



## ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

## BREARED 1:134 m.fl.

Simlångsdalen, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 25 augusti 2010

Plan E 269 K

## INNEHÅLL

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| INLEDNING                                      | 3 |
| MILJÖBEDÖMNING                                 | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                    | 4 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER | 5 |

## INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

## Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustration
- Bullerberäkning
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt illustration. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

Planbeskrivningen och illustrationen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

### Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av tre tomter för bostadsändamål på fastigheten Breared 1:134. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra centrumändamål och/eller bostäder för resterande del av fastigheten som i gällande byggnadsplan omfattas av hotell- och restaurangändamål.

## Detaljplanens handläggning

### Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2009-05-27 BN § 179 att ge byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva avstyckning av två tomter för bostadsändamål på fastigheten Breared 1:134.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten med hotell- och restaurangändamål bibehålls.

## Planförfarande

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet.

Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och kan genomföras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Breared 1:134 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 28. Enkelt förfarande tillämpas då planens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Behovsbedömningen skall leda till att miljöbedömning inte krävs. Det skall också överensstämma med översiktsplanen. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast vid samrådstillfället.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning och areal**

Planområdet är beläget i mitten av samhället Simlångsdalen, ca 2 mil från Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av befintlig bostadsbebyggelse samt Gästgivarevägen och i söder av Brearedsvägen (Riskväg 25). I väster och öster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar ca 0,78 hektar mark.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet består av fastigheterna Breared 1:134 och Breared S:4. Fastigheten Breared 1:134 är en privatägd fastighet. Breared S:4 är samfällad vägmark för breared nr 1.

## **MILJÖBEDÖMNING**

### **Behovsbedömning**

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 som en bilaga. Den avses att kunna samrådats parallellt med planhandlingarna.

### **Ställningstagande**

Ett genomförande av planen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Planer och program**

#### **Översiktsplan - ÖP 2000**

I översiktsplan ÖP 2000, anges planområdet som befintligt område med en koncentration av centrumfunktioner. Planförslaget är därmed till största del förenligt med översiktsplanens intentioner.

## Delöversikt - tillägg till ÖP 2000

Planområdet anges som område för centrumfunktioner. I texten förtydligas följande: Simlångsdalens goda förutsättningar som turistort bör understödjas. Tomter för serviceändamål föreslås reserveras i befintligt servicestråk kring Brearedsvägen. Planförslaget är därmed till största del förenligt med delöversiktens intentioner.

Planförslaget föreslår avstyckning av tre tomter för bostadsändamål för fastigheten Breared 1:134 samt att möjliggöra centrumändamål och/eller bostäder för resterande del av fastigheten. Planförslaget går till viss del emot översiktsplanens intentioner. Marken som endast får förändrad användning till bostadsändamål ligger i fastighetens västra och norra del i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Byggnadskontoret bedömer därför att fastigheten fortfarande har goda möjligheter till serviceändamål och att förutsättningarna för den befintliga bebyggelsen inte förändras nämnvärt, trots att fastighetens yta minskar. Förtätningen av bostadsbebyggelse kommer även att öka underlaget för service och kollektivtrafik vilket är positivt för samhällets servicenivå.

## Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Byggnadsplan BRE 3 från 1953 som medger hotell- och restaurangändamål samt vägmark, detaljplan E 47 (BRE3) K från 1990 vilken medger bostäder och hotell och restaurang samt Byggnadsplan 475 från 1972 som medger park eller plantering. Planernas genomförandetid har gått ut.

## Riksintressen

Planområdet ingår i två större områden som är av riksintresse för naturvård NN18 och friluftsliv FN12 enligt MB 3 kap 6 § Planområdet gränsar även till riksintresse för vägar (Riksväg 25) enligt MB 3 kap 8 §.

### Simlångsdalen - Tönnersjöheden NN18

Myrrikt område med ädellövskog och tallskog, ofta med urskogskaraktär och sjöar. Genuin laxstam finns i Fylleån. Vattenfall, rullstensåsar, skoglig försökspark, limnologisk referenssjö (St Skärsjön) samt Märstocka ljunghed.

### Simlångsdalen - Fylleånsdalgång FN12

Naturskön kuperad och sjörikt inlandsområde, lätt tillgängligt och med etablerad friluftsverksamhet. Vintersport, cykel-, vandrings-, kanotleder. Goda övernattningsmöjligheter. Även vildmarksartade skogsområden med myrar. Fylleåns dalgång med geologiskt intressant natur och genuin laxstam, värdefullt för friluftslivet.

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark, vatten och vegetation

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av kvartersmark, vägmark samt en gång- och cykelbana. Västra delen av fastigheten lutar åt sydöst. I övrigt är den östra delen av fastigheten relativt

plan. Västra delarna av marken består av en gräsyta med inslag av några mindre träd och buskar. Den östra delen av fastigheten består till största del av hårdgjorda ytor som bland annat används för bilparkering. Bebyggelsen på fastigheten är lokaliserad till dess mittersta nordöstra del

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

### **Geotekniska förhållanden**

Det finns ingen geotekniskt undersökning genomförd för planområdet. Utredningar gjorda på andra ställen i samhället visar på en variation från mull, torv, silt, sand, grus, morän till sten, block, berg. En geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projekteringen.

Området klassas som ett lågriskområde för markradon.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Bebyggelse**

### **Historik och arkitektoniska och kulturhistoriska värden**

Breared/Simlångsdalen är en gammal handels- och mötesplats, där kyrkan från 1200-talet och skjutsstationen/gästgivaregården har varit utgångspunkter för samhällets utveckling.

Samhället har en lantlig och lummig karaktär. Bebyggelsen breder ut sig på båda sidor om Brearedsvägen (Riksväg 25) som utgör livsnerven för orten såsom kommersiellt servicestråk. Simlångsdalen är ett självständigt landsbygdssamhälle med en etablerad grundservice. Under perioden 1996-2005 har det skett en befolkningsökning med 16 personer.

En av byggnaderna på fastigheten Breared 1:134 är utpekad i byggnadsinventeringen som bevarandevärd byggnad av klass-C. Byggnaden är en gästgivaregård från 1918 i en och en halv våning med ett masardtak i tegel och putsad fasad. Vidare påtalas samhällshistoriska-, miljöskapande-, kontinuitets- och symbolvärden.

För fastigheten finns även en bevarandeplan och äldre delen av det befintliga huset (ursprungliga gästgivaregården) är ett kulturminne.

Framtida exploatering av fastigheten bör ske med hänsyn till den befintliga gästgivaregården för att inte påverka helhetsintrycket av denna.

### **Bostäder**

Den befintliga bebyggelsen i området är av blandad karaktär med 1 till 1½ plans enbostadshus. I de centrala delarna av samhället finns även ett antal flerbostadshus i tegel. Vidare har husen skiftande fasadmateriäl och likaså takvinkel. Vissa hus är även byggda i souterräng. Bebyggelsen i planens närområde är i stort sätt från 1850-1920 och 1960-1990.

## Föreslagen bebyggelse

Planförslaget består av tre nya fastigheter med enbostadshus samt en fastighet med centrumändamål och/eller bostäder. Bestämmelserna för dessa är följande:

### ENBOSTADSHUS

Bostäder, enbostadshus. Boendeservice hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande eller trafikalkalstrande. Friliggande hus med endast en huvudbyggnad per tomt. I bostadshusen får endast en mindre komplementbostad på högst 40 kvm inredas. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Tomtskaft för angöring inräknas inte i minsta tomtarea. Största byggnadsarea 250 kvm. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgränsen. Tillhörande garage och carport eller förråd ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från gata. Högsta byggnadshöjd och taknockhöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter respektive 8,0 meter. För garage, carport och förråd är högsta byggnadshöjd och taknockhöjd 3,0 meter respektive 4,5 meter, gäller även vid garage som är sammanbyggt eller vidbyggt med huvudbyggnad. Takkupor får högst uppta 1/3 av byggnadens längd och får då uppföras utöver tillåten byggnadshöjd.

För fastigheten i norr gäller samma bestämmelser som ovan med några mindre skillnader. Byggnadsarean är satt till 200 kvm istället för 250 kvm. Istället för minsta tomtstorlek 1000 kvm finns bestämmelsen att området inte får avstyckas i fler fastigheter. Byggnadshöjden är satt till 4,0 meter istället för 4,5 meter. Fastighetsbildning och bygglov kan endast genomföras/beviljas förutsatt att befintlig byggnad rivits enligt markerad skraffering på illustrationen. Källare får inte anordnas.

Planen reglerar utfartsförbud för det södra enbostadshuset mot Riksväg 25.

Ett u-område införs längs med enbostadstomterna i väster och tomten för centrum och/eller bostäder för att säkerställa vatten- och spillvattenledning till den norra enbostadstomten.

### CENTRUMÄNDAMÅL/BOSTÄDER

Centrumändamål och/eller bostäder, flerbostadshus. Området får ej avstyckas i fler fastigheter. Största byggnadsarea är 1100 kvm. Högsta byggnadshöjd och taknockshöjd är 7,5 meter respektive 10,0 meter. Takkupor får högst uppta 1/3 av byggnadens längd och får då uppföras utöver tillåten byggnadshöjd.

En m-bestämmelse reglerar att verksamhet inte får vara störande för omgivningen. Bullernivåer vid bostadshus får ej överstiga 50 d(B)A dagtid och 40 d(B)A nattetid. Bestämmelsen anger även att bullrande installationer, t.ex. ventilation och teknikutrymmen, förses med avskärmning och monteras så att störningar för grannfastigheter minimeras.

En a-bestämmelse reglerar att fastighetsbildning och bygglov endast kan genomföras/beviljas förutsatt att befintlig byggnad rivits enligt markerad skraffering på illustrationen.

Då gamla delen av Gästgivaregården är ett kulturminne finns en varsamhetsbestämmelse som anger följande: Karaktärsdragen och värdena av den äldre delen av Gästgivaregården skall särskilt beaktas vid ändring. Åtgärder som berör förändring av byggnadens stomme eller exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

## GC-VÄG

Planen omfattar en gång- och cykelväg i planområdets östra kant.

## Verksamheter

Strax väster om de centrala delarna av Simlångsdalen finns Simlångsdalens industriområde med verksamheter, café och tillverkningsföretag. I övrigt dominerar den offentliga sektorn och handel arbetstillfällena.

## Kommersiell, offentlig och social service

I de centrala delarna av Simlångsdalen finns livsmedelsbutiken Matöppet vilken även har en funktion som post och systembolag. Även äldreomsorg (Ljungblommans servicehus) samt distriktssköterskemottagning finns lokaliserade till de centrala delarna av samhället. Vidare finns en del restauranger samt gatukök i samhället.

Skola (6-11 åringar, F-6), förskola samt bibliotek finns längs med Brearedsvägen ca 700 meter öster om planområdet.

Planområdet ligger placerat i den centrala delen av Simlångsdalen och har därmed en närhet till samtlig ovan nämnd service.

## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Simlångsdalen trafikeras av busslinje nr 145 och 318. Hållplatsen ligger längs med Brearedsvägen ca 150 meter från planområdet. Turtätheten är ca 1 tur per timma under dagtid på vardagar.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Brearedsvägen i anslutning till planområdet. Längs med denna väg tar du dig till skola, förskola och bibliotek i öster och livsmedelsbutik samt kiosk i väster.

### Biltrafik och gator

Planområdet gränsar till Brearedsvägen (Riksväg 25) i söder. Vägen är relativt hårt trafikerad med en hel del tung trafik (se vidare i bullerberäkningen). Angöring för de två nya fastigheterna i väster med enbostadshus, ska därför ske via Örnastuvägen. Detta kommer att innebära att den södra tomten behöver ett tomtskaff för att kunna angöra sin fastighet. Angöring till den befintliga fastigheten Breared 1:134 sker i dagsläget via Riksväg 25 och föreslås även fortsättningsvis göra så, eftersom dess stora parkeringsyta ligger lokaliserad åt detta håll. Angöring till den norra fastigheten med enbostadshus ska ske via Gästgivarevägen

## Friytor

### Parker och torg

I de centrala delarna av Simlångsdalens samhälle finns en samlingspunkt vid livsmedelsbutiken längs med Brearedsvägen (Riksväg 25).

## Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Detaljplanen tillåter en stor variation av markanvändningen på Breared 1:134. Rådande användning ska följa Halmstad kommuns parkeringsnormer.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

Kommunen ser positivt på möjligheten att bygga så kallade passivhus dvs. välisolerade hus utan uppvärmning. I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om fasteldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Installation av jord- och bergvärmepumpar kräver anmälan till Miljö- och hälsoskyddskontoret som avgör lämpligheten av sådana åtgärder.

### Vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I Brearedsvägen (Riksväg 25) finns det dragna ledningar för vatten-, avlopps- och dagvattenhantering

De nya fastigheterna i väster kan anslutas till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet via Brearedsvägen. Det kommer att bildas en gemensam förbindelsepunkt vid Brearedsvägen för de båda fastigheterna. Ledningarna därifrån och upp till husen ska vara gemensamma för fastigheterna och bör regleras som servitut eller gemensamhetsanläggning.

För att kunna dra vatten- och spillvattenledning till den fastigheten som hamnar lägst bort från Brearedsvägen krävs ett u-område. Detta u-område är 6 meter brett och ligger i mitten av planområdet.

Den nya fastigheten i norr kan anslutas till det befintliga kommunala vatten- och avloppsnätet via Gästgivarevägen.

### Avfallshantering

Simlångsdalen ingår i Halmstad energi och miljö AB:s (HEM) renhållningsområde. Hushållsavfall hämtas vid fastigheten, förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation som finns ca 250 meter sydväst om planområdet, medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral.

### Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmän dagvattenanläggning. Dagvattenhantering skall således lösas inom respektive fastighet.

## Hälsa och säkerhet

### Miljökvalitetsnormer

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

## Folkhälsa

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Planförslaget tillgodoser barns behov genom närhet till rekreation, skola, förskola samt lekplats. Samtliga av dessa ligger inom 700 meter från planområdet och man kan ta sig dit via gång- och cykelväg.

Närhet till dagligvarubutik och kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

## Risker

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

## Buller

För planförslaget har en bullerberäkning genomförts i programmet Trivector Buller väg. Beräkningen visar på att man klarar den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid 21 meter från Brearedsvägen (Riksväg 25). Detta säkerställs i detaljplanen genom ett 21 meter långt prickmarksområde (marken får ej bebyggas) närmast Brearedsvägen. Vidare bör uteplats anordnas minst 27 meter från Brearedsvägen vilket är det avstånd då man klarar den maximala ljudnivån 70 dBA. Inom fastigheten finns möjlighet till detta.

## Medverkande tjänstemän

Benny Hunemark  
Maria Carlsson  
Anneli Johansson  
Mattias Salomonsson  
Leif Eriksson  
Per-Åke Larsson

Byggnadskontoret  
Byggnadskontoret  
Teknik- och fritidsförvaltningen  
Teknik- och fritidsförvaltningen  
Teknik- och fritidsförvaltningen  
Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Joel Blomgren  
Planarkitekt



## ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

## BREARED 1:134 m.fl.

Simlångsdalen, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Byggnadskontoret 25 augusti 2010

Plan E 269 K

## INLEDNING

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

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande

Detaljplanen Breared 1:134 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagens 5 kap § 28. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande.

### Tidplan

| <b>Planprocess</b> | <b>Tid</b> |      |
|--------------------|------------|------|
| Samråd             | juni       | 2010 |
| Antagande          | augusti    | 2010 |
| Laga kraft         | september  | 2010 |

### Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den 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

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för enbostadshus samt centrumändamål och/eller bostäder. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

### Huvudmannaskap

Simlångsdalens vägförening är huvudman för vägar och gång- och cykelvägar inom området. Vägföreningen är dock inte omprövad.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske t.ex. fastighetsreglering och servitutsbildning. Ansökan om de aktuella åtgärderna görs hos Lantmäterimyndigheten i Halmstad kommun.

- Avstyckning av tre nya bostadsfastigheter.
- Servitut för markområde med vatten- och spillvattenledningar (område benämnt som u).
- Anpassning av fastighetsgränser för Breared 1:134 till rådande förhållande. Markområde med gång- och cykelväg i fastighetens östra del samt vägområde i fastighetens södra del ska överföras till annan fastighet.
- Korrigering av fastighetsgräns för den norra enbostadsfastigheten till befintliga förhållanden.

Fastighetsbildning kan endast genomföras förutsatt att rivning av befintlig byggnad har skett i enlighet med den administrativa planbestämmelsen.

### Servitut och gemensamhetsanläggning

Ett u-område finns i planområdets mittersta del för privat vatten- och spillvattenledning. Detta område ska säkerställas genom servitut alternativt som gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om detta.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Upprättande av detaljplan

Kostnader förknippade med upprättandet av detaljplanen har reglerats via ett plankostnadsavtal med fastighetsägaren för Breared 1:134.

### VA-ledningar

Fastighetsägarna ska till Halmstad kommun betala upprättandet av förbindelsepunkt vid Brearedsvägen och Gästgivarevägen samt erlagga lägenhetsavgifter i enlighet med va-taxan för de respektive fastigheterna. Därtill kommer kostnader för att på egen hand utföra ledningarna inne på tomtmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för gemensamhetsanläggning eller servitut samt avstyckning av de tre tomterna med bostadsändamål skall bekostas av fastighetsägaren för Breared 1:134.

Särskild överenskommelse har träffats mellan Halmstads kommun och ägaren av fastigheten Breared 1:134 om att reglera mark som är avsedd för allmän plats till den kommunala fastigheten Breared 2:15.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Grimsmo

Jonas Eliasson

Mattias Salomonsson

Byggnadskontoret

Byggnadskontoret

Teknik- och fritidsförvaltningen

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Stadsarkitekt

Joel Blomgren

Planarkitekt



## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

---

till detaljplan för  
BREARED 1:134 m.fl.  
Simlångsdalen, HALMSTAD  
Plan E 269 K

---

Byggnadskontoret 19 maj 2010

## LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

## PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av tre tomter för bostadsändamål på fastigheten Breared 1:134. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra centrumändamål och/eller bostäder för resterande del av fastigheten som i gällande byggnadsplan omfattas av hotell- och restaurangändamål.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

# BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

## **Nuvarande markanvändning**

Planområdet utgörs av kvartersmark med bostadsbebyggelse och konstgalleri. Området omfattas även av en gång- och cykelbana.

## **Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt**

I översiktsplan ÖP2000 anges planområdet som befintligt område med en koncentration av centrumfunktioner.

I delöversikten för Simlångsdalen anges planområdet som område för centrumfunktioner. I texten förtydligas följande: Simlångsdalens goda förutsättningar som turistort bör understödjas. Tomter för serviceändamål föreslås reserveras i befintligt servicestråk kring Brearedsvägen.

Planförslaget föreslår avstyckning av tre tomter för bostadsändamål på fastigheten Breared 1:134 samt att möjliggöra centrumändamål och/eller bostäder för resterande del av fastigheten. Planförslaget går till viss del emot översiktsplanens intentioner. Marken som får förändrad användning till bostadsändamål ligger i fastighetens västra och norra del i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Byggnadskontoret bedömer därför att fastigheten fortfarande har goda möjligheter till serviceändamål och att förutsättningarna för den befintliga bebyggelsen inte förändras nämnvärt, trots att fastighetens yta minskar. Förtätningen av bostadsbebyggelse kommer även att öka underlaget för service och kollektivtrafik vilket är positivt för samhällets servicenivå.

## **Platsens betydelse**

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

| FAKTOR                                                                                           | KÄNSLIGHET          |           | PÅVERKAN                                                         |       |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  | Områdets känslighet |           | Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                  | Känsligt            | Okänsligt | Stor                                                             | Medel | Liten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Platsens betydelse</b>                                                                        |                     |           |                                                                  |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds-<br>arv m.m.                            |                     | x         |                                                                  |       | x     | Inga internationella konventioner finns utpekade inom eller i anslutning till plan-området.                                                                                                                                                                                                                 |
| Miljöbalken 3 kap 1§:<br>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. |                     | x         |                                                                  |       | x     | Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden.                                                                                                                                                                                                                   |
| Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintressen                                                           |                     | x         |                                                                  |       | x     | Hela Simlångsdalen ingår i två större områden av riksintresse för naturvård NN18 och friluftsliv FN12 enligt MB 3 kap § 6. Vidare är Brearedsvägen (Riksväg 25) av riksintresse för vägar enligt MB 3 kap 8 §. De förändringar som föreslås i detaljplanen anses inte påverka dessa riksintressen nämnvärt. |
| Förorenad mark                                                                                   |                     | x         |                                                                  |       | x     | Inga verksamheter som påverkar marken negativt har bedrivits på platsen.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Risk för olyckor<br><br>Skred, ras, översvämning                                                 |                     | x         |                                                                  |       | x     | Då planområdet ligger utmed en större väg finns alltid riken för olyckor med oskyddade trafikanter som korsar vägen.                                                                                                                                                                                        |

| FAKTOR                                                              | KÄNSLIGHET          |           | PÅVERKAN                                                         |       |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | Områdets känslighet |           | Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                     | Känsligt            | Okänsligt | Stor                                                             | Medel | Liten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Miljöbalken 7 kap:<br>Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc. |                     | x         |                                                                  |       | x     | Planområdet omfattas inte av några skyddade områden utpekade i 7 kap MB.<br><u>Strandskydd</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                     |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Vattenskyddsområde</u><br>Planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet för Fylleån. Detta bedöms ej påverkas av ett genomförande av planen.                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                     |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Naturreservat</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                     |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Biotopskydd</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Byggnads- och fornminnen                                            |                     | x         |                                                                  |       | x     | Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom eller i anslutning till planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kulturmiljö                                                         | x                   |           |                                                                  | x     |       | Inom fastigheten Breared 1:134 ligger Simlångsdalens gästgivaregård vilken är ett kulturminne. Byggnaden ingår även i byggnadsinventeringen som klass C där det också finns en bevarandeplan. (Se vidare i planbeskrivningen för utförligare beskrivning). Detaljplanen anger en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa karaktärsdragen och värdena av den äldre delen av gästgivaregården. |
| Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter                |                     | x         |                                                                  |       | x     | Inga naturområden finns inom eller i angränsning till planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| FAKTOR                                                                                  | KÄNSLIGHET          |           | PÅVERKAN                                                         |       |       | KOMMENTAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | Områdets känslighet |           | Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen |       |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                         | Känsligt            | Okänsligt | Stor                                                             | Medel | Liten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Påverkan på människors hälsa och säkerhet.<br><br>Risk för buller, luftföroreningar mm. | x                   |           |                                                                  | x     |       | <u>Bullerstörningar m.m.</u><br>Då planområdet gränsar till Brearedsvägen (Riksväg 25) har en bullerberäkning genomförts för att säkerställa att gällande bullernivåer klaras. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) klaras vid 21 meter från Brearedsvägen. Detta kommer i detaljplan att säkerställas med en prickmarkzon. Då tomterna beräknas bli relativt stora finns även goda möjligheter till att anordna en uteplats som klarar riktvärdet 70 dB(A) vilket uppnås 27 meter från vägen. |
|                                                                                         |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Luftkvalitet</u><br>Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM 10) bedöms inte påverkas till följd av de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplaneförslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                         |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Trafik</u><br>Planområdet gränsar till Brearedsvägen (Riksväg 25) i söder. Detta är en viktig landsväg som går mot Halmstad i väster och mot Växjö i öster. Vägen är av riksintresse för kommunikationer. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka Brearedsvägens funktion.                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                         |                     | x         |                                                                  |       | x     | <u>Radon</u><br>Programområdet ligger inom ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Landskapsbild                                                                           |                     | x         |                                                                  |       | x     | Landskapsbilden kommer inte att påverkas av ett genomförande av planförslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

| Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Miljö kvalitetsnormer                          | <p>Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM 10) bedöms inte överstigas inom planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms heller inte medföra någon påverkan på detta.</p> <p>Det bedöms därmed inte finnas någon risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer i och med planens antagande.</p> |
| Nationella miljömål                            | Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - Begränsad klimat-påverkan                    | Programområdet har mycket nära till kollektivtrafik i form av buss samt viss närservice.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - God bebyggd miljö                            | Detaljplanen kommer att säkerställa att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås genom en prickmarkzon om 21 meter från Brearedsvägen.                                                                                                                                                                                                                   |

### 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                | <p>1. Buller<br/>Enligt genomförd bullerberäkning blir 21 meter av tomten i söder utsatt för bullernivåer över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 27 meter av tomten utsatt för bullernivåer över 70 dB(A) maximal ljudnivå. Detta kan påverka boende negativt med tanke på hälsa och välbefinnande.</p> <p>2. Kulturrehistorisk miljö<br/>Inom fastigheten Breared 1:134 ligger Simlångsdalens gästgivaregård vilken är ett kulturminne. Byggnaden ingår även i byggnadsinventeringen som klass C där det även finns en bevarandeplan.</p>                                                                                                          |
| Effekternas sannolikhet               | <p>1. Buller<br/>Eftersom vägen det bullrar från är en riksväg mellan Halmstad och Växjö samt trafikeras av 12 % tung trafik är det sannolikt att bullerstörningarna är som störst under dagtid för att sedan avta under kvälls- och nattetid.</p> <p>2. Kulturrehistorisk miljö<br/>Sannolikheten att de kulturrehistoriska värdena förändras bedöms som liten då planen omfattas av en varsamhetsbestämmelse som anges att karaktärsdragen och värdena av den äldre delen av gästgivaregården särskilt ska beaktas vid ändring.</p>                                                                                                              |
| Effekternas betydelse och komplexitet | <p>1. Buller<br/>Genom att i detaljplanen reglera en 21 meter lång prickmarkzon i tomtens södra del kan man säkerställa att den ekvivalenta ljudnivån klaras. Då tomterna kommer att bli relativt stora kommer det heller inte att vara några problem att anordna en uteplats 27 meter från vägen.</p> <p>2. Kulturrehistorisk miljö<br/>Ny bebyggelse i anslutning till den befintliga gästgivaregården skulle kunna förändra det miljöskapande värdet av huset. Då den befintliga gästgivaregården redan står i samhället och omgärdas av befintlig bebyggelse bedömer byggnadskontoret att detta inte nämnvärt påverkar intrycket av huset.</p> |

| Effekter av tilltänkt markanvändning                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet | <p>1. Buller<br/>Bullerstörningar från Brearedsvägen (Riksväg 25) bedöms ske ganska konsekvent, dock något lägre under kvälls- och nattetid. Då vägen är en viktigt anslutning mellan bland annat Halmstad och Växjö beräknas den ha en lång varaktighet. Minskad trafik eller omläggning av vägen skulle medföra att bullernivåerna minskade avsevärt.</p> <p>2. Kulturhistorisk miljö<br/>De nya byggnaderna förväntas ha en lång varaktighet.</p> |

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Ann-Charlotte Abrahamsson  
Maria Carlsson

Stadskontoret  
Byggnadskontoret

#### BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark  
*Stadsarkitekt*

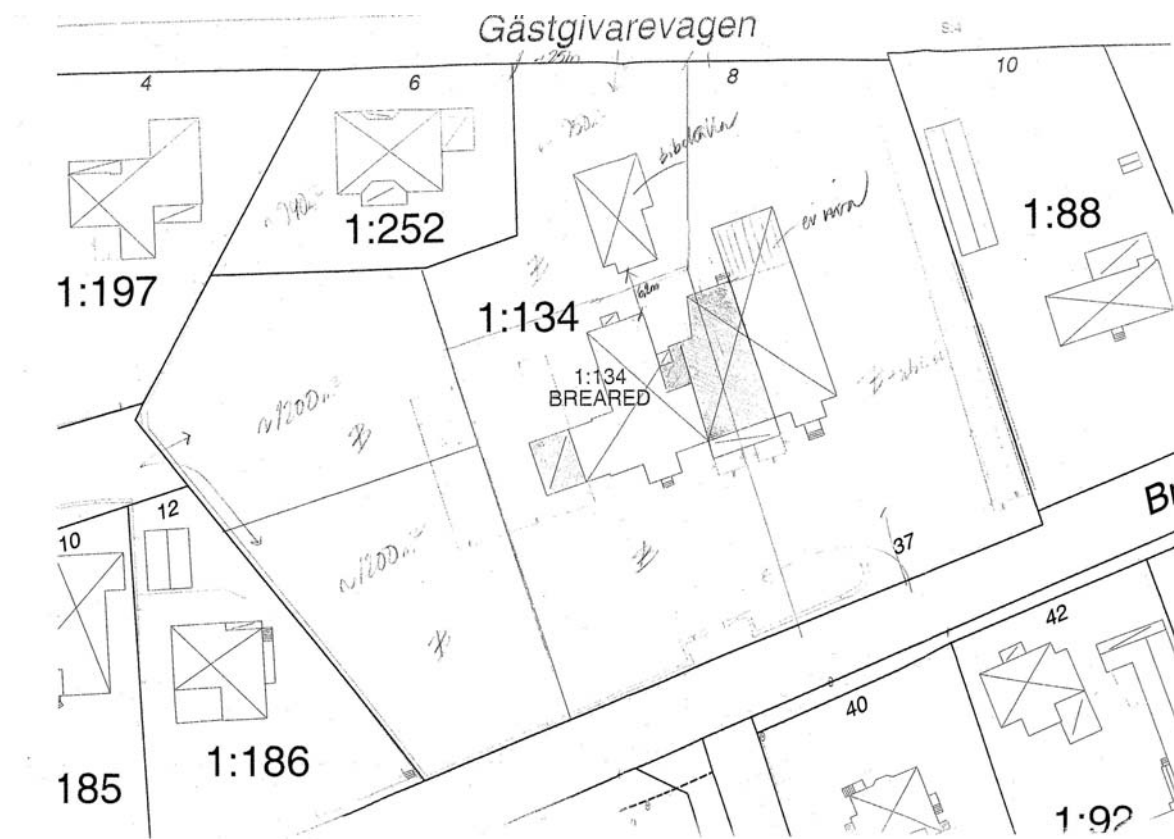
Joel Blomgren  
*Planarkitekt*

## Bullerutredning Breared 1:134

### Nuläge och exploateringsplaner

Brearedsvägen (väg 25) är 8,4 meter bred med hastigheten 50 km/h. Fordonsmängden har utifrån mätningar 2006 visar en fordonsmängd på 4 700 f/d 12 % tung trafik. I arbetet med nya hastighetsgränser enligt rätt fart i staden är det i stället 40 respektive 60 km/h som kan vara aktuellt för sträcka, mest sannolikt 40 km/h.

Breared 1:134 planeras att styckas till 3 tomter, inklusive befintlig. Skiss från sökanden har använts vid beräkningar, se nedan.



Framtida verksamhet utgörs vara bostäder. Fastigheten ligger i sluttning, med lägst nivå i söder.

### Bullerberäkningar

Riktvärde för buller från vägtrafik i befintliga bostäder och nybyggnation fastställdes av riksdagen 1997, "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", proposition 1996/97:53. Vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur gäller riktvärdet 55 dBA utomhus, ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde vid fasad) och maxvärdet vid uteplats i anslutning till bostad ska inte överskrida 70 dBA. Inomhus finns riktvärdena 30 dBA dygnsekvivalentnivå och 45 dBA maxnivå nattetid (klockan 22-06). Avsteg från dessa riktvärden kan göras, förutsatt att andra åtgärder vidtas vilket exempelvis innebär att

sovrummen placeras på den sidan av huset som inte är direkt utsatt för buller från en större väg. Avsteg bör främst göras i stadsmiljöer där det är viktigt att förtäta miljöerna. Riktvärden för befintlig bebyggelse och nybyggnation redovisas i tabell 1.

Tabell 1. Riktvärden för buller från vägtrafik fastställda av riksdagen 1997 (proposition 1996/97:53).

|                        | Riktvärde                                         | Nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur | Befintlig bebyggelse |
|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|
| Ekvivalent ljudnivå    | Dygnsekvivalent utomhus (frifältsvärde vid fasad) | 55 dBA                                                  | 65 dBA               |
|                        | Dygnsekvivalent inomhus                           | 30 dBA                                                  | Finns inget          |
| Max ljudnivå (maxnivå) | Vid uteplats i anslutning till bostad             | 70 dBA                                                  | Finns inget          |
|                        | Inomhus nattetid                                  | 45 dBA                                                  | Finns inget          |

Bullerberäkningar har utförts i programmet Trivector Buller väg, version 8.6.

Bullerberäkningar med följande indata har gjorts:

| Parameter                           | Alternativ 1 | Alternativ 2 | Alternativ 3 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Trafikflöde (antal fordon/dygn)     | 4 700        | 4 700        | 4 700        |
| Andel tung trafik (%)               | 12           | 12           | 12           |
| Medelhastighet (km/h)               | 40           | 50           | 60           |
| Avstånd från vägmitt till fasad (m) | 8,4          | 8,4          | 8,4          |
| Mottagarhöjd (m)                    | 2            | 2            | 2            |

Som underlag för höjder har Halmstad kommuns grundkarta använts.

Nedan redovisas hur nära den norra vägkanten som det går att bygga vid de olika hastigheterna 40, 50 eller 60 km/h.

| Parameter                                                                            | Alternativ 1 (40 km/h) | Alternativ 2 (50 km/h) | Alternativ 3 (60 km/h) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Avstånd utifrån riktvärdet för Dygnsekvivalent utomhus (frifältsvärde vid fasad) dBA | 21                     | 25                     | 32                     |
| Avstånd utifrån riktvärdet för Maxnivå, vid uteplats i anslutning till bostad dBA    | 27                     | 28                     | 30                     |

Beräkningarna visar att det är maxnivån som är dimensionerande när det gäller hur nära vägen bostäder kan byggas. En trafikmängd om tio år, förutsatt en årlig ökning på 2 % ger samma avstånd som ovan vid 40 och 50 km/h. Vid 60 km/h och trafikmängder motsvarande tio år framåt är det ekvivalentnivån som är dimensionerande och då gäller 35 meter från den norra vägkanten. Att sätta bullerplank utmed den nya fastighet som planeras, ger ingen effekt på maxvärdet utan har enbart betydelse för ekvivalentnivån. Ett möjligt avsteg från riktvärdena

är att anordna uteplats även norr om bostadshuset, en sådan blir då bullerskärmad av byggnaden. Förutsatt att en uteplats skapas där maxnivån understiger 70 dBA och att bostaden uppförs med teknik så att riktvärdena för inomhusmiljön innehålls kan det vara möjligt att bygga så nära som 20 meter från den norra vägkanten. Dessa beräkningar förutsätter att hastigheten på vägen är 40 eller 50 km/h. Utifrån dagens utformning på vägen är det orealistiskt att anta att den kan ha en hastighetsbegränsning på 60 km/h.

Avsteg från riktvärden måste förankras hos miljö- och hälsoskyddskontoret och Vägverket som är väghållare för Brearedsvägen.

Halmstad 2009-05-18

Anneli Johansson

Trafikmiljöingenjör  
Tekniska kontoret

Plan E 269 K

Detaljplan för

## **Breared 1:134 m.fl.**

Simlångsdalen, HALMSTAD

Byggnadskontoret 25 augusti 2010

---

### **MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE**

---

Datum och tid: 7 juni 2010 kl. 18:00

Plats: Breareds församlingshem, Simlångsdalen

Samrådsunderlag: Byggnadsnämnden beslutade om samråd av detaljplaneförslaget den 19 maj 2010 BN § 178

#### **NÄRVARANDE**

Fastighetsägare/  
boende 12 personer närvarade vid mötet  
(Se bifogad bilaga)

|                   |                   |                             |
|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Halmstads kommun: | Gunilla Andersson | Byggnadsnämndens ordförande |
|                   | Benny Hunemark    | Byggnadskontoret            |
|                   | Joel Blomgren     | Byggnadskontoret            |
|                   | Guna Graufelds    | Byggnadskontoret            |

#### **MÖTESANTECKNINGAR**

**Gunilla Andersson** hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

**Benny Hunemark** informerade om detaljplanens formella handläggning.

**Joel Blomgren (Planförfattaren)** redovisade planförslaget.

#### **FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:**

##### **Bebyggelsens utformning**

- Några av de närvarande på mötet ansåg att man endast borde tillåta en ny tomt i den västra delen av planområdet. De ansåg att två tomter inte passar in i områdets karaktär.
- Några av de närvarande på mötet ansåg att de nya husen på västra delen av planområdet kommer att bli för höga och få en stor skuggpåverkan på den omkringliggande befintliga bebyggelsen samt skymma utsikt.

*Kommentar*

Byggnadskontoret anser att det är lämpligt att bygga enligt det redovisade detaljplaneförslaget med tre tomter för enbostadshus. Samtliga tomter är över 1000 kvm stora och klarar gällande riktvärden för buller. Att endast bygga ut en tomt i västra delen av planförslaget skulle innebära man får svår använda ytor av kvartersmark samt att man inte uppnår ett effektivt markutnyttjande. Byggnadskontoret anser heller inte att den nytillkomna bebyggelsen skulle avvika från den omkringliggande befintliga eller störa områdets befintliga bebyggelsestruktur.

Den nya föreslagna bebyggelsen kommer att bli lägre än vad gällande detaljplan medger. Bebyggelsen kommer heller inte att placeras närmare angränsade fastigheter än vad den gällande detaljplanen medger. Den nya detaljplanen är alltså positiv i detta avseende, då den begränsar byggnadernas höjd och byggnadsarea i angränsning mot den befintliga bebyggelsen.

**Vägfrågor**

- Hur ska det fungera med infart till de två västra tomterna?
- Ska Örnastuvägen upprustas/breddas i samband med planläggningen?
- Kommer det att tas ut någon avgift för de nya tomterna som kommer att nyttja Örnastuvägen?
- Hur kommer stenmuren att påverkas av infarterna till de två nya tomterna i västra delen av planområdet? De närvarande på mötet tyckte det var synd om man skulle göra åverkan på stenmuren.

*Kommentar*

Angöring för de nya tomterna i västra delen av planförslaget kommer att ske från Örnastuvägen. Detta kommer att medföra att det måste bildas en passage genom den befintliga stenmuren. Ingreppet i stenmuren bör göras så begränsat som möjligt.

Örnastuvägen kommer inte att breddas eller upprustas i samband med denna planläggning.

De nya tomterna kommer inte att åläggas något andelstal i vägföreningen, eller betala någon avgift då denna inte är omprövad och i juridisk mening inte är fungerande.

**Övriga synpunkter**

- Får man verkligen fälla träden på fastigheten Breared 1:134 som man har gjort?
- Kommer den gamla delen av Gästgivaregården att bevaras?

*Kommentar*

I gällande detaljplan finns inget förbud mot trädfällning.

På den föreslagna detaljplanen finns en bestämmelse om varsamhet. Denna bestämmelse reglerar att karaktärsdragen och värdena av den äldre delen av Gästgivaregården särskilt ska beaktas vid ändring. Bestämmelsen anger även att åtgärder som berör förändring av byggnadens stomme eller exteriör skall föregås av samråd med antikvarisk expertis.

**Byggnadskontoret**

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Joel Blomgren  
Planarkitekt

[illegible]

tillhörande detaljplan för

## **BREARED 1:134 m.fl.**

Simlångsdalen, HALMSTAD

Enkelt förfarande

**Byggnadsnämnden 2010-08-25**

Plan E 269 K

---

## REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

### Planförfarande

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger endast i samrådsskedet. Endast skriftliga synpunkter som inlämnats under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5 §.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-05-19 § 178 genomförts under tiden 31 maj - 28 juni 2010. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 7 juni 2010 i Breareds församlingshem, Simlångsdalen. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret och biläggs denna samrådsredogörelse. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från samtliga berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Handikapprådet
- Teknik- fritidsförvaltningen
- Simlångsdalens vägförening
- Fastighetsnämnden
- E.ON Elnät Sverige AB

Ett yttrande från sakägare har inkommit under samrådet

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Några mindre redaktionella ändringar har gjorts av planhandlingarna.
- Detaljplanen kommer att kompletteras med en bestämmelse om att källare inte får anordnas för fastigheten längs med Gästgivarevägen.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

### Fastighetsnämnden

Sista stycket i genomförandebeskrivningen sidan 3, under rubriken Ekonomiska frågor/Fastighetsrättsliga frågor, bör ändras enligt följande: Särskild överenskommelse har träffats mellan Halmstads kommun och ägaren av fastigheten Breared 1:134 om att reglera mark som är avsedd för allmän plats till den kommunala fastigheten Breared 2:15.

#### *Kommentar*

*Den redaktionella synpunkten tillgodoses och ändras till texten ovan.*

### Handikapprådet

Då planen gäller publika lokaler önskar handikapprådet uttrycka sin önskan om full handikappanpassning enligt plan och bygglagen avseende: dörrbredder, dörrautomatik alternativt förberett för dörrautomatik, handikappanpassade toaletter, ingångar och övergångar mellan utrymmen och fastigheter utan trappor och tillgänglighet även vid nivåskillnader, m.m. Närhet till handikappanpassad parkering och en miljöanpassning för personer med andra handikapp såsom: syn (kontrastmålning, taktila stråk m.m.), hörsel (god akustikmiljö, hjälpmedel för att uppfatta telefon och brandlarm i första hand vid hotellverksamhet) och överkänslighetsproblematik (allergi, elektromagnetiska strömningar m.m.) samt att utrymningsvägarna även är anpassade för personer med funktionsnedsättningar.

#### *Kommentar*

*Ny byggnation kommer att följa PBL och BBR:s krav på handikappanpassning. Detta kommer att granskas vid bygglov och bygganmälan.*

### Kulturmiljö Halland

Det är positivt att gästgivaregården får varsamhetsbestämmelser (k).

## E.ON Elnät Sverige AB

Inom fastigheten Breared 1:134 har E.ON Elnät en servisledning som går in till huset som enligt plankartan ska rivas. För att säkerställa kabelns exakta läge beställs kostnadsfri kabelvisning via vår kundservice på telefonnummer 020-22 24 24 eller via vår hemsida [www.eon.se](http://www.eon.se). Eventuella kostnader för flyttning eller ombyggnad av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av exploatören.

### **Kommentar**

*Synpunkterna noteras och överlämnas till fastighetsägaren.*

## Teknik- och fritidsförvaltningen

Det framgår inte om det är källarförbud i planen. Med tanke på att dagvattenhanteringen ska lösas inom fastigheten bör källare inte tillåtas. Om källare ändå tillåts krävs att spillvattnet från en eventuell källare på fastigheten längs med Gästgivarevägen pumpas för att inte riskera översvämning i händelse av hög belastning i spillvattenledningen.

### **Kommentar**

*Detaljplanen kommer att kompletteras med en bestämmelse om att källare inte får anordnas för fastigheten längs med Gästgivarevägen.*

## Simlångsdalens vägförening

Örnastuvägen kommer enligt förslaget att utgöra tillfartsgata till tomter betecknade (e1). Detta kommer att öka trafiken på gatan som är ganska smal och vars vändplats är så liten att det inte går att vända med t.ex. släpvagn eller lastbil. Detta drabbar transporter till berörda fastigheter och inte minst sophämtningen, som på senare tid har backat upp till de sista nuvarande fastigheterna, med ökad olycksrisk som följd.

I gränsen till Breared 1:134 finns en stenmur som enligt förslaget kommer att behöva rivas på en lång sträcka för att bereda plats för 2 stycken utfarter.

Simlångsdalens vägförening föreslår enligt beslut på årsmötet 2010-06-21 följande: I område som betecknas (e1) avstyckas endast en tomt. Delen mellan den nya tomten och Breared 1:252 avsätts till gatumark. Därmed bereds plats för ny vändplats som kan få de mått som erfordras för att även sophämtningen skall fungera. Det innebär även att utfarten från den nya fastigheten blir naturlig och att ingreppen på stenmuren blir betydligt mindre. Dessutom blir den befintliga vändplatsen tillgänglig för parkering, vilket behövs eftersom den smala gatan ej tillåter någon parkering.

## Kommentar

*Trafiken på Örnastuvägen kommer inte att öka i någon större utsträckning, då det endast rör sig om ett tillägg av två stycken bostadsfastigheter. Kompletteringen av bebyggelsen är heller inte så pass omfattande att det är rimligt att ställa utökade krav på vägstandarden. Örnastuvägen kommer därav inte att breddas eller upprustas i samband med planläggningen.*

*En passage genom den befintliga stenmuren kommer att behöva skapas för att anordna in- och utfart till de nya fastigheterna. Ingreppet i stenmuren bör göras så begränsat som möjligt. Byggnadskontoret bedömer att ingreppet i stenmuren skulle bli mer omfattande om man förlängde Örnastuvägen med en vändplats.*

*Några av de befintliga fastigheterna längs med Örnastuvägen har tagit i anspråk vägmark till sin privata tomt. Detta medför att gatan upplevs som smal och att bilparkering inte får plats. Enligt gällande byggnadsplan finns ett planlagt vägområde på mellan ca 6-15 meter.*

*Byggnadskontoret anser att det är lämpligt att bygga enligt det redovisade detaljplaneförslaget med tre tomter för enbostadshus. Samtliga tomter är över 1000 kvm stora och klarar gällande riktvärden för buller. Att endast bygga ut en tomt i västra delen av planförslaget skulle inte medföra ett effektivt markutnyttjande. Byggnadskontoret anser heller inte att den nytillkomna bebyggelsen skulle avvika från den omkringliggande befintliga eller störa områdets befintliga bebyggelsestruktur.*

*Det är inte realistiskt att förlänga Örnastuvägen och anordna en vändplats på fastigheten Breared 1:134, då denna är privatägd. OM man skulle anordna en vändplats vid slutet av Örnastuvägen genom att köpa in tomtmark skulle det vara lämpligare att bredda vägen vid fastigheterna Breared 1:196 och 1:197. Någon åtgärd av detta slag är dock inte aktuell i samband med denna planläggning.*

## REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen  
Räddningsnämnden  
Skanova  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Halmstad Energi och Miljö AB (HEM)  
E.ON Gas Sverige AB  
Länsstyrelsen  
Trafikverket  
Kulturmiljö Halland  
Swedegas AB

## SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Breared 1:197, Nils Evald

Breared 1:252, Kenneth Jansson

Breared 1:186, Krister Torbjörnsson

Breared 1:185, Alf Simonsson

Breared 1:184, Rolf Persson

Breared 1:167, Rune Svensson

### Sammanfattning av skrivelsen

Det förslag till detaljplan som upprättats av Byggnadskontoret har tydligen som enda ambition att tillfredsställa markägarens intresse att göra sig av med så mycket mark som möjligt. Förslaget tar ingen hänsyn till grannfastigheternas miljö eller värde.

Gästgivaregården med sin otroligt vackra park, med hundraåriga träd, har ända till för några år sedan, när skötsel uteblev, varit det som de flesta har känt som det vackraste i Simlångsdalen. Ingen har väl ens tänkt tanken att förstöra den med bebyggelse. Vi som är närboende känner en stor saknad efter de jättestora lönnarnas vackra siluetter och bedårande färgprakt på hösten. Den utsikten föreslås nu ersättas med hustak av betongpannor.

Vid samrådsmötet den 7 juni i Breareds församlingshem avfärdade BN:s ordförande våra betänkligheter som typiskt lantliga och dumma eftersom det behövs förnyelse och utbyggnad i Simlångsdalen. Enligt vår mening får förnyelse dock inte betyda att man försöker köra över de befintliga fastighetsägarna, för att gynna en nytillkommen, eller att förstöra en idyll. Faktum är ju att det finns ett ganska stort antal tomter i Simlångsdalen som är mycket bättre anpassade till bebyggelse än det område, betecknat med (e1), som planförslaget gäller. Det är dessutom mycket tveksamt om man överhuvudtaget bör fortsätta bostadsbebyggelse längs med Brearedsvägen. Det är, förutom ljudnivån också luftföroreningar och olycksrisker som skall beaktas.

Föreslagen fastighet, betecknad (e3), längs med Gästgivarevägen är den naturliga fortsättningen av bebyggelseutformningen. Men man ska inte avstycka en tomt vars gräns slingrar sig runt gaveln på den minst sagt fula och missanpassade ”länga” som är ihopbyggd med den ursprungliga gästgivaregården. Därför bör en förutsättning för avstyckningen vara att tillräcklig del av ”längan” rivs, så att tomten får en lika bredd i båda ändarna och därmed en rak och naturlig gräns.

Föreslagna fastigheter, betecknade (e1), bör med hänvisning till här framförda argument ej komma i fråga. Möjligt alternativ skulle vara att det endast avstyckas en byggbar tomt som i så fall ansluter till husraden lägs med Brearedsvägen.

### **Kommentar**

*Planförslaget har utarbetats utifrån att värden och förutsättningar vägts samman genom ett helhetsperspektiv av området.*

*Fastighetsägaren av Breared 1:134 bestämmer själv över växtligheten på fastigheten.*

*Gällande byggnadsplan tillåter redan i dagsläget att ny bebyggelse uppförs där träden i fråga tidigare stått.*

*Se kommentar under Simlångsdalens vägförening samt behovsbedömningen beträffande lämplighet, buller, olycksrisker och luftföroreningar etc.*

## **ÖVRIGA SYNPUNKTER**

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmötet redovisas i separat minnesanteckning och bifogas handlingarna.

## **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

- Att bara en tomt för bostadsändamål skapas i västra delen av planområdet.
- Förlänga Örnastuvägen och tillskapa en ny vändplats.
- Bygga på annan lokalisering. Det finns andra tomter i Simlångsdalen där det är lämpligare att bygga.
- Förändring av fastighetsgräns för område betecknat med e3.

- Ej bygga ut tomter betecknade med e1 alternativt bara bygga ut en av tomterna.
- Planförslaget visar inte hänsyn till grannfastigheternas miljö och värden.

## SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM EJ BEAKTATS

Med besvärsrätt

| Fastighet     | Namn                                                                  | Adress                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Breared 1:197 | Nils Evald                                                            | Gästgivarevägen 4<br>310 38 Simlångsdalen          |
| Breared 1:252 | Kenneth Jansson                                                       | Gästgivarevägen 6<br>310 38 Simlångsdalen          |
| Breared 1:186 | Krister Torbjörnsson                                                  | Örnastuvägen 12<br>310 38 Simlångsdalen            |
| Breared 1:185 | Alf Simonsson                                                         | Örnastuvägen 10<br>310 38 Simlångsdalen            |
| Breared 1:184 | Rolf Persson                                                          | Örnastuvägen 8<br>310 38 Simlångsdalen             |
| Breared 1:167 | Rune Svensson                                                         | Örnastuvägen 6<br>310 38 Simlångsdalen             |
|               | Simlångsdalens vägförening<br>genom sekreterare<br>Valter Möllerström | Simlångsdalens vägförening<br>310 38 Simlångsdalen |

Byggnadskontoret

Benny Hunemark  
Stadsarkitekt

Joel Blomgren  
Planarkitekt

## UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun har den 25 augusti 2010, § 252 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BREARED 1:134 m.fl. Simlångsdalen, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 269 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 2 september 2010.

Länsstyrelsen har den 9 september 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 17 december 2010 avslagit överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 14 januari 2011**.

Samhällsbyggnadskontoret den 4 februari 2011.

Ann-Britt Thörner

### Sändlista

Länsstyrelsen  
Byggnadskontoret  
Samhällsbyggnadskontoret  
Kommunstyrelsen  
Fastighetskontoret  
Teknik- och fritidsförvaltningen