkmark i anspråk för fastighetsbygge invid Smeavägen, Haverdal 22:1. Ett bevarat litet "parkområde" inom denna plan skulle också ge lite luft och genomblickar i området. Det är inte rimligt att Anckerbyns friyta/bollplan är det enda lekområdet i denna del av Haverdal.

Halmstad kommun har kulturklassat Anckerbyn enligt klass A och angett Anckerbyn som kulturhistoriskt värdefull miljö. "Anläggningen är som helhet av högsta byggnadsminnesklass".

Vi vill försäkra oss om att nybygget inte påverkar boendet i och utsikten från Anckerbyn. De tre husen som planeras närmast Skallbergsvägen är de som mest påverkar vårt område. Dessa hus bör läggas så långt söderut som möjligt, och anslutas mot ny väg i enlighet med samrådets illustrationskarta. Ett prickat markområde med en bredd om minst 20 meter bör förläggas till den norra delen av området. Ett sådant område utan byggnad skulle förstärka grönstråket efter Skallbergsgränd och bort mot skogen i nordost.

Kommunen skriver att utsikten från Anckerbyn inte kommer påverkas, detta stämmer inte. Redan befintlig bebyggelse avskärmar utsikten ned mot bukten och revet. I Anckerbyns tidigare svar i detta ärende begärde vi en 3D simulering för att kunna förstå expoateringens konsekvenser ur vårt perspektiv. Detta är fortfarande önskvärt. Kommunens samrådsmaterial är bristfälligt när det gäller att redovisa vad planförslaget innebär och kan inte anses följa intentionerna i Plan- och Bygglagen. Det finns inga sektioner eller bilder som förklarar tillåtna hushöjder. Bestämmelsen om en högsta nockhöjd om +22 meter och en befintlig markhöjd på + 14 meter innebär en tillåten hushöjd på hela åtta meter. Detta är väldigt högt och väldigt långt från omgivningens låga bebyggelse.

För att minska störningen från Ankerbyn måste högsta tillåtna nockhöjd sänkas med två meter, från +22 till +20 respektive från +21 till +19 och från +20 till +18. Det finns några avskräckande exempel i närområdet där höga sadeltak läggs väst/östlig riktning, för att undvika detta bör det inskrivas i planen att husgavlarna ska vara vända mot söder, för att minska husens påverkan. Den högsta tillåtna takvinkeln kan också med fördel sänkas till 35 grader.

Då det i närområdet finns flera fall av fula höjningar av marknivåer bör det inskrivas i planen att befintlig marknivå inte får ändras.

Kommentar

Kommunen tackar för Brf Anckerbyns synpunkter.

Parkmarken inom planområdet, del av fastigheten Haverdal 18:53, är igenvuxen och har inte använts på flera år. Den del inom planområdet som används frekvent, bland annat för fotboll, är kvartersmark. Tillgång till gröna områden i Haverdal är god. Avvägning rörande gröna områden som ska förtätas respektive bevaras och/eller utvecklas är gjord i samband med kommunens strategiska fysiska planering (översiktsplanering). Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område "B7" i Framtidsplan 2030 och som "HAV2" i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att

ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).” Vidare nämns i Framtidsplan att ”Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning.”

Kommunen har i planbeskrivningen skrivit ”Planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn.”

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

FÄ 17-18

Vi äger en fastighet som gränsar till berörda detaljplan och har följande synpunkter/frågor efter granskning av er rev av KS2020/00284 2021-11-16.

Vi vill komplettera tidigare mejl genom att instämma i min brors/morbrors, vår grannes, synpunkter enligt nedan. Se följande:

Vi får uppfattningen att delen Haverdal NN till stor del drivits fram av markägarna som vill avyttra tomter vilket iofs är naturligt och försvarbart, men var ligger nyttan för kommunen/invånare i den nödvändiga investeringen i infrastruktur (dränering, vägar, VA-krav mm)? Man antyder ju att expansionen av Haverdal skall ske i riktning mot Harplinge och inte ut mot havet. Förtätning behöver ju inte ske in absurdum.

Vår uppfattning är dessutom att den undersökning som gjorts bygger på lösa antaganden spec beträffande den öst-västliga dränering man hittat i en skrivelse från 1929. Vi kan upplysa om att den inte existerar och noterar att konsultrapporten även avslutas med att den är mycket osäker och behöver kompletteras när vägdragning mm fastställts. Av revisionen framgår inte hur dränering av 18:53 skall ske, spec nämner man att anslutning till bef nät inte skall påverkas. Hur skall det då ske? Vi delar uppfattningen med NN att helhetsgrepp saknas i dagvattenfrågan.

Avslutningsvis tycker vi att man trots mycken fin natur i omgivningarna även bör behålla några ”lungor” även i en liten ort/bebyggelse. Inte minst det faktum att området i dag utgör en ”gratis” fördröjning av dagvatten i det erkänt ansträngda läge dagvattensituationen befinner sig i. Sagda område borde förslagsvis upplåtas som handelsträdgård eller liknande som det en gång anlades som. Beklagat att ni trollade bort vinbonden som var intresserad av området.

Avslutningsvis har vi följande frågor:

- 1) Kommer dagvattnet från 18:53 att ledas mot Skallbergsvägens ledningar. Om inte, hur/vart leds det? Detta framgår alltså inte i revisionen.
- 2) I revisionen föreslås en absolut bygghöjd vilket vi gillar men vi anser dessutom att en maxhöjd på byggnaden skall kvarstå (max 7m). Dessutom måste en tydlig referenspunkt fastslås i terrängen för

höjdmätningen (förslagsvis 22-7=15m) och ej kunna diskuteras efter redan uppförda byggnader. 22m "över havet" kommer annars att leda till olika tolkningar.
Med hopp om att ni tar hänsyn till inkomna synpunkter

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Detaljplaneprocessen har initierats genom begäran om planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1. Från kommunens sida villkorades att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7, utpekad för förtätning enligt Framtidsplan 2030 (tidigare översiktsplan), planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen. I gällande översiktsplan konstateras att det finns en potential att förtäta Haverdal ytterligare och det föreslås ett antal områden för bostäder inom befintlig bebyggelse. På längre sikt föreslås orten växa in mot land med nya större bostadsområden.

Om "skrivelse från 1929" avser dikningsföretaget, är kommunens bedömning att det inte är aktivt. Oavsett om dikningsföretaget är aktivt eller inte kommer inget vatten att släppas till dikningsföretaget, varför dikningsföretaget inte bedöms påverkas.

1. Tanken är att dagvattnet från fastigheten 18:53 ska ledas till fördröjningen på allmän plats inom planområdet och sedan till Laxavägen.

2. I detaljplanen angivna höjder anges i höjdsystemet RH 2000 vilket inte ger möjlighet för olika tolkningar.

FÄ 19

Jag anser att utvecklingen har sprungit förbi förslaget till ny detaljplan. Den täcker inte framtidens behov och bör därför inte genomföras.

Stadsplaneringen har under en tid fokuserats på förtätning. Nu börjar man mer beakta hållbarhet, med sikte på ekologi och klimatanpassning. I stället för tät bebyggelse med många hårdgjorda ytor önskas bebyggelse med många grönytor och växtlighet. Detta eftersom nederbörden förväntas öka samt falla i större mängder på en gång, i form av skyfall.

Idag ökar antalet asfalterade vägar, byggnader och parkeringsplatser m m. När allt fler hårda ytor bredvid varandra hindrar vattenavrinningen uppstår stora problem. Vatten som inte kan rinna ner i jord tag vägen in i byggnader m m. Därför behövs större grönytor. Växtlighet hjälper också till att suga upp vatten.

Klimatförändringen: mer och mer intensiv nederbörd

Redan nu syns klimatförändringens effekter:

Ett litet samhälle invid ån Skintan, som rinner ut i Haverdal, drabbades i augusti 2014 med stora

problem efter skyfall. Många fastigheter fylldes med vatten.

Vattennivån i Halmstad steg för några år sedan så högt att man befarade att innerstaden skulle översvämmas. År 2021 återigen problem efter stark nederbörd

Gävle dränktes i augusti 2021 av skyfall med omfattande vattenskador

Tyskland upplevde i juli 2021 en fullständig katastrof. Vägar och broar spolades bort. Hus överfylldes med vatten och lera. Över 200 personer dog. Skadorna kommer att ta lång tid att repareras och kosta enorma summor.

Södra Stockholm drabbades i september 2021 av skyfall som skadade fastigheter och elsystem, vilket påverkade butiker och tunnelbanan i månader efter

Vattenskador i fastigheter är mycket kostsamma.

Mer bebyggelse på planområdet skulle innebära mycket mer hårdgjord yta: en några meter bred bilväg, boningshus, uteplatser, bilplattor, stenlagda gångar, bodar. Flera fastigheter har redan fått vattenskador då regnvatten snabbt rinner ner från krönet vid Skallbergsvägen. Risken för vattenskador skulle öka för alla.

Avsätt ”beredskapsmark”

Två händelser, pandemin och Rysslands anfall på Ukraina, har givit det svenska samhället insikt om att vår beredskap är dålig. Uppenbarligen kan stora problem uppstå plötsligt. Vi måste bli mer förutseende.

Folkmängden i Sverige ökar, men jordbruksmarken minskar, trots att jordbruksmark är livsnödvändig. Sverige importerar ca 50 % av sina livsmedel. Det finns en opinion mot att åkermark får vika för stora köpcentra, bostadsområden m m. Det har föreslagits att detta ska förbjudas. Halland har bland landets bästa jordar. De bör värnas,

Det aktuella planområdet har odlats under mycket lång tid. Under 40- till 70-tal fanns en handelsträdgård. Potatis trivs i sandjord. Varje vecka körde trädgårdsmästaren in till Halmstad med sin produkter. Många Halmstadsbor fick sina grönsaker, bär och ägg härifrån. Vem vet, en dag kan marken behövas för närodlade livsmedel till halmstadsborna igen.

Samhället bör bereda sig på att mer inhemsk livsmedelsproduktion kan bli nödvändig. Väpnade konflikter kan uppstå snabbt, importvägar kan skäras av, m m. Man bör därför avsätta mark som ”beredskapsmark”, mark som i likhet med skyddsrum inte används nu, men snabbt kan sättas i stand. Det aktuella planområdet, som alltså har odlats under sekler, är fortfarande öppen mark - lätt att återställa och kan förse åtskilliga hushåll med mat.

Social funktion

Så länge marken inte behövs till livsmedelsproduktion kan den användas till andra bra ändamål: idag finns en uppskattad fotbollsplan, yogakurser m m. Lekplats fattas i Haverdal. Det finns inga andra

öppna ytor där människor kan samlas.

Hjälp naturen

I Detaljplan 1978 angavs markanvändningen för området som allmän plats, park eller plantering. Man insåg behovet av sådana fria ytor, trots att Haverdal var mycket mindre bebyggt då. Planområdet kan idag användas på alla ovanstående sätt.

Medvetenheten om vikten av biologisk mångfald ökar. På många håll i Sverige arbetar man med att återställa de gamla ängarna, som kryllade av olika arter. Gräset får växa och slå bara en gång om året. Ibland låter man avverkat virke ligga kvar på marken för att gynna de arter som behöver multnande trä och som är viktiga för det ekologiska systemet.

Det som särskilt saknas är pollinerare. På 50- och 60-talen fanns det fortfarande biodlare i Haverdal. Kanske planområdet kan hysa några bikupor igen?

Man bör återgå till Detaljplan 1978 som mycket framsynt anger att ” markanvändningen för området anges som allmän plats, park eller plantering.”

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

Ö1

Med anledning av pågående granskning / utställning av rubricerade detaljplan har jag konstaterat att detaljplanen är en uppföljning av ansökan om tidigareläggning av exploatering för Haverdal 18:53 och 27:1, upprättad 2016-01-18 och undertecknad av fastighetsägarna NN och NN.

Väl medveten om kostnaderna för handlingarnas framtagande hade NN dessförinnan den 14/12-15 lämnat klartecken till slutförandet av ansökan. Efter påtecknandet överlämnades handlingarna till Halmstads kommun för vidare handläggning.

Därefter kontaktade NN samhällsbyggnadskontoret och meddelade att exploatering av Haverdal 18:53 ej längre var aktuellt. D.v.s. fastigheten skulle kvarstå som grönområde. Därför krediterades konsultkostnaderna för Haverdal 18:53.

Mot bakgrund av att fastigheten Haverdal 18:53 åter är aktuell för exploatering har NN och NN brevledes kontaktats. Något svar har ännu inte erhållits. Jag föreslår därför att fastigheten Haverdal 18:53 kvarstår som grönområde eller regleras som naturmark i det nya detaljplaneförslaget.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan. Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område ”B7” i Framtidsplan 2030 och som ”HAV2” i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande:

”I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).” Vidare nämns i Framtidsplan att ”Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning.”

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Anmärkning 1. Enbart envåningshus ska tillåtas.
- Anmärkning 2. Kommunal väg inom planområdet.
- Anmärkning 3. Tillfartsväg med kommunal standard längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen.
- Anmärkning 4. Ändra från sadeltak till platta tak.
- Anmärkning 5. Ändra tillnockhöjd om högst 3,6 meter.
- Anmärkning 6. Ändra tillnockhöjd om högst 3,5 meter.
- Anmärkning 7. Begränsa nya byggnader till 3,6 meter takfotshöjd.
- Anmärkning 8. Vind ska inte få inredas.
- Anmärkning 9. Begränsa maximal taklutning till 30°.
- Anmärkning 10. Sänk högsta tillåtnanockhöjd med 2 meter till +20, +19 och +18.
- Anmärkning 11. Begränsa takvinkel till 35°.
- Anmärkning 12. Maxhöjd för byggnad, 7 meter, ska kvarstå.

Förteckningar över inkomna yttranden från sakägare och övriga under planprocessen innehåller personuppgifter och hanteras därför separat.

Samhällsbyggnadsavdelningen, kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

PROTOKOLL
2023-12-21
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 10
Mål nr P 5891-23

RÄTTEN

Hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Gösta Ihrfelt, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Ulrika Agerskans

PARTER

Klagande

1. Margareta Avenius Domeij, Tjurbergsgatan 27 E, 118 56 Stockholm
2. Caroline Carlborg, Wittstocksgatan 2, 115 24 Stockholm
3. David Domeij, Skillingagränd 5, 112 20 Stockholm
4. Karin Domeij, Simrishamnsvägen 21, 121 53 Johanneshov
5. Sara Selvaggi Domeij, Drabantgatan 9, 216 19 Malmö
6. Anna Gustafsson, Linnégatan 11, 333 32 Smålandsstenar
7. David Gustafsson, Linnégatan 11, 333 32 Smålandsstenar
8. Britta Kellgren, Lövsundsvägen 44, 125 40 Älvsjö
9. Lars Göran Lindström, Sergels Väg 4, 217 57 Malmö
10. Matilda Steiner, Chriesiweg 7, 6312 Steinhausen, Schweiz
11. Carl Troili, Kevingeringen 83, 182 50 Danderyd

Ombud för 1–8, 10–11: Advokat Julia Westerling
Advokat Stefan Andersson AB, Box 398, 301 09 Halmstad

Motpart

Halmstads kommun, Box 153, 301 05 Halmstad

SAKEN

Detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53 i Halmstads kommun; nu fråga om prövningstillstånd

Dok.Id 2014666

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00		måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		08:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-12 i mål
nr P 5036-22

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2023-12-21)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

Ulrika Agerskans
Protokollet uppvisat/

Datum: 2024-01-08

Dnr: KS 2020/00284

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 1 november 2022, KS § 311, beslutat att anta förslag till **detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53**.

Länsstyrelsen har den 17 november 2022 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom 2023-04-12, mål nr P 5036-22, avslagit överklagandena av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats till Mark och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen ger enligt beslut 2023-12-21, mål nr P 5891-23, inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 21 december 2023**.

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2023/19.

Samhällsutvecklingsavdelningen 8 januari 2024.

Sändlista

Länsstyrelsen

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Byggnadsnämnden

E.ON Energidistribution AB

Kommunala Pensionärsrådet

Kulturmiljö Halland

LBVA AB

Miljönämnden

Teknik- och fastighetsnämnden

Haverdals Samhällsförening

Fastighetsägare inom planområdet

Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

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