

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av
Haverdal 22:1



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2021/1

Standardförfarande, KS Dnr 2018/00688

ANTAGEN AV KOMMUNSTYRELSEN 2021-01-26

LAGA KRAFT 2021-02-23

INNEHÅLL

2	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning,
(Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29, Sweco)
(Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. 2019-07-03, Sweco).
- Geoteknisk utredning, (Sweco Civil AB, Halmstad geoteknik (2019-03-12))
- Kulturhistorisk utredning, Kulturmiljö Halland, november 2018

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets 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 pröva bostadsändamål för del av fastighet Haverdal 22:1 samt att skapa en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastighet. Planförslaget syftar även till att skapa förutsättningar för tillgängliga bostadsformer inom planområdet.

Huvuddrag

Målet är att möjliggöra för uppförande av ett seniorboende med cirka 40 nya bostadsrättslägenheter kring en gemensam innergård. Projektet överensstämmer med

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Denna förordning har sedan den 1 januari 2018 ersätts av miljöbedömningsförordning (2017:966). Då planbeskedet är från 2017-03-06 omfattas denna plan inte av ändringen och bedömningen följer den tidigare förordningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-05) är området utpekad som "B5 - blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder". Planförslaget är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planområdets norra gräns ligger i direkt anslutning till "område utpekad i kulturmiljöprogrammet". Området som avses är Anckerbyn semesterby, av nationellt intresse och objektsvärde.

Genom området löper ett grönt stråk, se kartan nedan, utpekad i översiktsplanen som befintlig grön koppling, viktig att värna.

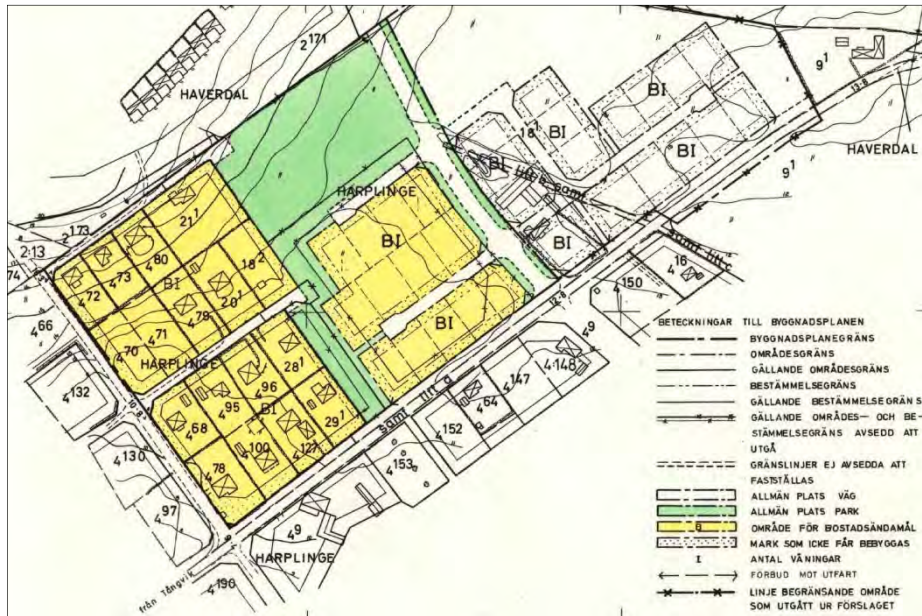


Utdrag ur Översiktsplan, planområde inom röd cirkel.

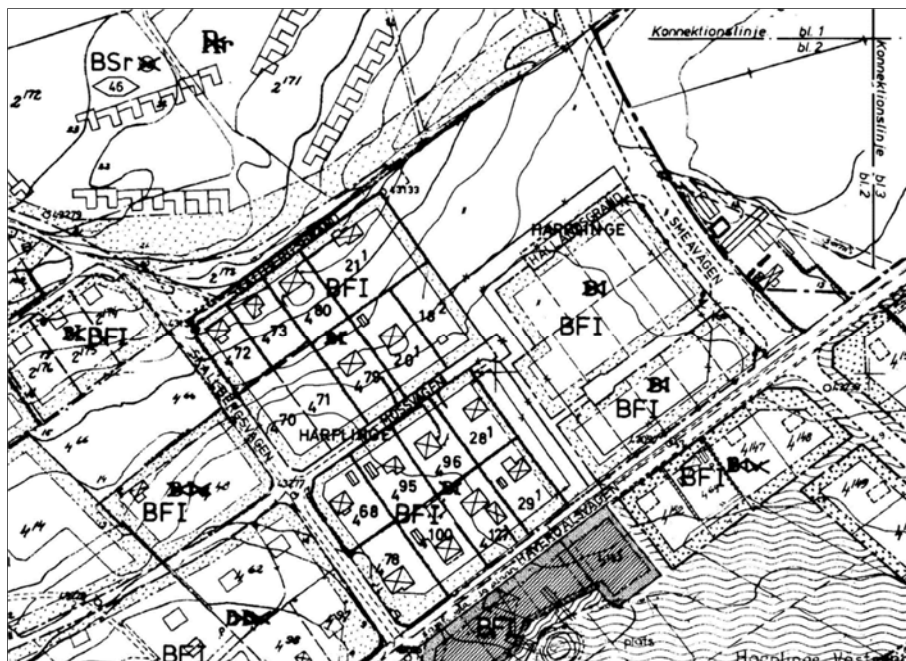
Gällande detaljplaner

Inom området gäller ;

- ”Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Haverdalsstrand och Skallen berörande fastigheten Harplinge 18¹ m.fl. Fastställd av Länsstyrelsen 1974-12-19. Planen har ingen genomförandetid kvar. Planen medger allmän plats park och väg.



- ”Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelserna för Haverdal (delen Haverdalsstrand och Skallen) Harplinge” Fastställd av Länsstyrelsen 1978-08-24. Planen har ingen genomförandetid kvar. Planen medger allmän plats park och väg.



Kommunala handlingsprogram

Programmen används som vägledning och styrdokument i den löpande kommunala verksamheten och fungerar som underlag till översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, detaljplaner, yttranden och utredningar. De har även en funktion, både nationellt och internationellt, som informationsbärare till samhällsaktörer och medborgare av kommunens politiska ambitioner. Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns häri en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun.

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ingår i ett större område som är av:

- Riksintresse för kustzon (enl. 4 kap MB)
- Riksintresse för friluftsliv

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet är obebyggd och gränsar i norr mot Anckerbyn. Längs denna gräns löper en stenmur och ett dike. Området har långt i på 1900-talet utgjort åker- och ängsmark men är idag igenväxt med sly och mindre träd som skapar en grön kil mellan villabebyggelsen. I anslutning till Hallandsgränd finns öppna gräsbevuxna ytor.



Flygbild över planområdet.

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

Vattenområden och strandskydd

En bäck rinner längs planområdets norra gräns. Ingen del av marken kan anses beröras av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är genomförd av Sweco Civil AB, Halmstad geoteknik (2019-03-12). I rapporten lämnas följande rekommendationer;

Inom den sydöstra delen förekommer fyllning med organiska inslag ovan torvskikt på ca 1 till 1,2 m djup under markytan vilket behöver skiftas ut inom ytor för planerade byggnader. Även utskiftning för hårdgjorda ytor kan erfordras. Torvskiktet är troligen tidigare marknivå innan utfyllnad. I övrigt bedöms det vara goda förutsättningar för planerad bebyggelse och byggnader kan plattgrundläggas. Byggnader förutsätts grundläggas ytligt och utan källare. Avbaning av ytliga mulljordslager erfordras inom såväl planerade byggnader som för hårdgjorda ytor.

Förutsättningarna för infiltration bedöms vara begränsade dels pga tidvis relativt höga grundvattennivåer och dels pga. lera som förekommer på djupet inom delar av området. För några prover av sand kan permeabiliteten grovt utvärderas utifrån siktanalyser till omkring $1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Sådan utvärdering är inte möjlig för moränprover. Moränen bedöms ha lägre permeabilitet, d.v.s. sämre genomsläpplighet. Leran betraktas som tät.

Inför detaljprojektering rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar bl.a. för att noggrannare kartera jordlager med organiska inslag som fyllning och torvskikt. Detta för att noggrannare kunna bestämma omfattning av utskiftningsåtgärder. Om noggrannare bestämningar av grundvattennivåfluktuationer önskas erfordras fortsatta mätningar i installerade grundvattenrör.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och inte heller några byggnader upptagna i bebyggelseinventeringen. Strax norr om planområdet ligger semesterbyn Anckerbyn som i bebyggelseinventeringen är registrerad som klass A, vilket innebär att den har objektsvärde och är av nationellt intresse. Anckerbyn ingår även i Kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun.

En kulturhistorisk utredning är gjord av Kulturmiljö Halland (rapport 2018:64). Av rapporten framgår antikvariska riktlinjer inför exploatering. Bland dessa lyfts tre karaktärsdrag fram att beakta:

- Bebyggelsens småskalighet med låga friliggande enheter.
- Gröna inslag och närheten till naturen.
- Anckerbyns unika karaktär med omgivande naturmark.

Park och natur

Samhällets karaktär präglas av att det finns en stor andel grönska. En del av dessa gröna områden kan bebyggas utan att denna karaktär riskerar att försvinna. Allra viktigast för närrekreation är stranden. Därutöver har ett antal grönstråk identifierats som viktiga att bevara, både med hänsyn till ortens karaktär och även som viktiga promenadstråk.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Haverdal ligger mellan Kustvägen och havet. Byns ursprung som fritidsort präglar fortfarande bebyggelsen trots att många i allt större utsträckning valt att bosätta sig här permanent. Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och består till stor del av villor och fritidshus.

Planområdet gränsar till villakvarter med friliggande småhusbebyggelse i söder och väster. Väster om området tillkom ett område med villor omgivna av stora trädgårdar i mitten av 1900-talet. Tomterna söder om planområdet bebyggdes på 1970-talet med enhetlig bebyggelse. Ytorna i öster planlades för bostäder i en till två våningar 1989. Norr om planområdet ligger Anckerbyn. De första radhusen stod klara 1953.

Fasaderna är till största del målade i ljusa kulörer. De flesta tak är sadeltak täckta av ler- eller betongtegel i röda och rödbruna kulörer.

Samhällsservice

Haverdal är väl försörjt med service, både offentlig och kommersiell. I områdets närhet finns kommunala förskolor, grundskola samt en livsmedelsbutik.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar sträcker sig utefter Haverdalsvägen och en kortare sträcka längs med Smeavägen. Cykelbanan längs Haverdalsvägen förbinder området med stadens övergripande nät. I översiktsplan för Halmstad redovisas en förstärkt koppling längs Smeavägen, mellan Tångvägen och Särdalsvägen.



Gång- och cykeltrafik, förstärkt koppling

Kollektivtrafik

Området trafikeras av Hallandstrafiken busslinje nr 350. Hållplatsen ligger vid korsningen Smeavägen/Havredalsvägen, drygt hundra meter från planområdet. Turtätheten är ungefär en till två turer/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Hallandsgränd är en återvändsgränd och bedöms vara i normalt skick för att vara en villagata. Längs gatan angörs fyra villatomter. Hallandsgränd kopplar vidare till Smeavägen som är en matargata i Haverdal.

Cykel- och bilparkering

Underlag och riktlinjer finns i "Parkeringsnorm för Halmstads kommun", antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13. I parkeringsnormen styr kommunen antalet parkeringsplatser som ska anläggas vid nybyggnad av bostäder och verksamheter samt även vid ombyggnationer eller ändrad användning. Parkeringsnormen ska även ge vägledning vid detaljplanearbetet. Parkeringsnormen är en utgångsnorm, det vill säga att den anger det minsta antalet cykel- och bilparkeringsplatser som ska tillgodoses.

Kommunen har delats in i olika zoner, där olika parkeringsnormstal gäller för respektive zon. Hela Haverdal ligger i zon 3.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

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

Risk

Inga lågpunkter som skulle riskera översvämning vid kraftiga regn finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett riskområde för översvämning.

Buller

En trafikräkning utfördes under tre dygn i oktober 2018. Genomsnittligt antal fordon per dygn var 360. På lokalgator användes schablonvärdet 3 % tunga fordon.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. I Haverdal finns ingen utbyggd fjärrvärme och det är Eon som handhar elnätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

Sweco har på uppdrag av Halmstads kommun tagit fram en strukturplan (Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29) för hantering av dagvatten och skyfall inom Haverdal med tidshorisonten 100 år. Utifrån genomförd kartering av lågpunkter och analys av befintlig höjdsättning har riskområden identifierats samt åtgärder i form av dagvatten- och skyfallsstråk tillsammans med fördröjnings- och reningsåtgärder föreslagits. Syftet med utredningen är att ta fram en översiktlig dagvattenplan som kan ge underlag för framtida planering av Haverdal under resten av detta sekel.

Öster om planområdet och Smeavägen har ett riskområde identifierats. Bäckens i norra planområdet gräns rinner till riskområdet från väster. När planområdet exploateras är det viktigt att säkerställa att inget ytterligare vatten rinner mot detta område.

Sweco har även tagit fram en mer platsspecifik dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. (2019-07-03). I delar av Haverdal finns ett utbyggt kommunalt dagvattenledningsnät och dagvattensituationen i området beskrivs som ansträngd. Haverdal 22:1 avvattnas till dagvattensystemet via rännstensbrunnar.

Genom fastigheten Haverdal 22:1 sträcker sig, från nordost till sydväst, ett torrläggningsföretag, vars namn är ”Haverdal, Plönninge, Harplinge m.fl. torrläggningsföretag (1930)”, se figur 5. Huruvida torrläggningsföretaget är aktivt har inte kunnat klarläggas inom Swecos utredning.



*Torrläggningsföretag (blå linje) inom detaljplaneområdena
(utsnitt från Länsstyrelsens 'Informationskarta Halland', hämtat 2018-11-28).*

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) och bygger på källsortering. Det finns två återvinningsstationer i Haverdal varav den närmsta vid Klövervägen som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

En detaljplan kan i tidigt skede skapa goda förutsättningar för placering och framkomlighet för hämtningsfordon. Väghållare ansvarar för att tillfartsvägar och uppställningsplatser är underhållna för att möjliggöra hämtning av avfall. Hämtningsfordonens behov av att backa vid hämtning av avfall ska i största möjliga mån minimeras, och undvikas intill gång- och cykelbanor, lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor eller äldreboenden.

Det ska vara lätt för de boende att lämna sitt avfall. Därför finns ett allmänt råd i BBR (Boverkets byggregler) om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar i flerbostadshus. Utformningskraven prövas av kommunen vid bygglovet.

Brandvattenförsörjning

Enligt LBVA finns det en brandpost i närområdet som ger 10 liter i sekunden vilket ska klara det krav räddningstjänsten har för att klara brandvattenförsörjning.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Delar av befintligt grönområde, föreslås även fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten, genom att ett stråk anordnas längs en grön parkremsa. Området ska därför utformas för att tydliggöra och välkomna promenader längs med detta grönstråk.

Bostadsbyggnation på fastigheten bidrar sannolikt till en ökad känsla av trygghet vid rörelse i området, inte minst kvällstid. Belysning i parkrummet är en trygghetsfaktor, såväl som ett estetiskt tillskott, att beakta vid kommande utformning.

Befintliga träd som växer på parkremsan sparas där det är möjligt, i synnerhet träddridån mot Anckerbyns fastighet i norra delen av området. Även den mindre del av befintlig stenmur som finns i fastighetens nordöstra hörn sparas. Området föreslås fortsatt vara allmän platsmark (PARK). En grusad stig bör anordnas längs med stråket för att underlätta tillgängligheten genom området. Parkmarkens södra del ska rustas för att hantera mottagande av dagvatten i ett fördröjningsmagasin (se förslag på svackdike längre fram i texten). Utformningen av detta magasin kan göras på ett sätt som skapar mervärde, för både människor och djur.

Marknivåerna växlar inom planområdet från cirka 15 meter över havet (i nordvästra hörnet) till cirka 12,5 meter över havet (i sydöstra hörnet) vid infarten till Hallandsgränd.

Vattenområden och strandskydd

I planområdets norra gräns flyter en mindre bäck. Bäckens är anlagd för markavvattning och rinner i nordöstlig riktning mot Smeavägen. I enlighet med Länsstyrelsens PM 2020-01-20 (Strandskydd vid småvatten/små vattendrag) görs bedömningen att strandskydd inte gäller för bäcken som är mindre än två meter bred.

Geotekniska förhållanden

Inför detaljprojektering rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar för att noggrannare kartera jordlager med organiska inslag som fyllning och torvskikt.

Kulturmiljöer

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till Anckerbyn genom sin relativt låga skala och begränsning i volym. För att säkerställa utblickar från semesterbyn föreslås en reglering av höjd och takvinkel. Nockhöjden begränsas till 10 meter med takvinkel mellan 20-25 grader. Nockhöjd ska räknas med utgångspunkt från medelmarknivån runt huset.

Utformningsbestämmelser (f) reglerar omfattning och utformning av kommande byggnadsvolymer och en bred parkremsa skapar distans till semesterbyn. Huslängderna begränsas för att undvika en större sammanbyggd anläggning på platsen. Ytterligare anpassningar av planförslaget beskrivs under rubrik gestaltning.

BEBYGGELSE

Användning

Användningen B (Bostäder) medges för kvartersmark i sin helhet.

Gestaltning

Kring en grön gemensam gård ligger de fem tvåplanshusen som utgör det nya seniorboendet, kärnan i planförslaget. Utformningen knyter an till den befintliga bebyggelsen i Haverdal genom sin stora trädgård och relativt låga skala. Takfallen är flacka sadeltak, klädda med plåt, och fasaderna är täckta med träpanel. Plåt och trä är traditionella material, vilka ofta uppfattas som lätta, i jämförelse med tegel, takpannor och betong.



Referensbilder; bebyggelse med träpanel och plåttak.

Eftersom mycket parkmark föreslås sparas i området har möjligheten att bebygga platsen begränsats. Detta har inneburit utmaningar i utformningen och samspelet mellan bostadshusen, den gröna gården samt praktiska funktioner som parkering och avfallshantering. I gengäld har möjligheten att förädla omgivande grönytor uppkommit och skapat förutsättningar för ett trivsamt promenadstråk i anslutning till seniorbostäderna.

Trädgården öppnar sig och skapar kontakt med sin omgivning, dels visuellt men även genom flöden och målpunkter i områdets utkanter. Bil- och cykelparkeringar är uppdelade på olika platser för att undvika stora ansamlingar av bilar i någon del av området. Vid byggnation av ett seniorboende ska varje enskild huskropp förses med hiss till plan två.



Perspektivbild, vy mot nordväst från Smeavägen.

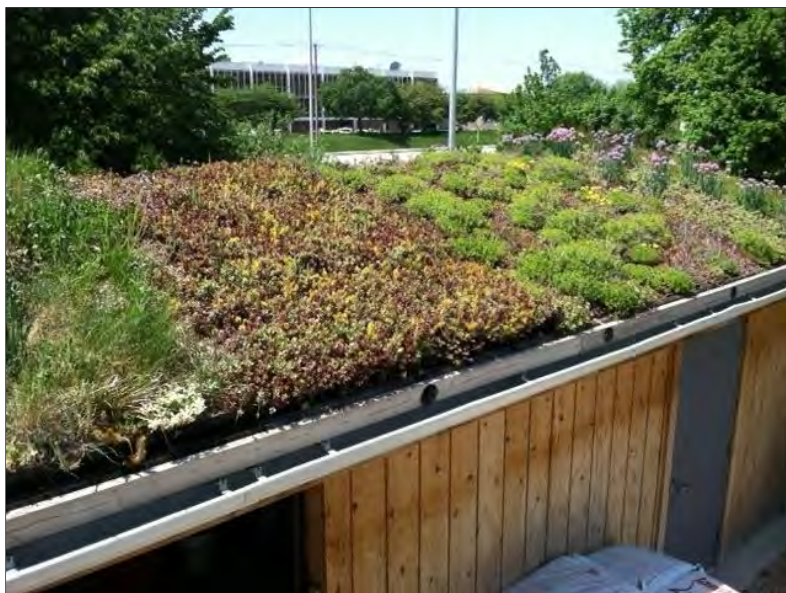
Bild; MTA Bygg och Anläggning



Perspektivbild, vy mot nordöst från parkstråk.

Bild; MTA Bygg och Anläggning

Seniorboendet kommer att behöva ett antal komplementbyggnader för cykelförvaring, sophantering med mera. Komplementbyggnaderna utrustas med gröna tak. Det finns många fördelar med gröna tak såsom minskad översvämningrisk, lägre värmeutveckling i jämförelse med ett papptak, ekologiska och estetiska värden samt förbättrad luftkvalitet.



Referensbild grönt tak, typ sedum.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Det gröna stråket, utpekad i översiktsplanen, kommer att bevaras. Möjlighet för gångpassage genom området ska finnas även i framtiden. Förslagsvis via en stig med en grusad yta.

Biltrafik och gator

I planförslaget angörs delar av seniorboendet från Smeavägen via Hallandsgränd. Området föreslås även få en direktinfart från Smeavägen. I nuläget visar trafikräkning som utförts på Smeavägen under 3 dygn ett resultat med omkring 360 fordon/dygn i genomsnitt. Med ökad bebyggelse kan det tillkomma en trafikökning i området och Hallandsgränd behöver anpassas för exploateringen. Genom tillgänglighet till kollektivtrafik, busslinje nummer 350 (Hallandstrafiken) trafikerar området och stannar cirka 100 meter från planområdet, kan trafikökningen bli begränsad.

Cykel- och bilparkering

Bil- och cykelparkeringar bör fördelas på flera platser för att undvika stora ansamlingar av bilar i någon del av området. Förstudien har visat att kommunens norm går att uppfylla inom kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Bedömningen grundar sig på att luftkvaliteten påverkas främst av lokaltrafik och de mätningar som finns är utförda i Halmstad (tätort) där trafikflödena är betydligt högre än inom planområdet. De uppmätta nivåerna för Halmstad tätort visar att nivåerna för kvävedioxid och partiklar uppfyller lagstadgade MKN med marginal under rapporteringsåret 2018, även om halterna var något högre än år 2017.

Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer. I nuläget visar trafikräkning ett resultat med 360 fordon/dygn i genomsnitt på Smeavägen. För att påverka riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska trafikflödena till exempel nå en nivå på cirka 1 200 fordon per dygn (Boverket, 2016). Även avståndet från vägen till bostadsbebyggelsen påverkar bullernivåerna.

Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i vattenförekomsten S m Hallands kustvatten (WA68121347). Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig och den kemiska statusen uppnår inte god status. Dagvatten från bostadsbebyggelse bedöms inte vara av betydande påverkan för vattenförekomsten och den ökade mängd dagvatten som uppstår på grund av planen bedöms inte försämra vattenförekomstens status.

Risk

Swecos analys indikerar att en risk av okänd storlek föreligger för lågpunktsområdet öster om Haverdal 22:1. För hyreshusens utsatta läge i detta område, är det av stor vikt att planområdet höjdsätts så att ytavrinnande vatten vid ett skyfall stannar väster om Smeavägen och avleds enligt redovisade skyfallsstråk. Inget vatten får tillåtas passera Smeavägen åt nordost. På så sätt kan man undvika att situationen för hyresfastigheten förvärras av exploateringen. Om Halmstad kommun i framtiden skulle initiera ett projekt rörande översvämningssäkring, efter exploatering av Haverdal 22:1, behöver en annan lösning än avledning via planområdet genomföras.

Enligt ”Riktlinjer för dagvattenhantering” (Halmstad kommun, remissversion 2016-03-01) ska upprätthållande av vattenbalansen eftersträvas, så att avrinningen från ett område som bebyggs inte ökar jämfört med innan området bebyggdes. Detta införlivas genom att dagvattnet fördröjs innan det släpps vidare till det befintliga dagvattenledningssystemet innan utlopp i recipient. Haverdal 22:1 avvattnas redan idag till dagvattensystemet via brunnar längs med Hallands-gränd. För Haverdal 22:1 kan därför befintligt flöde från grönområdet anses utgöra ett referens-värde för flödet efter exploatering. Maximalt tillåtet utloppsflöde från fastigheten har därför ansatts till befintligt dagvattenflöde från området om knappt 20 l/s, enligt (dagvattenutredning Haverdal 22:1 m.fl.).

Ett fördröjningsmagasin kommer att dämpa och fördröja ett snabbt flöde vid ett kraftigt regn i området. Erforderlig fördröjningsvolym finns estimerad i dagvattenutredningen för Haverdal 22:1. Idag finns inget sådant dämpande dike i området som kan fördröja ytligt vatten. I samband med kraftig nederbörd kommer diket sannolikt att ha en positiv inverkan. Kommunen gör bedömningen att en exploatering av fastigheten inte kommer att bidra till översvämning och därmed påverkan på Natura 2000-området eftersom dagvattnet, vid en exploatering, ska omhändertas lokalt.

Buller

Eftersom hastighetsgränsen på Smeavägen är 30 km/h behöver trafikmängden uppgå till cirka 1200 fordon/dygn innan den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 55 dB(A) tio meter från vägmitt. Därmed görs bedömningen att någon ytterligare bullerutredning inte behövs med hänvisning till Boverkets/SKL:s verktyg "Hur mycket bullrar vägtrafiken".

Risken för negativ bullerpåverkan vid ett genomförande av planen bedöms som liten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Eon har ett utbyggt elnät i området som ny bebyggelse kan ansluta sig till.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

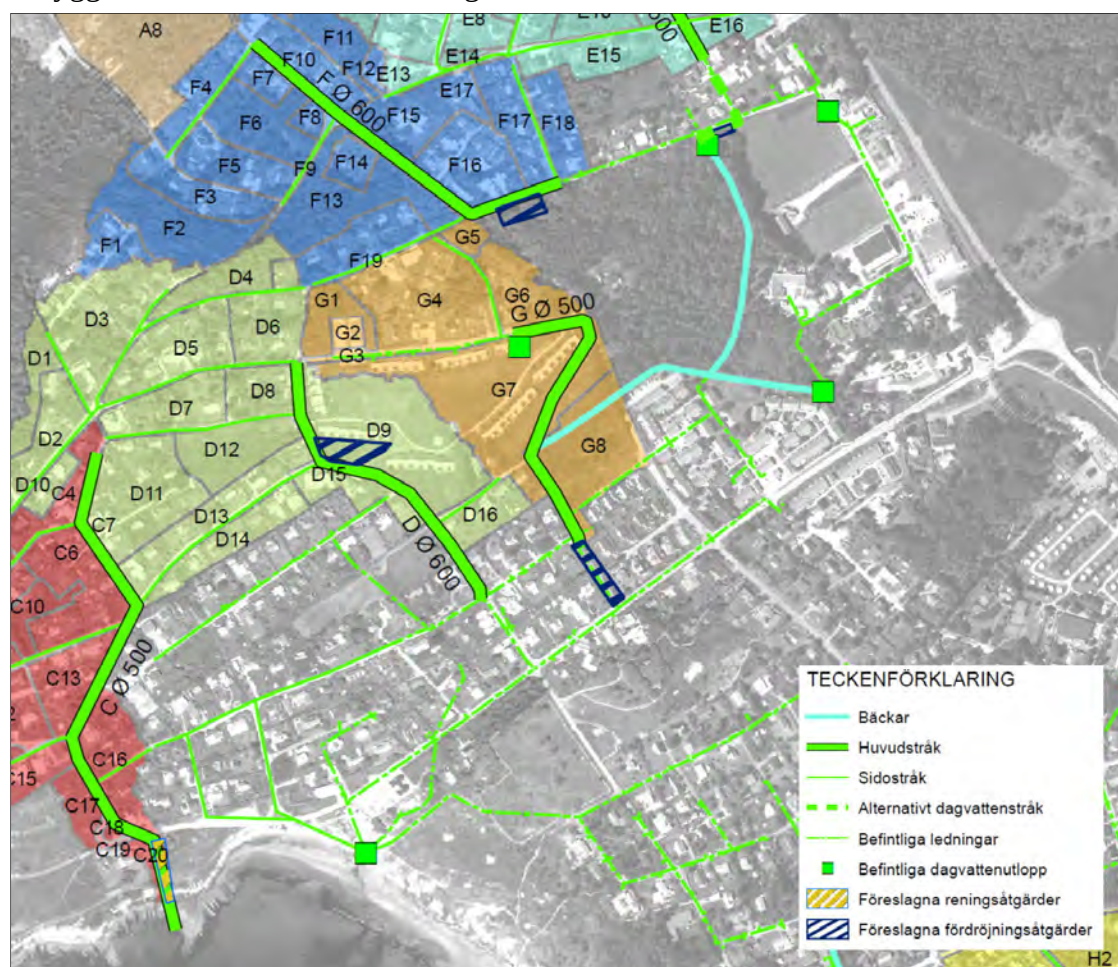
Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. För planområdet föreslås en samlad fördröjning i grönområdet söder om den del av fastigheten som föreslås bli bebyggd. En dagvattenanläggning som syftar till att fördröja dagvatten kan utformas på många sätt. Djupet på anläggningen styrs bland annat av hur grundvattennivåerna fluktuerar inom området. För den aktuella delen av Haverdal 22:1 föreslås en fördröjningsanläggning i form av ett svackdike.



Exempelbild svackdike.

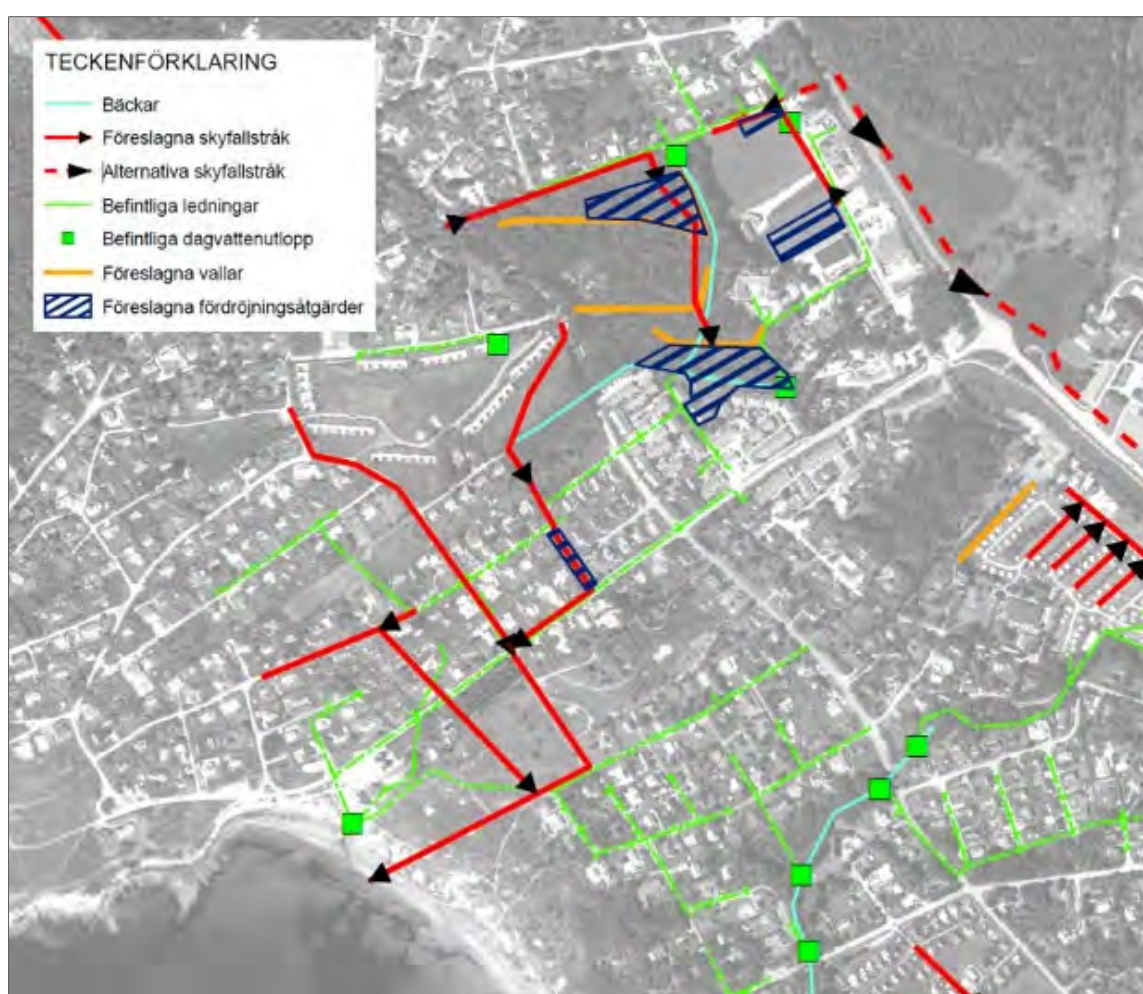
Det är av stor vikt att höjdsättningen görs medvetet för att säkerställa att marken alltid lutar bort från byggnaderna samt att inga instängda områden skapas, för att skydda bebyggelsen mot marköversvämningar.



Åtgärdsförslag dagvatten visar huvudstråk och läge för fördröjningsåtgärder, karta Sweco.

Möjlighet till fördröjningsåtgärder inom planområdet föreslås med egenskapsbestämmelse, fördröjning, på allmänplatsmark PARK. I den utsträckning det är möjligt kombineras dagvatten- och skyfallsåtgärder och placeras i största möjliga mån på allmän platsmark. Föreslagna fördröjningsåtgärder är placerade på obebyggda grönytor dit avrinningsstråk går naturligt eller kan ledas med mindre ingrepp.

Det finns ett flertal mindre bäckar inom Haverdal som det nuvarande dagvattensystemet är kopplat till via utlopp. I befintligt och framtida läge är bäckarna av stor nytta för att leda bort dagvatten och skyfall. I Swecos rapport (2019-11-29) framgår att ett övertagande av bäckarna skapar rådighet för kommunen att kunna påverka den allmänna dagvattenanläggningen.

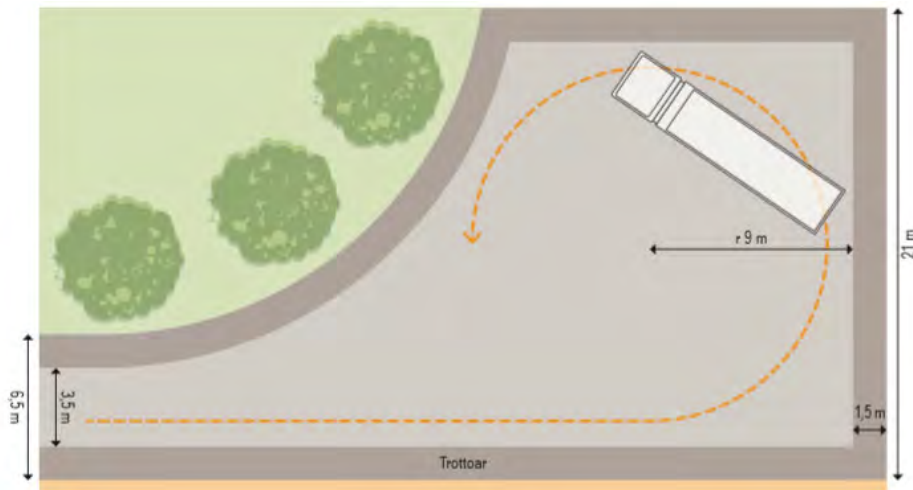


Åtgärdsförslag vid skyfall, karta Sweco.

Avfallshantering

På seniorboendets innergård planeras för minst ett miljöhus. Dragvägen för kärl får enligt HEM (Halmstad Energi och Miljö AB) inte överskrida 30 meter av arbetsmiljösynpunkt. Samtliga lägenheter bör ha ett avstånd som understiger 50 meter till ett miljöhus.

Det är betydelsefullt att avfallshanteringen går att utföra på ett tryggt och säkert sätt för vistande i området samt utförare. För att undvika farliga trafik- och arbetsmoment, som exempelvis backande trafikrörelser av renhållningsfordon, föreslås en vändzon med erforderliga mått, längs med Hallandsgränd.



*Utdrag ur Renhållningsordning för Halmstads Kommun 2019,
beslutad av kommunfullmäktige.*

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Juni 2020	Samråd	
Oktober 2020	Granskning	
Januari 2021	Antagande	
Februari 2021	Laga kraft	
		Byggstart

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
Dagvatten	Laholmsbuktens VA
Allmän plats - gata	Haverdalsstrands vägförening
Allmän plats – grönområden	Teknik och fritidsförvaltningen
El	E.ON
Kvartersmark	Berörd markägare/exploatör

Huvudmannaskap

Detaljplanen anvisas som delat huvudmannaskap för planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän plats PARK och ansvarar för utbyggnad, framtida drift och underhåll. Området är utpekad som grönområde i översiktsplanen och ska vara tillgängligt för allmänheten och även hantera dagvattenfördröjning. Därför bör rådigheten hamna hos kommunen, varför kommunalt huvudmannaskap ska fastställas i del av plan.

Allmän plats GATA, betecknat med a1 ska omfattas av enskilt huvudmannaskap. Det innebär att exploatörerna inom planområdet ansvarar för utbyggnad av gata och återvändsplats i enlighet med kommunal standard. Området ska fortsatt ingå i gemensamhetsanläggningen Haverdal GA:5, förvaltat genom Haverdalsstrands vägförening. Ett fortsatt enskilt huvudmannaskap för denna mindre gata föreslås med hänsyn till huvudmannaskapet för vägsystemet i stort och den välfungerade samfällighetsförening som finns.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, t ex avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning.

1. Del av Haverdal 22:1 (planlagd som allmän plats PARK) ska fastighetsregleras till en annan kommunal fastighet lämpligtvis Halmstad Haverdal 2:173.
2. Den del av Haverdal 22:1 (planlagd som kvartersmark Bostad) ska styckas av.
3. Delar av Haverdal 22:1 (planlagd som GATA) ska ha ändrat ändamål från PARK till GATA.
4. Haverdal GA:5 ska omprövas för minskning av upplåtet område (tidigare planlagd allmän plats PARK) och utöka sitt område avseende förlängningen av Hallandsgränd (tidigare planlagd som PARK).
5. Avstyckad kvartersmark (planlagd för Bostad) samt den allmänna platsmarken (planlagd som allmän plats PARK) ska inträda i Haverdal GA:5 med andelstal.

Inlösen av allmän plats

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Servitut

Ett avtalsservitut för ledning belastar Haverdal 22:1, akt 13-IMl-71/5942.1

Gemensamhetsanläggning

Haverdal 22:1 ingår i Haverdal GA:5 och förvaltas av Haverdalsstrands vägförening. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av den allmänna platsen i enlighet med de åsatta andelstal. Då övergripande del av Haverdal omfattas av Haverdal GA:5 avses fastigheterna inom kvarteret införlivas i gemensamhetsanläggningen för att få tillgång till allmän väg.

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

Dagvatten, dikningsföretag mm

Hantering av dagvatten- och skyfallsåtgärder hanteras inom kvartersområde och genom fördörjningsåtgärd på PARK inom planområdet.

Haverdal 22:1 ingår i Haverdal, Plönninge, Harplinge m.fl. torrlägningsföretag från 1930. Haverdal 22:1 kan vid behov inom hela planområdet behöva göra en ansökan om omprövning när man ändrar företagets båtadsområde eller flödesmängder till företaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Kostnader för iordningställande av allmän plats ska betalas av markägare/exploatör i samråd med Teknik- och Fritidsförvaltningen på Halmstads kommun och kommer regleras i exploateringsavtal.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och omprövning av GA. Även denna kostnad kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

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

Kostnader för omprövning av dikningsföretag, inom hela planområdet, initieras och bekostas vid behov av exploatör.

Fastighetsägare av kvartersmark erlägger anslutningsavgift för el i enlighet med taxa för tillkommande exploatering.

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

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet antas i samband med detaljplanens antagande mellan exploatören och Halmstads kommun. Avtalet ska bl.a. komma att reglera ansvar, kostnadsfördelningar och vem som initierar det fortsatta arbetet med att genomföra detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska även innehålla överenskommelse om fastighetsreglering avseende den del av Haverdal 22:1 som är belägen utanför planområdet.

Utbyggnad av allmän plats

Kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningen och iordningsställande av park som är en del av planens genomförande uppskattas till ungefär 2 000 000 kr.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- *Carolina Eriksson, planarkitekt*
- *Michaela Häggqvist, exploateringsingenjör*
- *Kajsa Sparrings, stadsarkitekt*
- *Henrik Gustavsson, planarkitekt*
- *Magnus Eriksson, gatuingenjör*
- *Ulf Wallinder, VA-ingenjör*
- *Per-Anders Linder, miljöförvaltningen*
- *Anders Nylander, avfallsrådgivare*

MEDVERKANDE EXPLOATÖR OCH KONSULT

- *MTA Bygg och anläggning*
- *White Arkitekter, Halmstad*
- *Sweco, dagvattenutredning*
- *Ramböll (undersökning av betydande miljöpåverkan)*

Samhällsbyggnadskontoret

Carolina Eriksson
planarkitekt

Mila Sladic
planchef

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för del av

Haverdal 22:1

HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2021/1

Standardförfarande, KS 2018/00688
Kommunstyrelsen 2021-01-26

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§) ska 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.

Vid standardförfarande: En förutsättning för att en detaljplan ska kunna handläggas med standardförfarande är att undersökningen leder fram till att det inte krävs en strategisk miljöbedömning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva bostadsändamål för del av fastigheten Haverdal 22:1. Under planprocessen kommer även delar av planförslaget att prövas som allmän plats, park och gata. Målet är att möjliggöra för uppförande av ett seniorboende med cirka 40 nya bostadsrättslägenheter kring en gemensam innergård. Projektet överensstämmer med översiktsplanens ambition om förtätning i Haverdal och möjliggör för andra hustyper och upplåtelseformer än de i Haverdal dominerande.

Planområdet ligger i Haverdal, cirka 13 kilometer nordväst om centrala Halmstad. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Haverdal 22:1 och gränsar till fastigheter enligt kartillustration nedan. Planområdet omfattar cirka 12 600 kvadratmeter (1,26 ha).

STÄLLNINGSTAGANDE

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

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Denna förordning har sedan den 1 januari 2018 ersatts av miljöbedömningsförordning (2017:966). Då planbeskedet är från 2017-03-06 omfattas denna plan inte av ändringen och bedömningen följer den tidigare förordningen. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Marken i planområdet är obebyggd. Området har långt in på 1900-talet utgjort åker- och ängsmark men är idag igenväxt med sly och mindre träd som skapar en grön kil mellan villabebyggelsen. I anslutning till gatan Hallandsgränd finns öppna gräsbevuxna ytor.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-05) är området utpekad som "B5- blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder". Planförslaget är således förenligt 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 plan-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor		Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Världsarv m.m		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet Haverdalsstrand, som kommer vara recipient för dagvatten från planområdet, är ett Natura 2000 område (SE0510020). Fördröjningsmagasin för dagvatten i form av ett svackdike föreslås söder om planområdet. Dagvatten släpps redan idag ut i detta område och den ökade mängden dagvatten bedöms inte påverka Natura 2000 området.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten		x		x		§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7–9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret Marken är lämplig för byggnation, dock är dagvattensituationen inom området ansträngd. Exploatering av området innebär att marken inte kan användas för avvattnings av det riskområde för översvämning som finns öster om området. Eventuellt hade marken kunnat återgå till jordbruksmark, till exempel i form av betesmark. Eftersom området omges av bostadsbebyggelse får det ändå anses vara god hushållning av mark att förtäta när annan användning av marken försvåras på grund av närheten till bostäder.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur- kulturvärden och friluftsliv		x		x		Området ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Enligt denna paragraf ska behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter särskilt beaktas. Området ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, samt enligt 4 kap. 4 § miljöbalken för högexploaterad kust. Planområdet ligger mitt i samhället och har ringa värde för dessa riksintressen då exploatering i området inte påtagligt skadar riksintresseområdenas natur- och kulturvärden. Området omfattas även av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken som ett område med särskilt behov av hinderfrihet samt påverkansområde väderradar. Höga objekt kan medföra störningar eller skador på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver. Planerade byggnader bedöms inte ha sådan höjd att riksintresset påverkas.

						Natura 2000 områden omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 8 § miljöbalken. Exploatering i området bedöms inte påtagligt skada riksintresseområdets naturvärden.
Miljöbalken 4 kap 6§:Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Området omfattas inte av vattenkraft.
Miljöbalken 7 kap:Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd Strandskydd - ej aktuellt. Bedömningen är att strandskydd inte gäller kring bäcken på fastigheten, i enlighet med Länsstyrelsen i Hallands läns PM från den 20 januari 2020. Bäcken bedöms vara artificiellt skapad för avvattnning av området norr om bäcken. Bäcken är rak vilket tyder på att den är anlagd. Den rinner mot öst, och vänder sedan ner mot dikningsföretaget som går genom fastigheten.
		x			x	Naturresevat – Haverdalsstrand omfattas av naturresevat och kommer vara recipient för dagvatten från området. Fördröjningsmagasin för dagvatten i form av ett svackdike föreslås söder om planområdet. Dagvatten släpps redan idag ut i detta område och den ökade mängden dagvatten bedöms inte påverka naturresevatet.
		x			x	Biotopskydd – ej aktuellt. Stengärde i områdets norra del kommer påverkas av planen. Stengärdet kan omfattas av generellt biotopskydd om det gränsar till jordbruksmark. Området har tidigare varit åker- och ängsmark men vid länsstyrelsens inventering har området inte klassats som vare sig åkermark eller ängs- och betesmark. Dock bör stenmuren bevaras ur ett kulturmiljöperspektiv då den utgjort gräns mellan Harplinge och Haverdals utmarker
		x			x	Vattenskyddsområde – ej aktuellt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor		Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen
Kulturhistorisk miljö	x			x		Strax norr om planområdet ligger semesterbyn Anckerbyn som tillmäts särskilt kulturhistoriskt värde. I bebyggelseinventeringen är Anckerbyn registrerad som klass A, vilket innebär att den har objektsvärde, är av nationellt intresse samt är omistlig ur kulturmiljösynpunkt (se Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister). Anckerbyn ingår även i Kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun. Ny bebyggelse anpassas i volym och skala för att minimera påverkan på Anckerbyn och säkerställa bibehållandet av områdets småskaliga karaktär. Placering, utformning, mark samt siktlinjer och höjd bör beaktas. Kulturhistorisk utredning är bifogad.
Landskapsbild	x			x		Se kommentar ovan
Naturområde i ÖP-Framtidsbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Enligt översiktsplanen är planområdet inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt. I planområdets norra delen, vid gränsen till Anckerbyn, sparas en träddrå. Bäckens som rinner i området lyfts fram och synliggörs som en tillgång för boende och övriga som rör sig i området. En bred remsa sparas från exploatering och planeras för gångstråk och omhändertagande av dagvatten. Grönområdet kommer fortsättningsvis att vara tillgängligt för allmänheten.

Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft- föroreningar m.m.	x				x	Bullerstörningar. Smeavägen samt Hallandsgränd har en hastighetsgräns som är 30 km/h enligt nationella vägdatabasen (NVDB), det råder låga trafikflöden (ÅDT för totaltrafik är enligt NVDB mellan 0–250 fordon/dygn), även kommunens egen undersökning visar på ett genomsnitt av 360 fordon/dygn på Smeavägen. Enligt riktvärden (trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216) gäller 55 dBA vid bostadsfasad och 50 dBA vid uteplats. Med planerad bostadsbebyggelse ska trafikflödena nå en nivå som motsvarar cirka 1 200 fordon/dygn för att nå riktvärdet (Boverket, 2016).
	x				x	Luftkvalitet. Den främsta källan till påverkan på luftkvalitet enligt rapportering av luftkvalitetsmätningar i Halmstad (2018) är lokaltrafik. Det förekommer låga trafikflöden i gällande område (se kommentarer nedan angående Trafik). I planområdet förekommer inga mätningar av luftkvalitet. Istället jämförs nuläget i planområdet med de mätningar som utförts i Halmstad tätort, där rapportering av luftkvalitetsmätningar visar att uppmätta värden av NO₂ och PM₁₀ uppfyller lagstadgade MKN med marginal. Uppmätta nivåer för NO₂ överskred inte riktvärdena för miljömålet frisk luft, men däremot överskred nivåerna för partiklar (PM) riktvärdena för miljömålet för dygnsvärden vid 29 tillfällen. Det förekommer däremot mycket lägre trafikflöden i planområdet och därmed bedöms påverkan på luftkvaliteten som liten. I Halmstad tätort mäts även ozonhalten, vilket överskrids ofta på kommunnivå. Den främsta källan till höga ozonhalter är långväga transport av luftföroreningar.
	x				x	Trafik. I nuläget visar trafikräkning som utförts på Smeavägen under 3 dygn ett resultat med omkring 360 fordon/dygn i genomsnitt, och med schablonvärdet 3 procent för tunga fordon gäller för lokalgator. Hastighetsbegränsningen på berörda lokalgator är 30 km/h. Med ökad bebyggelse kan det tillkomma en trafikökning i området. Genom tillgänglighet till kollektivtrafik, busslinje nummer 350 (Hallandstrafiken) trafikerar området och stannar cirka 100 meter från planområdet, kan trafikökningen bli begränsad.
		x			x	Radon. Området består av morän och postglacial sand (SGU, 2020). Morän har en mer begränsad genomsläpplighet för

						transporter av jordluft, vilket innebär att moräner vid normala radonhalter i jordluft inte bedöms vara högriskjordarter för markradon. Vidare visar SGU:s kartvisare för gammastrålning (uran) visar att det generellt förekommer låg uranhalt och risken för markradon är därmed låg (SGU, 2020).
--	--	--	--	--	--	---

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på plan-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor		Liten	
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x				x	Sammanfattningsvis bedöms totalstabiliteten som god i området, men det förekommer jordar med organiska inslag som är sättningsbenägna vid belastning och där utskiftning behövs för att sättningar ska begränsas. Detta gäller t.ex. området inom den sydöstra delen där det förekommer fyllning med organiska inslag ovanpå torvskikt vilket behöver skiftas ut i ytor för planerade byggnader. Det kan även behövas utskiftning för hårdgjorda ytor. I övrigt bedöms förutsättningarna som goda för byggnader som förutsätts grundläggas ytligt och utan källare. Det rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar inför detaljprojektering. Inga lågpunkter som skulle riskera översvämning vid kraftiga regn finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett riskområde för översvämning. Förutsättningarna för infiltration av vatten i området bedöms vara begränsade dels på grund av tidvis relativt höga grundvattennivåer, dels på grund av lera som förekommer på djupet inom delar av området.
Förorenad mark	x				x	Eftersom området ska användas för boende är området känsligt. Sannolikheten för föroreningar i mark är liten. Marken har varit åker- och ängsmark långt in på 1900-talet. I mark som tidigare varit åkermark kan dock föroreningar i form av bekämpningsmedelsrester finnas.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Bedömningen grundar sig på att luftkvaliteten påverkas främst av lokaltrafik och de mätningar som finns är utförda i Halmstad (tätort) där trafikflödena är betydligt högre än inom planområdet. De uppmätta nivåerna för Halmstad tätort visar att nivåerna för kvävedioxid och partiklar uppfyller lagstadgade MKN med marginal under rapporteringsåret 2018, även om halterna var något högre än år 2017.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer. I nuläget visar trafikräkning ett resultat med 360 fordon/dygn i genomsnitt på Smeavägen. För att påverka riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska trafikflödena till exempel nå en nivå på cirka 1 200 fordon per dygn (Boverket, 2016). Även avståndet från vägen till bostadsbebyggelsen påverkar bullernivåerna. Den trafik som tillkommer med hänsyn till nya byggnader motverkas dels av att området trafikeras av Hallandstrafiken (busslinje nummer 350). Vidare omfattas Halmstad kommun av MKN för omgivningsbuller (gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, se Naturvårdsverket, 2020). Däremot bedöms planområdet inte som bullerutsatt med hänsyn till trafikräkning på Smeavägen.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i vattenförekomsten S m Hallands kustvatten (WA68121347). Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig och den kemiska statusen uppnår inte god status. Dagvatten från bostadsbebyggelse bedöms inte vara av betydande påverkan för vattenförekomsten och den ökade mängd dagvatten som uppstår på grund av planen bedöms inte försämra vattenförekomstens status.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
Begränsad klimat-påverkan (1)	(1) Planen kan innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Trafikmängden i området är låg och busslinje nummer 350 som trafikerar området bedöms motverka en del av trafikökningen som kan tillkomma med hänsyn till ny bostadsbebyggelse. Påverkan på uppfyllandet av miljömålet bedöms som liten.
God bebyggd miljö (2)	(2) En del grönytor samt bäcken bevaras i planen och görs mer tillgängliga till exempel genom anläggande av en grusad stig. Detta verkar för att uppfylla miljömålet. Måluppfyllelsen motverkas dock av viss påverkan på kulturmiljön kring Anckerbyn.
Frisk luft (3)	(3) Uppmätta nivåer av luftföroreningar (NO ₂ , PM ₁₀) baseras på mätningar som utförts i Halmstad tätort där nivåerna för partiklar (PM) överskred miljömålets riktvärde för dygnsvärde vid 29 tillfällen. Däremot sker ingen mätning av luftföroreningar i planområdet där trafikflödena också är betydligt lägre än i Halmstad tätort. Då lokaltrafik som är en av de främsta källorna till påverkan på luftkvalitet är begränsad vid planområdet bedöms påverkan på att nå målet som liten.
Levande sjöar och vattendrag (4)	(4) Bäckens med tillhörande grönytor bevaras i planförslaget och påverkan på måluppfyllelsen bedöms som liten.
Hav i balans samt levande kust och skärgård (5)	(5 och 10) Havsmiljön påverkas negativt av bland annat spridning av miljögifter och utsläpp av näringsämnen som leder till övergödning. Naturreservatet Haverdalsstrand är recipient för dagvatten från planområdet. Dagvattenmängden i planområdet ökar vid genomförande av detaljplan, men påverkan på måluppfyllelsen begränsas om rekommendationerna i Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 och Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning följs.
Grundvatten av god kvalitet (6)	(6) Programförslaget påverkar inte grundvattnet av betydelse.
Ett rikt växt- och djurliv (7)	(7) En del grönytor samt bäcken bevaras i planen, vilket motverkar negativ påverkan på biologisk mångfald samt ekosystem och deras funktion till följd av planförslaget. Påverkan på måluppfyllelsen bedöms som liten.
Bara naturlig försurning (8)	(8) Påverkan från försurade utsläpp från transportsektorn: Luftföroreningar (t.ex. NO _x) bedöms som låga i området med hänsyn till låga trafikflöden, och påverkan på miljömålet bedöms som liten.

Giftfri miljö (9)	(9) Risken för föroreningar i mark är liten. Marken har varit åker- och ängsmark långt in på 1900-talet. I mark som tidigare varit åkermark kan föroreningar i form av bekämpningsmedelsrester finnas.
Ingen övergödning (10)	Se kommentar ovan ”6 och 10”. Påverkan på måluppfyllelsen begränsas om rekommendationerna i Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 och Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning följs.
Säker strålmiljö (11)	(11) Planförslaget bedöms inte påverkas negativt av markradon.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning 1. Kulturhistorisk miljö 2. Landskapsbild 3. Riksintresse friluftsliv 4. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten	1 och 2. Förslaget kommer att påverka den kulturhistoriska miljön vid Anckerbyn. Det aktuella området är ur kulturmiljösynpunkt möjligt att exploatera i begränsad omfattning. Exploateringen bör förhålla sig till Anckerbyn samt till den omgivande bebyggelsens karaktär. Skydd av A-klassad bebyggelse kan hanteras genom bestämmelse i detaljplanen. Effekternas omfattning bedöms därför medelstor. 3. Grönområdet i området kommer bli mindre. Området är idag ganska otillgängligt då det fått växa igen och effektens omfattning bedöms därför medelstor. 4. Dagvattensituationen i området är ansträngd. Riskområde för översvämningar finns öster om området. Vid exploatering är det viktigt att dagvatten från planområdet inte belastar riskområdet. Det är även viktigt att åtgärder vidtas i riskområdet och att dessa åtgärder inte bygger på att planområdet för Haverdal 22:1 kan ta emot mer vatten. Det krävs en anmälan för inrättande av dagvattenanläggning (till exempel svackdike) till Bygg- och miljöförvaltningen i Halmstads kommun.
Effekternas sannolikhet	1–3. Det är sannolikt att effekterna inträffar vid genomförande av detaljplan. 4. Dagvattenmängden kommer öka vid genomförande av detaljplanen. Följs rekommendationerna i Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 och Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning bedöms sannolikheten för negativa effekter på dagvattensituationen av exploateringen som liten.
Effekternas betydelse och komplexitet	1 och 2. Effekterna kan ha negativ betydelse för omkringliggande bebyggelse. Planförslaget kommer att påverka den kulturhistoriska miljön och landskapsbild. Genom planbestämmelser ska exploaterings negativa påverkan minskas. Bestämmelser gäller gestaltning, placering och höjder. 3. Effekterna bedöms vara begränsade. En del träd bevaras längs befintlig bäck och området kommer delvis kunna fortsätta användas av allmänheten. Exploatering och bättre skötsel av området kan öka tillgängligheten av det som ska fortsätta vara grönområde. Grusad stig planeras att anläggas. 4. Följs inte föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningarna kan effekterna bli stora, framförallt för bebyggelsen i riskområdet öster om planområdet. Konsekvenserna kan bli stora för de enskilda i området vid översvämning.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1–4. Uppförda byggnader kommer bli varaktiga och eventuella störningar kommer därmed att stå under en längre tid. Effekterna bedöms som varaktiga, vanliga och ej reversibla.

KÄLLOR

- Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning
- Dagvattenutredning Haverdal 22:1 m.fl.
- VISS, Vatteninformationssystem Sverige. Information hämtad 2020-04-21. <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA68121347>
- Informationskartan Halland. Information hämtad 2020-04-21. <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d0e35de8fe95434ca5fd043d84040116>
- Rapport av luftkvalitetsmätningar i Halmstad 2018 (2019–1744). Information hämtad 2020-04-21. <https://www.halmstad.se/download/18.3d3fd46416b3a8982e77d9aa/1566284892521/2019-1744%20rapport%20luftm%C3%A4tningar%202018.pdf>
- SWECO, 2019. PM Geoteknik - planeringsunderlag. Haverdal 22:1, Halmstad. Översiktlig geoteknisk utredning för detaljplan och dagvattenutredning.
- Kulturhistorisk utredning Haverdal 22:1 (del av), 2018:64, Kulturmiljö Halland
- Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun, 2014
- Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Information hämtad 2020-04-17.
- Framtidsplan 2030, Strategisk översiktsplan för Halmstad kommun, 2015
- Aktualitetsöversyn av Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstad kommun, 2018
- Boverket, 2016. Hur mycket bullrar vägtrafiken? Information hämtad 2020-04-19. https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken_low.pdf
- SGU, 2020. SGU:s kartvisare (Jordarter; Gammastrålning, uran). Information hämtad 2020-04-15. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html?zoom=356651.6382439162,6289035.961561367,357995.64093192155,6289796.163081771>
- Naturvårdsverket, 2020. Om förordningen om omgivningsbuller. Information hämtad 2020-04-23. <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Buller/Miljokvalitetsnorm-for-buller/Forordningen-om-omgivningsbuller/>
- NVDB, nationell vägdatabas på webb. Information hämtad 2020-04-15. <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>

(För websidor anges det datum då informationen hämtades.)

Handlingen är upprättad av Ramböll och ansvarig konsult Sofia Elg, på uppdrag av samhällsbyggnadskontoret, Halmstads kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Carolina Eriksson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

HAVERDAL 22:1

HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2018/00688

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-10-12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-05-19 § 99 genomförts under tiden 8 juni – 20 juli 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser varav 11 med synpunkter på planförslaget och 6 utan erinran:

<i>Med erinran</i>	<i>Utan erinran</i>
Länsstyrelsen	Barn- och ungdomsförvaltningen
Byggnadsnämnden	Miljönämnden
Hemvårdsnämnden	Kulturmiljö Halland
Lantmäterimyndigheten	Weum Gas AB
Haverdals samhällsförening	Nordion Energi AB
Räddningstjänsten	LBVA
Halmstad energi och Miljö AB	
Funktionsrättsrådet	
Haverdalsstrands vägförening	
EON	
Teknik- och fritidsnämnden	

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvatten
- Överfart för renhållningsfordon
- Påverkan av närmiljö

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planbestämmelsen "överfart", med målsättningen att möjliggöra passage för renhållningsfordon, är borttagen. Inför granskning möjliggör plankartan istället för en vändplats längs med Hallandsgränd. Gränsen för byggrätt mot Hallandsgränd är flyttat norrut för att skapa större avstånd mot befintlig bebyggelse.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att: - riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, - reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, - miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, - strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, - det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter:

Betydande miljöpåverkan

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

Arkeologi

Inom det ca 120x70 meter stora området motsvarande drygt 8 000 m² finns inga idag kända fornlämningar. Planområdet är beläget på sandjord och dess topografi karakteriseras av flack mark omgiven av högre belägna markavsnitt i norr respektive i söder. Cirka 250 meter i söder finns på en svag förhöjning en bronsåldershög benämnd Stabbes hög och en förmodad rund stensättning (Raä Harplinge 9:1- 2). Direkt kring dessa gravmonument kan ytterligare arkeologiska lämningar vara belägna dolda under mark. En arkeologisk utredning på den närbelägna fastigheten Haverdal 18:173 genomförd i slutet av januari 1993, påvisade ej några arkeologiska lämningar (Jfr. 220-7083-92). Det nu aktuella planområdets topografiska läge sett i relation till närbelägna högre markavsnitt, medför att sannolikheten för under mark okända dolda lämningar är begränsad. Arkeologisk utredning är därmed ej motiverad. 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.

Natura 2000

Kommunen behöver i planbeskrivningen utveckla varför den ökade mängden dagvatten som släpps ut i Natura 2000-området Haverdal inte bedöms påverka området. Åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § MB.

Natur

Områdets funktion som grönstråk för djur och växtarter kommer påverkas negativt av exploateringen. Detta riskerar försämra en redan svår situation i ett tätbebyggt område. Konnektiviteten mellan Haverdals naturreservat och Särdals naturreservat kan komma att påverkas negativt.

Vattenverksamhet och dikningsföretag

Det anges inte i planbeskrivningen hur dikningsföretaget "Haverdal, Plönninge, Harplinge m.fl. torrlägningsföretag (1930)" bedöms påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

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.

Kulturmiljö

På grund av planområdets närhet till det särskilt kulturhistoriskt värdefulla fritidshusområdet Anckerbyn på fastigheten Haverdal 2:171 hade det varit önskvärt att kommunen i ett tidigt skede undersökt möjligheterna att utöka planområdet för att omfatta även Anckerbyn och säkerställa bevarandet av området genom preciserade varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Kommunen bör sträva efter att reglera bevarandet av särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom bestämmelser i detaljplan så långt det är möjligt. Planförslaget medger att den naturmark som gränsar till Anckerbyn i planområdets norra del ska bevaras. Vikten av att bevara naturmarken med träd, både för att bygga vidare på Anckerbyns unika naturnära karaktär och för möjligheten att skärma av det värdefulla området från ny planerad bebyggelse lyfts fram i kulturmiljöutredningen. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av träden bör detta dock regleras genom lämpliga bestämmelser i detaljplanen.

Kulturmiljöutredningen framhåller även värdet av att bevara den stenmur som går genom naturmarken och som historiskt har varit gränsen mellan Haverdals inägor och Harplinge bys utmark. Länsstyrelsen instämmer i denna rekommendation då muren ger en djupare förståelse för områdets historia och dess utveckling. Även stenmuren bör omfattas av bestämmelser i detaljplanen om syftet är att den ska bevaras. Om kommunen väljer att inte reglera bevarandet av träd och stenmur i planen, bör de överväganden som legat till grund för beslutet redogöras för med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. När det gäller utformning av den nya bebyggelsen bör kommunen i planbeskrivningen ytterligare tydliggöra hur bestämmelserna om utformning av ny bebyggelse inom planområdet har anpassats till Anckerbyn, med utgångspunkt i de karaktärsdrag, värden och riktlinjer som lyfts fram i kulturmiljöutredningen. I både planbeskrivning och kulturmiljöutredning lyfts småskaligheten hos både kringliggande bebyggelse och Anckerbyn fram. Det är av stor vikt för kulturmiljöns värden att ny bebyggelse vare sig konkurrerar visuellt eller plockar upp arkitektoniska element från Anckerbyn. I planbeskrivningen bör föras ett resonemang kring hur bestämmelser om utformning har utformats och varför, samt vilka konsekvenser detta kan ha för kulturmiljön. Vikten av att ny bebyggelse hålls nere höjdmässigt påpekas också i kulturmiljöutredningen. Det är därför önskvärt med en sektion som visar hur höjden på ny bebyggelse förhåller sig till Anckerbyn för att bedöma hur kulturmiljön påverkas.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd bör planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få. Bestämmelsen om fördröjningsmagasin för dagvatten anger en troligtvis felaktig volym av 0 m³. Största tillåten byggnadsarea anges enligt bestämmelsen e35 som 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För att avgöra hur stor byggrätten är måste man därmed som användare av detaljplanen utreda hur många kvadratmeter som 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet utgör. För ökad tydlighet och bättre användbarhet av detaljplanen bör denna del av byggrätten räknas ut och tydligt anges redan av planförfattaren.

Bestämmelsen f om maximal fasadlängd gäller inom hela byggrätten. Det är inte tydligt om bestämmelsen avser summan av alla fasadlängder, eller om det är maximala längden per fasad som avses. Enligt f1 ska tak vara av plåt. Därmed kan det tolkas som att hela takkonstruktionen ska utföras av plåt. Om avsikten är att takbeläggningen ska vara av plåt bör istället det framgå av bestämmelsen. Utförandebestämmelsen b är onödig. Att bostäder ska vara tillgängliga framgår av utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL och kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper enligt 8 kap 4 § PBL. Plan- och byggförordningen samt Boverkets Byggregler anger hur det lagstadgade kravet på tillgänglighet ska och kan

uppfyllas. Om kommunen i detaljplanen avser utöka kravet på tillgänglighet utöver det lagstadgade kravet bör detta i så fall tydliggöras i planbestämmelsen.

Kommentar

Arkeologi

Informationen är mottagen och upplysningen om eventuellt påträffande av fornlämning kommer även att vidarebefordras till exploatör.

Natura 2000

Ett resonemang kring eventuell påverkan på Natura 2000-området är lagt till planbeskrivningen sid 19-20.

Natur

Ny bebyggelse kommer att påverka naturen i området. För att begränsa påverkan innehåller planförslaget ett grönt kontinuerligt parkstråk som är till gagn för djur- och naturliv.

Vattenverksamhet och dikningsföretag

Planavdelningen har tillsammans med planens konsulter, internt inom kommunen och LBVA försökt finna kontaktuppgifter till dikningsföretaget. Kommunens Lantmäteri, Länsstyrelsen och Jordbruksverket har även fått frågan om hur och var kontakten går att nå. Ingen har dock lyckats få fram denna information. Kartor med dikningens sträckning finns att tillgå inför markprojektering men inga kontaktuppgifter till dikningsföretaget. Huruvida torrlägningsföretaget är aktivt har inte kunnat klarläggas inom dagvattenutredningen. Enligt samma utredning finns äldre dokument med plan- och sektionsritningar men det är osäkra koordinater och oklart vilken effekt torrlägningsföretaget praktiskt utgör idag.

Dagvatten

Sweco har på uppdrag av Halmstads kommun framtagit en strukturplan för hantering av dagvatten och skyfall inom Haverdal med tidshorisonten 100 år. Ett 11-100-årsregn förväntas kunna rinna på ytan vilket måste styras av höjdsättning i området så att det inte utgör skada för någon annan fastighet. I utredningen, som omfattar hela Haverdal och utgår från ett 100-årsregn, har inte området pekats ut som riskområde. Planområdet bedöms inte vara särskilt utsatta vid ett skyfall. Trots detta är det av största vikt att höjdsättningen av området görs på ett medvetet sätt genom att säkerhetsställa att marken alltid lutar bort från byggnader samt att inga instängda områden skapas, för att skydda bebyggelse mot marköversvämningar. Enligt den övergripande utredningen bedöms inte Haverdal 22:1 vara särskilt utsatt för 100-årsregn.

Kulturmiljö

Stenmuren ligger till största del utanför planområdet (på prickad mark) på Anckerbyns fastighet. Endast en liten del av stenmuren finns enligt inmätning på

Haverdal 22:1. Denna lilla del av stenmuren kommer enligt planförslaget ligga kvar på allmän plats park med kommunen som föreslagen huvudman. Som framgår av planbeskrivningen (på sida 15) så har kommunen för avsikt att behålla befintlig trädridå i gränsen mot Anckerbyn. En skrivning om muren har även lagts till inför granskning. Planavdelningen gör bedömningen att ingen ytterligare reglering behövs på allmän platsmark.

För kulturmiljö i allmänhet och anpassning till Anckerbyn i synnerhet så uppfattar planavdelningen av remissyttrandet från Kulturmiljö Halland, som var utan erinran, att lämplig hänsyn är tagen i planförslaget.

Planbestämmelser

Volympreciseringen för dagvattenvolym är borttagen. Volymbehovet klargörs bäst under kommande mark- och dagvattenprojektering. Övriga råd om planbestämmelser är noterade och justerade i de fall detta bidrar till ökad tydlighet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget men bedömer att vissa smärre justeringar främst på plankartan är lämpliga för att tydliggöra i genomförandeskedet. För att anpassa till området småskaliga och öppna karaktär bedöms bestämmelsen för prickad mark behöva utökas med att också gälla plank, dvs marken får ej förses med byggnad eller plank. Högsta nockhöjd i meter anges på plankartan vilket är en lämplig bestämmelse. Det bör dock påpekas i planbeskrivningen att nockhöjd ska räknas med utgångspunkt från medelmarknivån runt huset. Detta för att det inte ska bli problem med hur mätningen ska gå till då nya byggnader kan komma att placeras förhållandevis nära allmän plats. Takvinkel föreslås vara mellan 20-25 grader. På plankartan behöver tydliggöras att takvinkel ska var mellan dessa vinklar. Bestämmelsen fördröjning som gäller på allmän plats bör specificeras i volym efter vad dagvattenutredning kommer fram till. Bestämmelse f1-3 bör begränsas till att gälla huvudbyggnad/ bostadshus. Komplementbyggnad och gemensamhetslokal kan utformas på annat sätt. Bestämmelse b behöver preciseras. Bostäder ska alltid uppfylla grundkrav enligt BBR. Exempelvis kan man formulera bestämmelsen att "alla lägenheter ska vara fullt tillgängliga".

Kommentar

För att öka planens tydlighet inför granskning är föreslagna justeringar utförda på plankarta och i planbeskrivning.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Efter hemvårdsförvaltningens granskning av förslag på ny detaljplan så vill vi framföra ett par synpunkter:

- Hemvårdsnämnden ser positivt på att det byggs seniorbostäder i Haverdal då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Förvaltningen hade helst sett en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Haverdal.
- Hemvårdsnämnden anser att placeringen i Haverdal är bra då det är nära till kommunikationer och Haverdals centrum där det bl.a. finns mataffär.
- Hemvårdsnämnden förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer
- Hemvårdsnämnden vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

Kommentar

Planavdelningen instämmer med betydelsen av bra belysning i området.

Lägenheternas tillgänglighet prövas slutligen i bygglovet.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Inlösen av allmän plats

Det bör av genomförandebeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Anslutning till Haverdal ga:5

Det behöver förtydligas att fastigheterna för den avstyckade kvartersmarken samt för den allmänna platsmarken ska inträda med andelstal i Haverdal ga:5. Under rubriken "Gemensamhetsanläggning" står att kvarteret ska införlivas i gemensamhetsanläggningen för att få tillgång till allmän väg. Det är ju fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen och inte marken som ska införlivas.

Omprovning av Haverdal ga:5

Det framgår av genomförandebeskrivningen att Haverdal ga:5 ska omprövas. Det framgår dock inte att Haverdal ga:5 som en följd av planförslaget behöver omprövas för minskning av upplåtet område. Stora delar av planområdet är idag upplåtet till gemensamhetsanläggningen och behöver utgå från gemensamhetsanläggningen. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala

ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Det behöver även framgå av genomförandebeskrivningen vem som ansvarar för ansökan om omprövning av Haverdal ga:5 samt vem som svarar för förrättningskostnaden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ gemensamhetsanläggningen. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10: 170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska frågor

Under avsnittet "Ekonomiska frågor" står att kostnader för iordningställande av allmän platsmark ska fördelas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Är det inte bara en fastighetsägare som är exploatör?

Under samma avsnitt står även "Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i avtal". Fördelningen av förrättningskostnaden kan regleras i avtal men inte själva kostnaden.

Övrigt

Gällande detaljplaner

Under avsnittet gällande detaljplaner nämns att gällande byggnadsplan för området är "Haverdalsstrand och Skallen berörande fastigheten Harplinge 18:1 m.fl." fastställd av länsstyrelsen 1974-12-19, akt 1380K-P530.

Lantmäterimyndigheten har noterat att det finns en senare antagen plan för fastigheten Haverdal 22:1, plan 1380K-P625, antagen 1978-08-24.

Fastighetsstorlek

Det noteras att bestämmelser om fastighetsstorlek saknas i detaljplanen.

Avtalsservitut

Lantmäterimyndigheten har noterat att ett avtalsservitut för ledning belastar Haverdal 22:1, akt 13-IMI-71/5942.1.

Kommentar

Mark och Exploateringsavdelningen har inga invändningar emot Lantmäteriets synpunkter. De har härmed korrigerats utefter lantmäteriets synpunkter, hänvisning till genomförandebeskrivning.

Den senare antagna planen är lagd till planbeskrivningen.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen är generellt sett positiv till detaljplanen då ett genomförande innebär en boendeform som det är brist på i Halmstad. Grönytan ingår i ett befintligt promenadstråk som är utpekad i översiktsplanen och som kan förstärkas vid ett genomförande av planen.

Planförslaget innebär att förvaltningen får tillkommande anläggnings- och skötselkostnader då delar av den privatägda tomten omvandlas till allmän plats, parkmark.

Förslaget till väg/passage, i plankartan benämnd "överfart", genom grönområdet från Hallandsgränd till Mossvägen är enligt förvaltningen inte en godtagbar lösning för att försöka tillgodose renhållningsfordonens behov.

"Överfarten" korsar rakt över ett sammanhängande grönområde som är ett utpekad rörelsestråk för oskyddade trafikanter. Det går inte heller att reglera genomfartstrafik på detta sätt med tanke på den stora risken för att överfarten då även används av andra fordon.

Teknik och fritid föreslår istället att vändmöjlighet för renhållningsfordon får ordnas antingen som en vändplats vid Hallandsgränd eller inne på fastigheten. På Mossvägen är redan en vändplats utbyggd.

Investeringskostnaden baserad på illustrationsplanen i samrådshandlingen, allmän plats park uppgår till 1,7 miljoner kronor. Tillkommande årlig driftskostnad för parken är 65 000 kr/år.

Kalkylen omfattar inte anläggning och skötsel av den öppna dagvattenhanteringen i parken, som förväntas projekteras och bekostas separat av LBVA.

Kalkylen omfattar inte heller ev. ombyggnation av Hallandsgränd samt ny väg över parkmark.

Kommentar

Planförslaget har justerats efter samråd. Planförslaget möjliggör inför granskning en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Haverdals samhällsförening

- är positiv till förslaget som helhet. Haverdal behöver många och olika bostäder som är anpassade för äldre, vilket samhällsföreningen har framfört vid ett flertal tillfällen till berörda nämnder och förvaltningar i kommunen under 2019 och 2020
- tycker i stort sett att anpassningen till bebyggelsen och naturen i närområdet är bra men att särskilt hänsyn bör tas till eventuella synpunkter från boende på Hallandsgränd och från brf Anckerbyn
- efterlyser ett alternativt förslag till byggnadsutformning med taksprång som skulle passa bättre in i bebyggelsen och som dessutom skyddar fasaden bättre i det fuktiga klimat som råder
- undrar om dagvattenlösningen verkligen är gjord utifrån de åtgärdsförslag som Sweco har lagt fram i sin utredning som blev klar några veckor efter det att samrådsförslaget var utskickat?
- utgår från att beslutsfattarna i kommunen är införstådda med att Haverdal behöver såväl dessa bostadsrätter som det plusboende och de hyresbostäder som samhällsföreningen har föreslagit ska byggas på tomten Haverdal 3:7.

Synpunkter

En av samhällsföreningens prioriterade frågor är byggande av bostäder, anpassade för äldre. Det grundas på att Haverdal har den största andelen

invånare som är över 65 år av orterna i norra Halmstad. Behovet är stort varför föreningen välkomnar förslaget att bygga detta seniorboende och ser det som ett komplement till det plusboende och de hyresrätter som samhällsföreningen tidigare har föreslagit ska byggas på tomten Haverdal 3:7.

Förslaget är gjort på ett sätt som tar tillräcklig hänsyn till omgivningen och det är mycket positivt att det finns en plan för grönytor och gång/cykel-passage runt området. Samhällsföreningen framhåller dock vikten av att stor hänsyn tas till de synpunkter som framförs av de närmast boende på Hallandsgränd samt från brf Anckerbyn.

Byggnadernas fasad och takbeklädnad med sadeltak, trä och plåt, passar väl in i Haverdals övriga bebyggelse bortsett från avsaknaden av taksprång. Många nya hus byggs nu utan taksprång, men det avviker från traditionell arkitektur och passar inte in i Haverdals bebyggelse. Taksprång byggs för att skydda fasaden och är särskilt lämpligt i det fuktiga klimat som råder.

Ett alternativt förslag med taksprång vore därför önskvärt.

Enligt tidigare lämnad information har bygglovet för detta projekt inväntat resultat från den dagvattenutredning som Sweco har gjort på uppdrag av kommunen och LBVA under 2019. Eftersom den slutliga utredningen blev klar först i början av juli 2020 och detta förslag skickades ut i början av juni undrar vi om det verkligen är de åtgärdsförslag som finns i den slutliga utredningen som ligger till grund för dagvattensituationen och analysen för denna del av tomten Haverdal 22:1? I beskrivningen hänvisas till en utredning daterad i november 2019? Ett svar som redovisar eventuell skillnad mellan åtgärdsförslag och lösningar för dagvattenhantering i dessa två utredningar vore önskvärt.

Huvudsaklig synpunkt

Att bygga detta seniorboende är bra, men det räcker inte och täcker inte behoven av bostäder anpassade för äldre i Haverdal. Det skapar inte heller möjlighet till blandat boende eller alternativ för den som inte har ekonomisk möjlighet att köpa en bostadsrätt.

Samhällsföreningen anser att Haverdal behöver såväl dessa bostadsrätter/detta seniorboende som det plusboende och de hyresrätter som samhällsföreningen har föreslagit på tomten Haverdal 3:7. På det sättet skapas goda alternativ som ökar möjligheten för fler, både äldre och yngre, att kunna bo kvar i eller flytta till Haverdal.

Kommentar

I planbeskrivningen refereras under samrådet till två utredningar om dagvatten:

- *Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29, Sweco*
- *Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. 2019-07-03, Sweco*

Den översiktliga utredningen från 29 november blev fastställd 2020-06-25. (Den fastställda utredningen ersätter den tidigare och biläggs planens handlingar.) Syftet med den övergripande utredning var att ta fram en översiktlig dagvattenplan som kan ge underlag för framtida planering av Haverdal under resten av detta sekel. Sweco har på uppdrag av Halmstads kommun framtagit denna strukturplan för hantering av dagvatten och skyfall inom Haverdal med tidshorisonten 100 år. Ingen ny information framkom som påverkar aktuellt planförslag mellan dessa två versioner.

Den andra utredningen, daterad 2019-07-03, är projektspecifik och redovisar förslag på dagvattenhantering för exploatering enligt just detta planförslag.

Denna samrådsredogörelse biläggs planens handlingar. Text och synpunkter kommer att finnas tillgängligt för allmänheten, sakägare, politiker, tjänstemän med flera.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

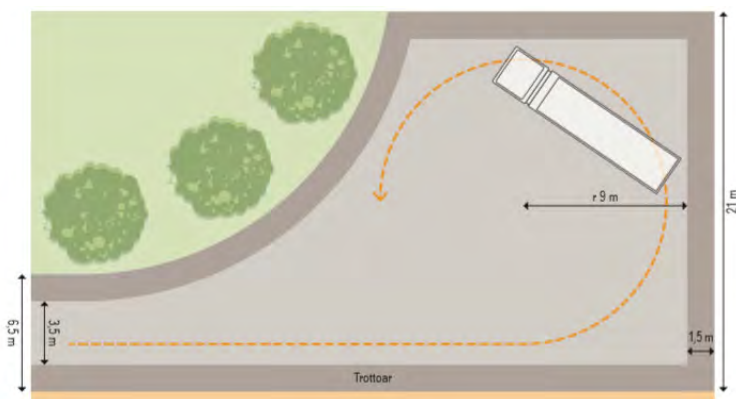
Räddningstjänsten har tagit del av remitterade samrådshandlingar. För att belysa att tillgång till brandvattenförsörjning har säkerställts i området bör ett separat avsnitt som berör Brandvattenförsörjning vara med i planbeskrivningen, där det framgår att tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området.

Kommentar

Enligt LBVA finns det en brandpost i närområdet som ger 10 liter i sekunden vilket skall klara det krav räddningstjänsten har.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Hem ställer sig positiva till att det i detaljplanen framgår hur avfallshanteringen ska lösas. Här följer synpunkter att ta med sig i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Hem ser positivt på den planerade passagen mellan Hallandsgränd och Mossvägen vilket leder till att vi slipper att backa och kan utföra avfallshanteringen på ett säkert sätt, passagen kommer även att göra den befintliga hämtningen på Hallandsgränd och Mossvägen säkrare. Om man inte väljer att gå vidare med passagen så kommer en vändzon med följande mått att krävas på Hallandsgränd, se nedan Vändzonen ska uppfylla följande krav 18 meter i diameter med 1,5 meter fri yta runt om.



Förslagen placering av miljöhus med ca 25-30 dragmeter från renhållningsfordonets uppställningsplats kommer att bli kostsamt för bostadsföreningen då kostnaden för dragmeter är hög och kommer att öka i framtiden dessutom finns det risk att maximala dragmeter i framtiden kommer att ändras till maximalt 10 meter p.g.a. arbetsmiljöskäl. Hem rekommenderar istället att man flyttar ut avfallshanteringen till Hallandsgränd. En UWS (underjordsbehållare) för restavfall och miljöhus/plats för förpackningar och tidningar skulle skapa en bra avfallshantering för dom boende.

Kommentar

Planförslaget har justerats efter samråd. Planförslaget möjliggör inför granskning en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen.

FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Kommunala funktionsrättsrådet tackar för möjligheten att yttra sig angående detaljplanen gällande Haverdal och lämnar synpunkter enligt nedan: Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar. När det gäller planens ambition om tillgänglighet för allmänheten till omgivande grönytor är det av stor vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan göras genom att grusgångarna i grönytorna hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt att belysningen förstärks i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till regelbundna sittplatser samt att tillse att där finns synstråk så att det blir enklare att orientera sig. För att förstärka tillgängligheten kring de planerade bostäderna är det värdefullt om där finns möjlighet att parkera rullstolar/rullatorer eller liknande i låsta förråd för de boende. Lika så att parkeringsplatserna för rörelsehindrade ligger i nära

anslutning till bostadshuset. Gällande parkeringsplatser för rörelsehindrade ser vi i statistik att rörelsehinder är vanligare i äldre grupper, vilket kan medföra ett ökat behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade i just detta planerade område.

Kommentar

Planavdelningen instämmer med funktionsrättsrådet om betydelsen av att säkerställa tillgänglighets- och trygghetsfrågor i området. Krav som rör tillgänglighet prövas i efterkommande bygglovsskede.

HAVERDALSSSTRANDS VÄGFÖRENING

Haverdalsstrands vägförening är mycket positiv till förslaget som helhet. Inom förslaget finns att renhållningsfordon skall kunna köra från Mossvägen in på Hallands gränd utan att behöva backa, vilket är mycket positivt. Denna förbindelse skall vara en enkelriktad väg på 3,5 m. Hallandsgränd som idag är en 3 meters väg bör breddas till 6 meters väg. Vägföreningen anser att det kommer att bli problem med parkerade bilar på Hallands gränd och framkomligheten för renhållningsfordon kommer att begränsas om vägen inte breddas till 6 m. Samt att nuvarande boende på Hallands gränd skall kunna köra ut med bil från respektive fastighet utan risk för att skada parkerad bil. Enligt förslaget finns ca 16 parkeringsplatser för de ca 40 lägenheterna. Vägföreningen anser att det är alldeles för lite för hyresgästerna och deras besökare. Som vi ser det finns det ytor på västra sidan av området som är det är möjligt att anlägga fler parkeringsplatser på. Risken är annars stor att Halland gränd södra sida kommer att utnyttjas som parkering för besökare och blir ett hinder för de fyra befintliga fastigheterna. (Haverdal 22:3 - 22:6)

Kommentar

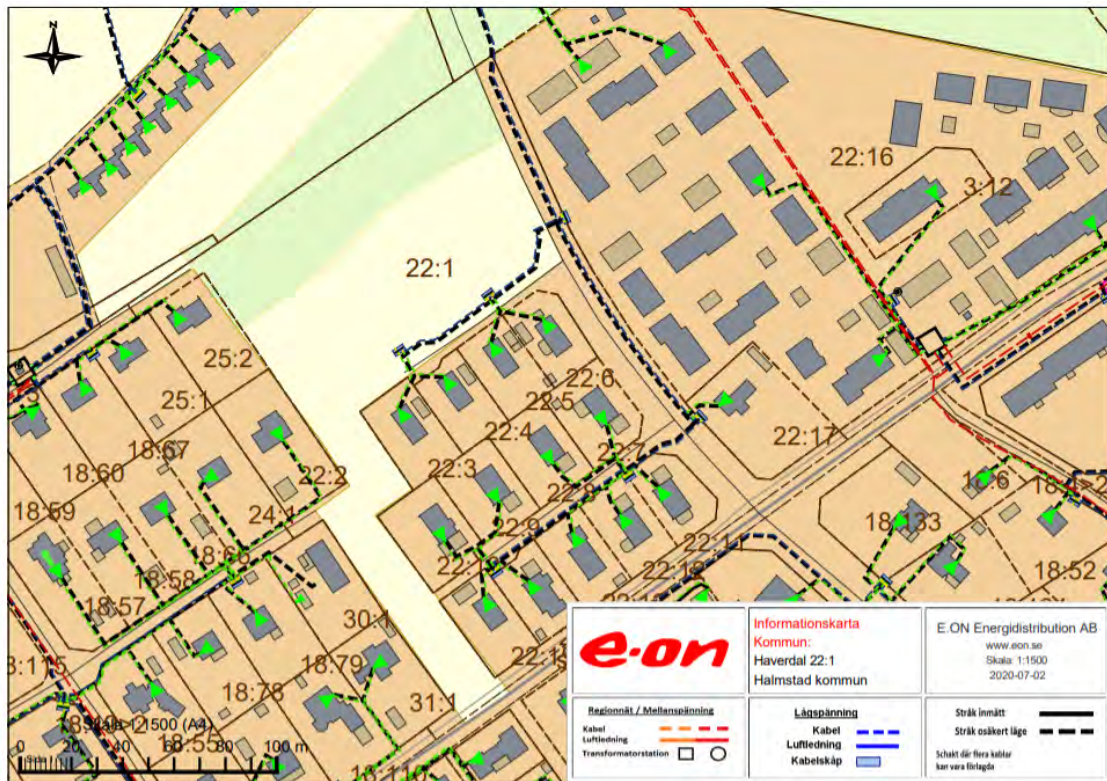
Hallandsgränd kommer att utformas för att följa kommunens standard och planeras utifrån att alla parter behov av gatan ska fungera även fortsättningsvis. Planförslaget följer kommunens parkeringsnorm och skissen redovisar 34 parkeringsplatser. Innan byggnation prövas parkeringsbehovet i bygglovsskedet.

EON

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 lågspänningskabel samt kabelskåp, se bifogad karta. E.ON har beställt inmätning av kabel och kabelskåp och återkommer när dessa är inmätta. 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. Eventuella kostnader i samband med planens

genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

För övrigt ingen erinran.



Kommentar

Informationen är mottagen och upplysningen kommer även att vidarebefordras till exploitör.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Barn- och ungdomsförvaltningen har ingen erinran.
- Miljönämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.
- Kulturmiljö Halland har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.
- Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerat detaljplan.
- Nordion Energi AB. Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.
- LBVA (Laholmsbuktens VA) har ingen erinran.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HAVERDAL 22:10, 22:15

Vi ser positivt på den varsamma utbyggnad av seniorboende som planen gäller och tror att de planerade lägenheterna kommer att bli ett bra tillskott till Haverdal. Vid samrådet i Rådhuset framkom intressanta fakta om bland annat dagvattenfrågorna och våra synpunkter inskränker sig till dagvattenfrågorna och avfallshanteringen.

Hantering av dagvatten i området:

Vi tror att förslaget om ett så kallat fördröjningsdike på grönområdet mellan Mossvägens vändplats och Haverdalsvägen är ett vettigt sätt att lösa de problem som redan i dag finns. Vid häftigt regn fylls vändplanen på Bogränd med vatten, se nedanstående bild.



Bilden visar den 12 meter breda vändplanen efter ett regnväder på 6 mm, uppmätt i vår regnmätare. Efter tre till fem timmar brukar det mesta vattnet ha sjunkit undan. Delvis beror det på att vi har grävt ett eget fördröjningsdike i gatans riktning som går ungefär fem meter ut mot grönområdet. Det lilla diket är bara ung. 15 cm djupt, men transporterar vattnet ut till grönområdet under några timmar.



Här syns det lilla diket och i fonden taket på fastighet 30:1.

Under flera år har vi försökt få en dagvattenbrunn längst ner på vår vändplan, dock utan framgång. Det nuvarande förslaget för att hantera ett ökat flöde av dagvatten bör kunna vara till god hjälp och således tjäna två syften. Vårt förslag är att det planerade fördröjningsdiket placeras närmare fastigheterna 22:10 och 22:15 och att gångstråket mellan det nya boendet och Haverdalsvägen behåller sin nuvarande sträckning i sydväst enligt vår nedanstående skiss.



Skälen till den föreslagna placeringen är att:

Fastigheten 31:1 har en torpargrund och är känslig för fukt i marken nära sig. Fastigheten 22:15 är mycket väl dränerad och kan hysa ett fördröjningsdike nära tomtgränsen. Den sedan länge etablerade gångstigen löper ganska nära häckarna utanför fastigheterna 30:1 och 31:1, där den inte stör. På stigens sydvästra sida stannar barn, vuxna och hundägare och plockar på sensommaren

de mogna björnbären. Ett litet fördröjningsdike som avvattnar Bogränds vändplan eller en brunn skulle enkelt kunna anslutas till det nya större fördröjningsdiket. Detta styrks av Swecos slutrapport om dagvatten i Haverdal (Slutrapport version 2, 2019-07-03, sid 18).

Avfallshantering:

I detaljplanen föreslås att Mossvägen förlängs med en 3,5 meter bred anslutning till Hallandsgränd, enbart avsedd för sopbilar. Förslaget ter sig rationellt utifrån sopentreprenörens perspektiv. Men anläggandet av en 3,5 meter bred asfalterad väg genom det planerade grönområdet förändrar direkt områdets karaktär. I detaljplanen står att området ska bli Parkmark (Detaljplanen, Mark, vatten och vegetation, sid 15). Dessutom kommer en asfalterad bilväg att vara attraktiv för andra bilister och mopedåkare och användas som genväg trots förbudsskyltar. Det kommer att störa områdets boende, äldre och yngre och utgöra en risk för barn och de äldre på det nya boendet. En asfalterad gata har endast en intressent, sopentreprenören. Det är kortsiktigt att låta ett enda perspektiv påverka den långsiktiga lösningen, som ska fungera i många år framöver och behålla en parkkaraktär. Problemet med trånga tillfartsvägar för avfallshanteringen finns på många platser. I stället för att bygga fast sig i en för entreprenören enkel lösning bör kommunen hjälpa till att söka nya lösningar på denna typ av problem, som finns på många ställen i och utanför kommunen. Ett utvecklingsprojekt med tillexempel Halmstad Högskola eller Chalmers skulle kunna anvisa kloka lösningar, för att nu bevara unika miljöer i stället för att anpassa dem till sopbilarna.

Lösningarna kan vara av olika slag:

Entreprenören kan använda mindre fordon

Entreprenören kan använda andra typer av fordon

Göra en ficka norr om Hallandsgränd för att sopbilarna enkelt och riskfritt kan vända.

Avslutningsvis

Avslutningsvis hoppas vi som bor i området, att våra inlämnade synpunkter kommer att vara till glädje för er som arbetar med planeringen.

Välkomna att höra av er för förtydligande och fortsatt dialog om ni önskar.

Kommentar

Det föreslagna fördröjningsmagasinet är tänkt att hantera tillkommande dagvatten från föreslagen exploatering inom planområdet. Idag tillhör hela grönområdet fastighet Haverdal 22:1. I planförslaget föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att denna del av planområdet, markerad med PARK, ska övergå i kommunal ägo. Delvis för att få rådhighet och tillgång till hantering av framtid dagvatten men även för att stråket finns utpekad i översiktsplanen som ett viktigt stråk att värna. Om det vid ett anläggande av magasinet samtidigt finns möjlighet att förbättra rådande situation i

området, avgörs bäst i kommande markprojektering tillsammans med specialister på dagvatten. Det är också under kommande projektering av fördröjningsmagasinet som exakt placering görs. Inkomna synpunkter är värdefulla och dessa kommer att förmedlas till Laholmsbuktens VA som ansvarar för dricksvatten- dagvatten-och avloppsförsörjningen i Halmstad och Laholm. Informationen går även till exploatören. Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

HAVERDAL 31:1,

Vi har två synpunkter angående detaljplanen för del av HAVERDAL 22:1, Halmstad (diarienummer KS 2018/00688) som vi särskilt vill lyfta:

- Det är viktigt att avrinning till/i området markerat PARK planeras så att översvämningsrisken inte ökar för intilliggande fastigheter.
- Det är viktigt att området markerat PARK blir säkert för lekande barn. Det bör beaktas vid bedömning av lämplighet och planering av eventuell överfart mellan Mossvägen och Hallandsgränd. Ett alternativ kan vara att använda den vändplats som sedan tidigare funnits i planritningen för Hallandsgränd, som syns i tomtdragningen mot 22:4.

Vi stödjer även önskan från 22:15 om att ett svackdike i området markerat PARK kan placeras närmare 22:15 än 31:1

Kommentar

Synpunkterna är beaktade och delges även LBVA, exploatör samt kommunens sakkunniga som kommer att medverka i utformning av planerat fördröjningsmagasin. Exakt volym på fördröjningsmagasin kommer att räknas fram på tillbörligt vis. Precist läge och volym regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen skapar emellertid möjlighet för ett magasin på parkmark genom en planbestämmelse plankartan.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN

Styrelsen för Brf Anckerbyn, Haverdal, har tagit del av samrådshandling för Haverdal 22:1, som ligger i direkt anslutning till föreningens fastighet Haverdal 2:171. Anckerbyn har ett särskilt kulturhistoriskt värde och enligt kulturmiljö Halland är området klassat i den högsta klassen och bedömt som nationellt värdefullt. Vi anser att en eventuell bebyggelse på Haverdal 22:1 måste ta

hänsyn till Anckerbyns särart. Kommunen har för att garantera detta gjort en grundlig kulturhistoriskutredning (2018:64) om påverkan och kopplingen till vårt område.

Anckerbyn är en fritidsbebyggelse som karaktäriseras av små privata ytor och generösa gemensamma öppna ängar. Styrelsen för Brf Anckerbyn önskar att Anckerbyn även i framtiden är ett område som i sin omgivning har öppna parkytor med ett dominerande grönt inslag. Då en eventuell ny bebyggelse sker på det som idag är allmän plats, och anges som park, bör det vid en förändrad användning ges utrymme på fastigheten Haverdal 22:1 för en tydlig trädridå mot Anckerbyn. Detta har vi framfört till Halmstad Kommun 2018-11-31. Där vi påpekade att bevarande av träd i denna zon bör garanteras med bestämmelser på en ny plankarta.

I de antikvariska riktlinjerna för exploateringen påtalas att:

1. En av utgångspunkterna när Anckerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn....närmast Anckerbyn bör en yta av trädbevuxen naturmark sparas för att bibehålla den tydliga avgränsningen mot området.
2. Den tillkommande bebyggelsen bör istället placeras i anslutning till den omgivande villabebyggelsen i områdets södra del.

Ett sådant förvarande säkerställer också planbeskedets beslut (2017-03-06) om att "Den befintliga gröna kopplingen som enligt översiktsplanen är viktigt att värna, skall säkerställas genom området."

Befintlig trädridå i gränsen mellan den aktuella fastigheten och Anckerbyn avskiljer Anckerbyn visuellt från en ny bebyggelse och bidrar till att bevara dennas identitet. Vi bedömer det därför viktigt att trädridåns beskaffenhet i detta avseende vidmakthålls i sin helhet.

I samrådshandlingens förslag till detaljplan är parkytan i norr alldeles för liten för att säkerställa detta. Vi upprepar därför vårt tidigare yrkande om att en inventering av områdets växtlighet genomförs som grund för en bestämning av omfattningen av parkområdet.

I de antikvariska riktlinjerna inför exploatering framhålls dessutom att:

"Haverdals bebyggelse präglas av småskalighet och enkelhet. För att knyta an till befintliga karaktären är stora massiva byggnadsvolymer inte lämpliga, utan dessa bör istället brytas ner i mindre enheter.

Brf Anckerbyns styrelse anser att de föreslagna volymerna är just stora och massiva och därför inte lämpliga på denna plats. Vi ställer oss också frågande till den föreslagna nockhöjden på 10 meter. Med två våningar, med en våningshöjd om ca tre meter vardera, är föreslagna nockhöjden ca en meter för hög.

Enligt exploatörens uppgift anges en nybyggnad om ca 40 bostäder, avsedda som bostadsrätter för seniorer. En jämförelse med omgivning och redovisat samrådsförslag visar att det är svårt att inrymma 40 bostäder, med ett luftigt och

grönt utseende. Viktigt att i en eventuell ny detaljplan ge en begränsning i maximal yta och inte bara i antal bostäder.

I samrådshandlingen sida 21 redovisas fördröjningsåtgärder och nytt huvudstråk på föreningens fastighet. Föreningen har inte informerats om detta. Detta är en begränsning för vår fastighets framtida användning och kan inte accepteras av oss. Huvudstråket bör istället dras under Smeavägen, innan det ansluter till exploateringsområdet.

Kommentar

I planbeskrivningen (sidan 15 under rubrik mark och vegetation) finns beskrivit "befintliga träd som växer på parkremsan sparas där det är möjligt, i synnerhet trädridån mot Anckerbyns fastighet i norra delen av området". Denna beskrivning i planens handling, tillsammans med ett kommunalt huvudmannaskap, skapar goda förutsättningar för trädridåns fortsatta förekommande. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. En stor del av trädridån finns även på Anckerbyns egen fastighet.

Kommunens projektgrupp har tillsammans med exploatören arbetat med planförslaget, bl.a. med stöd av vägledning i utredningen från Kulturmiljö Halland, för att finna en rimlig balans mellan genomförbarhet och hänsyn till omgivningen kring hela planområdet. Byggnadsvolymen är begränsad till två våningsplan och en maximal längd om 32 meter vilket gör att en stor sammanhållen volym på fastigheten inte är möjlig. Vidare är byggrätten på fastigheten begränsad till 35 % (här ingår även komplementbyggnader) vilket innebär att resterande 75 % av fastigheten inte får bebyggas enligt detta planförslag. Byggrätten i planförslaget linjerar med användningsgränsen för befintliga bostäder längs Skallbergsgränd, som också gränsar mot Anckerbyn. I föreslagen plan finns även två meter prickmark på kvartersmark i norr för att ytterligare säkra avståndet och förstärka parkstråket. Planavdelningen har gjort en sammantagen bedömning att detta skapar goda möjligheter för ett seniorboende med en grön gårdsmiljö omgärdad av ett cirka 13 - 19 meter grönt och allmänt tillgängligt stråk.

Kartan på sidan 21 i planbeskrivningen visar ett åtgärdsförslag för dagvatten och huvudstråk samt föreslaget läge för fördröjningsåtgärder, (karta Sweco). Bilden ingår i Swecos dagvattenutredning för hela Haverdal och det finns inga beslut tagna om huvudstråkets dragning. Kartan är endast med i planbeskrivningen för att den visar föreslagen fördröjningsåtgärd inom planområdet. Anckerbyns fastighet ingår inte i planområdet och detaljplanen föreslår inte någon planbestämmelse för hantering av dagvatten på denna fastighet.

HAVERDAL 30:1,

Vi är boende på Mossvägen 8, fastigheten 30:1, och gränsar därmed mot det som i samrådshandlingarna kallas för "parkmarkens södra del". Enligt detaljplaneförslaget skall ett fördröjningsmagasin anläggas någon meter utanför vår tomt, i höjd med vårt hus, och sedan löpa ytterligare ca 20 meter förbi fastigheten 31:1.

I samrådet föreslås magasinet utformas som ett svackdike. I samrådet står det att "under planarbetets gång behöver svackdikets utformning, som är beroende av, grundvattennivån, utredas närmare."

En sådan lösning vore till stort men för oss i 30:1 och 31:1. Båda fastigheterna har en lång historia av att ibland få stora vattensamlingar i trädgårdarna, vilket tyder på att grundvattennivån är hög. Nederbörden kommer i framtiden att öka ytterligare på Västkusten till följd av klimatförändringar.

Vår tomt ligger dessutom ännu lägre än "parkmarkens södra del". Se nedanstående bild som är tagen på vår sida av den oxelhäck som skiljer vår trädgård från parkmarken. Att någon meter från detta leda en avrinning från ca 10.000 kvadratmeter (med upp till tre meters fallhöjd) kan skapa översvämningar, vattensjuk mark, påverkan på befintlig bostad och andra problem för oss.



Ett svackdike kan också medföra stående vatten. Haverdal har väldigt få ställen där vatten står stilla. Detta skulle kunna leda till en kraftig ökning av mygg någon meter från vårt sovrum.

I samrådet verkar det inte ha sökts lösningar där infiltreringen sker lokalt på befintlig kvartersmark i 22:1. Det finns många tekniska lösningar, t.ex. infiltration i grönytan, genomsläpplig beläggning, nedsänkta växtbäddar m.m.. Vi motsätter oss därför lösningar som innebär att dagvatten avleds från kvartersmarken till parkmarkens södra del. Det måste kunna gå att lösa lokalt vid bostadsgården.

Kommentar

Delar av fastighet Haverdal 22:1 avvattnas idag genom brunnar på Hallandsgränd men tillkommande vatten på grund av ny byggnation behöver omhändertas i en fungerande dagvattenlösning. Systemet måste styras av höjdsättning i området så att den inte utgör skada för någon annan fastighet. Halmstads kommun avser att höjdsätta mark och byggnation för att säkerställa att marken lutar bort från befintliga byggnader för att undvika instängda områden och skydda bebyggelse mot marköversvämningar. Marken projekteras för att hantera tillkommande dagvatten.

Södra delen av planområdet ingår i fastighet Haverdal 22:1 och ägs av exploatören. I planförslaget föreslås att kommunen övertar denna del av fastigheten samt även huvudmannaskapet för denna del, vilket innebär ansvar för utformning och drift. I den övergripande dagvattenutredningen (Sweco 2020-06-25) föreslås bland annat ett fördröjningsmagasin i områdets södra del. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att denna analys är hållbar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med exploatören arbetat med att skapa åtgärder för fördröjning även på kvartersmark. Exploateringstalet (byggrätten) är begränsad till 35 % med avsikt att bevara en stor del av tomten för en grön innergård. I planens beskrivning förklaras även att taken på komplementbyggnader ska vara så kallade "gröna tak". Gröna tak är ett samlingsbegrepp som oftast används för att beskriva vegetationstäckta tak och är en metod för en mer hållbar och klimatanpassad stadsbebyggelse. Gröna tak har även en god vattenhållande förmåga särskilt jämfört med traditionella tak som inte har den alls. Detta bidrar också till fördröjning av dagvatten och minskar trycket på stadens dagvattensystem. Inför granskning har detta förslag stärkts ytterligare med en planbestämmelse på plankartan.

HAVERDAL 22:6,

Det behöver byggas fler bostäder. Däremot tycker jag att det tagits för mycket hänsyn till Ankerbyn, som är sommarboende, gentemot oss på Hallandsgränd som bor här året runt. Anser som övriga på Hallandsgränd att byggnationen skall flyttas närmare upp mot Ankerbyn och att byggnaden längs med Hallandsgränd ej bör byggas.

Kommentar

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

HAVERDAL 22:2,

Jag Barbro Henriksson äger fastigheten 22:2, vill börja med att jag är positiv till byggnationen. Planförslaget har många förtjänster speciellt grönområdet med grusade gångar. När vi flyttade hit var det åkermark, utarrenderat till en handelsträdgård. När det lades ner har det blivit igenväxt ingen skötsel av området. Nu är det skog och sly som växer in i vår trädgård. Det är också ett tillhåll för rådjur mm. Transport väg genom grönområdet mot vändplats vid Mossvägen motsäger jag mej med bestämdhet. Sedan ca 1940 har det varit en återvändsgata. Det har dock varit inritat en gångstig (ej belagd). Det är naturlig avgränsning mellan Hallandsgränd och "Gamla Haverdal" Karaktären på området kommer att förändras avsevärt om det anläggs en transportväg med bl.a raserandet av kullen framför fastigheten 22:3. Synpunkterna från fastigheten 22:3 stödjer jag helt. Genomfarten kommer med säkerhet missbrukas som genväg. Redan nu med en gångstig användes den av flera mopedister och att i framtiden agera "polis" är inte trevligt. När det gäller dagvattnet är det viktigt att det utreds ordentligt. Vid regn står det vatten vid vändplatsen samt i hörnet på vår tomt mot nuvarande stig. Det är inte för inte våra hus ligger en bra bit upp från Mossvägen. När första huset nr 5 byggdes var det enligt sägen utsatt som brukligt en bit in på tomten. Det var så vattensjukt så det flyttades upp (Då tillhörde vi Harplinge kommun). Sedan blev det så att alla husen 1, 3, 5, 7 och 9 byggdes på samma linje. Viktigt är att karaktären över området bevaras.

Kommentar

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

Angående frågor om dagvatten hänvisas till övriga kommentarer till yttranden ovan.

HAVERDAL 22:3,

NB! Detta dokument sammanfattar uppfattningar och åsikter av Lars och Margaretha Welinder och är inte ett kollektivt uttalande för övriga berörda parter.

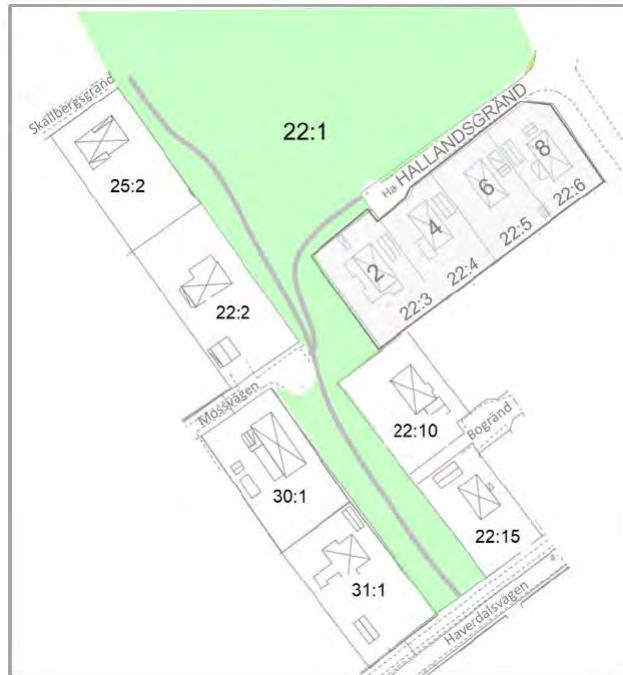
BERÖRDA FASTIGHETER AVSEENDE 22:1

Front mot byggarea

22:3 Hallandsgränd 2
22:4 Hallandsgränd 4
22:5 Hallandsgränd 6
22:6 Hallandsgränd 8
25:2 Skallbergsgränd 10
22:2 Mossvägen 9
2:171 Ankerbyn

Front mot vattenkänslig area

22:3 Hallandsgränd 2
30:1 Mossvägen 8
22:2 Mossvägen 9
22:10 Bogränd 8
22:15 Bogränd 9
31:1 Haverdalsvägen 63



BEFINTLIG KULTURMILJÖ

Det föreslagna byggprojektet avseende Haverdal 22:1 ("22:1") berör i första hand de befintliga fastigheterna på Hallandsgränd (2, 4, 6 och 8). Dessa är samtliga av samma utförande från 1970 -talet. Fastigheterna på Mossvägen 9 och Skallbergsgränd 10 berörs i mindre utsträckning i det aktuella förslaget och Ankerbyn till marginell grad. Då samtliga befintliga fastigheter på Hallandsgränd ligger på samma sida av vägen, bildar det nuvarande området 22:1 en mycket speciell inramning, med ett rikt fågel- och viltliv (rådjur, rävar, fasaner och andra fåglar). Allt detta bidrar till det nuvarande reella och uppskattade värdet på de respektive fastigheterna. I den distribuerade planbeskrivningen (Dnr 2018/00688) anges syftet att fastigheten 22:1 skall:

"...skapa en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastigheter". Det är uppenbart att stor hänsyn är tagen till semesteranläggningen Ankerbyn (2:171) norr om 22:1. Däremot har mycket lite hänsyn tagits till de befintliga bostäderna på Hallandsgränd, där projektet innebär en total och radikal förändring av miljö och karaktär; helt i motsats till angivna syften. Enligt fastighetsmäklare är det sannolikt att värdet för de enskilda fastigheterna kommer att påverkas negativt. Detta är orimligt och bör beaktas i ett reviderat förslag.

SPECIFIKA SYNPUNKTER...

...avseende omfattning och utförande

Siffror inom paranteser () refererar till översikt i Bilaga A

1. Den planerade byggnaden (rödmarkerad i Bilaga A) med framsida mot Hallandsgränd är provokativ och förändrar radikalt gatubild och miljö i motsats till

de angivna syftena. Denna del av projektet bör därför ej byggas. Det är dessutom rimligt att reducera det övergripande projektet till max 4 byggnader (32 lägenheter).

2. Den planerade gångvägen i områdets norra del fanns ursprungligen när 22:1 var en aktiv jordbruksfastighet. Efter utbyggnaden av området öster om Smeavägen och anläggning av separat gångväg längs med Smeavägen, och mellan Klövervägen (skolor, sportcenter och affär) och Skogsvägen (Ankerbyn), saknar denna för närvarande ett naturligt flöde.

Däremot representerar sträckan Skallbergsgränd och Smeavägen ett betydligt lämpligare och mer genomtänkt alternativ till serviceväg än den föreslagna sträckan mellan Mossvägen och Hallandsgränd (5), då detta alternativ inte medför någon förändring på den kringliggande miljön. Dessutom representerar detta alternativ heller ingen negativ påverkan för de befintliga fastigheterna på Skallbergsgränd. Tvärtom; då sophämningsfordon inte längre behöver backa in och köra ut, och ingen övrig trafik blir tillåten.

Den övergripande kostnaden för en serviceväg mellan Skallbergsgränd och Smeavägen torde inte bli mer omfattande än sträckan Mossvägen och Hallandsgränd, speciellt med hänsyn till den redan planerade infarten från Smeavägen och bristfälliga markunderlaget mellan Mossvägen och Hallandsgränd.

3. Det aktuella förslaget med gatuparkering på Hallandsgränd visar igen på total ignorans och att ingen hänsyn har tagits till de befintliga boplatserna. Garage och parkeringsplatser i det antal som reflekterar behovet för 22:1 bör rimligtvis anläggas inom området för 22:1 och inte belasta Hallandsgränd.

4. Då det är ett stort naturområde mellan de i söder belägna byggnaderna i Ankerbyn (2:171) och dess gräns till 22:1, är det rimligt att den övergripande byggnadsplaceringen baseras närmare fastighetsgränsen till Ankerbyn och längre ifrån befintlig bebyggelse väster och söder om 22:1.

...avseende vattenkänsligt område

5. Den föreslagna servicevägen mellan Mossvägen och Hallandsgränd går genom ett område som är känsligt för högt vattenstånd och direkt olämplig för tung trafik.

En sådan lösning skulle dessutom ha en orimlig effekt på Hallandsgränd 2 (22:3) (Se nästa sektion).

Som angivits i Not 2 ovan, kan sophämtning och annan servicetrafik för 22:1 arrangeras från Smeavägen (Nordöstra hörnet) där en serviceväg kan anläggas till Skallbergsgränd som alternativ och med befintligt arrangemang för Hallandsgränd, inkl vändplan, bibehållet.

6. Området vid infarten till Hallandsgränd 2 (22:3) är mycket känsligt för högt vatten (6a) och där har tidigare vidtagits åtgärder, inklusive anläggning av jordvall (6b) och extra gatubrunnar, för att reducera effekten av höga vattenflöden (Se nästa sektion).

Samma problem finns för fastigheterna Bogränd 8 och 9 (22:10 och 22:15) (6a), vilket har påtalats till Halmstads Kommun vid flera tillfällen, dock utan åtgärd (Se bilaga A, B och C)

7. Den potentiella påverkan på grundkonstruktioner och miljö avseende det föreslagna svackdiket som planerats utanför fastigheterna 31:1, 30:1, 22:10 och 22:15 måste utredas.

8. Befintlig bredbandinfrastruktur till Hallandsgränd och Mossvägen ligger under den sträcka från Haverdalsvägen så som markerats. Dess ostörda funktion är väsentlig.

...avseende Hallandsgränd 2 (22:3)



Lars & Margaretha Welinder förvärvade fastigheten Hallandsgränd 2, Haverdal 14/03 2008. Vid tillträdet under sommaren 2008, visade det sig att området framför 22:3 (markerat med A) var högre än omgivande mark och dessutom övervuxet av nässlor och annat ogräs i "manshöjd". Det visade sig också att där fanns ett eller flera råttbon. Däremot var övrig mark tillhörande 22:1 en naturlig blandning

av ängsmark och träd. Det angavs ingen logisk förklaring till markförhållandena, men efter vidare efterforskning konstaterades att anledningen till koncentrationen av ogräset var att marken har förhöjts framför fastigheten 22:3 med osanerad fyllningsjord från annan plats. Syftet med detta förmodas ha varit att leda bort vatten vid kraftigt regn. Nedre delen av Hallandsgränd är mycket känsligt för högt vatten (område markerat med B), vilket har orsakat stora problem för 22:3.

Åtgärder vidtagna för att motverka problemen med de höga vattennivåerna har varit anläggning av brunnar (B1, B2, B3 och B4) vid nedre delen av Hallandsgränd (infarterna till 22:3 och 22:4).

ÖVERENSKOMMELSE



Vid samtal mellan Lars Welinder ("LW") och Kurt Larsson ("KL"), som representant för 22:1, kom man överens om att KL skulle sanera området i utbyte av att LW åtog sig att underhålla det samma till rimligt och bra skick. Sedan 2009 har familjen Welinder på egen bekostnad införskaffat och planterat

träd och buskar för detta område. Dessutom har ett lokalt företag (Haverdals Villa & Trädgård) engagerats, igen bekostat av familjen Welinder, för underhållet av området. Förslaget att anlägga en färdväg för renhållningsfordon över den aktuella marken är ett flagrant brott och förolämpning mot den "goodwill" som motiverade överenskommelsen om underhåll av området. Detta har tidigare påtalats till Thomas Stålheden, som representant för ägarna av 22:1.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis är det vår uppfattning att det nuvarande förslaget för 22:1:

1. Brister väsentligt i ambitionen att skapa "en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastigheter";
2. Har utformats utan hänsyn till de befintliga och permanenta bosättningarna på Hallandsgränd;
3. Har brustit i faktainsamling och tillräckligt hänsynstagande till markförhållandena avseende höga vattenflöden med utökad risk för skador på befintliga fastigheter;

Dessutom:

4. Enligt fastighetsmäklare är det sannorlikt att värdet för de enskilda fastigheterna på Hallandsgränd kommer att påverkas negativt, vilket inte är acceptabelt;
5. Vi är medvetna om att ett utkast till ett modifierat alternativ för 22:1, som förefaller både realistiskt och konstruktivt, har utformats av Arkitekt Dan Landström, Hallandsgränd 4, och vi utgår från att detta tas i beaktande;
6. Vi har bett representanter för Halmstads Kommun besöka Hallandsgränd för att ta del av de boendes perspektiv, men denna inbjudan har tyvärr inte tagits upp.

Avslutningsvis vill vi klargöra att vi inte motsätter oss att Fastigheten 22:1 bebyggs, men att en sådan utbyggnad sker med all rimlig hänsyn till befintliga bosättningar och miljö.

BILAGA A: ÖVERSIKT



Ett reviderat förslag bör krävas av Halmstads Kommun, baserat på en infart från Smeavägen med serviceväg vidare till Skallbergsgård och med marginell påverkan för fastigheterna på Hallandsgränd, Mossvägen och Skallbergsgård.

BILAGA B: MILJÖPÅVERKAN

Korrigerig sida 8 av undersökning av betydande miljöpåverkan

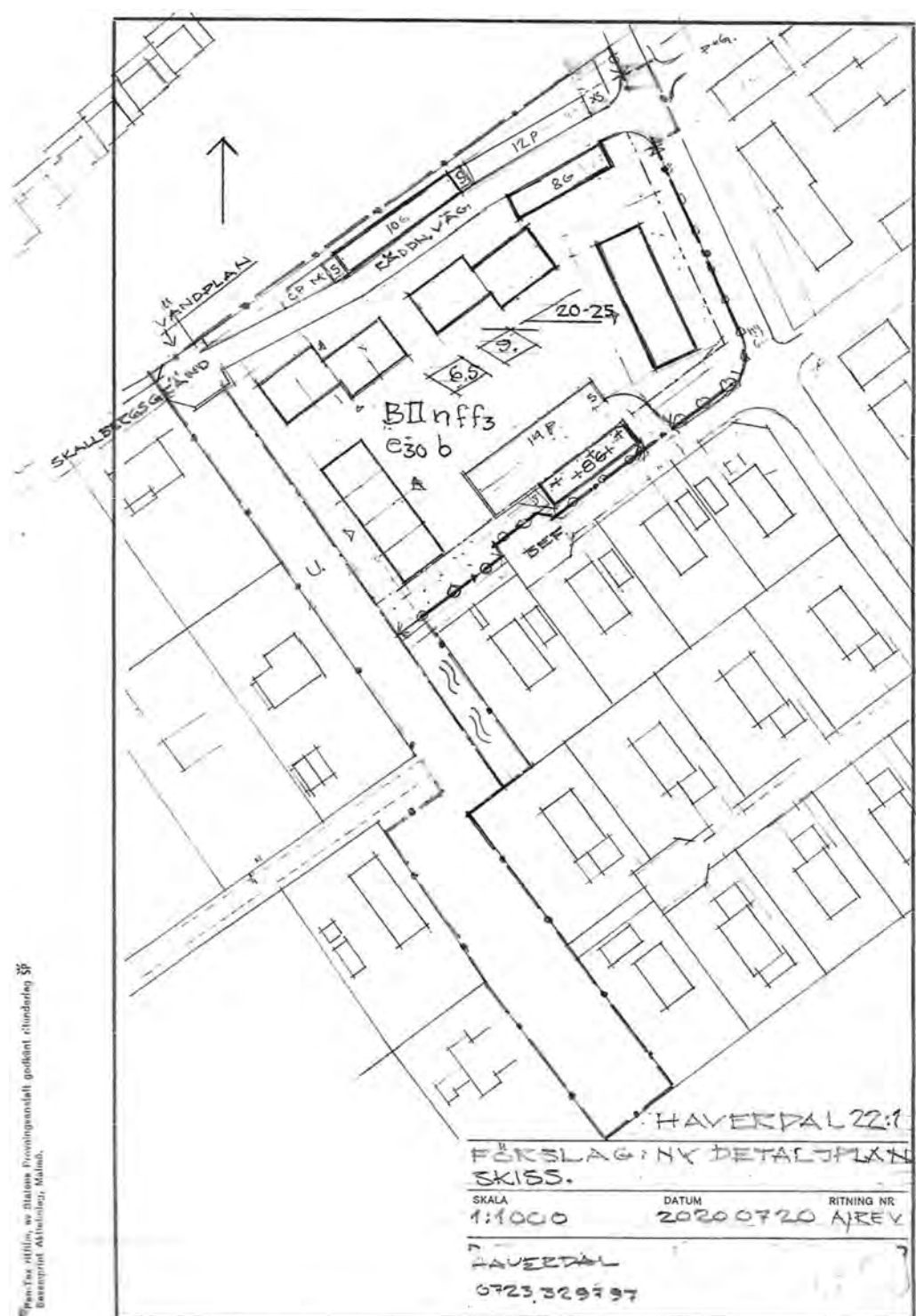
FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor		Liten	
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x				x	Sammanfattningsvis bedöms totalstabiliteten som god i området, men det förekommer jordar med organiska inslag som är sättningsbenägna vid belastning och där utskiftning behövs för att sättningar ska begränsas. Detta gäller t.ex. området inom den sydöstra delen där det förekommer fyllning med organiska inslag ovanpå torvskikt vilket behöver skiftas ut i ytor för planerade byggnader. Det kan även behövas utskiftning för hårdgjorda ytor. I övrigt bedöms förutsättningarna som goda för byggnader som förutsätts grundläggas ytligt och utan källare. Det rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar inför detaljprojektering.
	x		x			Inga lägsnackter som skulle riskera översvämning vid kraftiga regn finns inom planområdet. Öster om planområdet finns ett riskområde för översvämning.
						Förutsättningarna för infiltration av vatten i området bedöms vara begränsade dels på grund av tidvis relativt höga grundvattennivåer, dels på grund av lera som förekommer på djupet inom delar av området.
Förorenad mark	x				x	Eftersom området ska användas för boende är området känsligt. Sannolikheten för föroreningar i mark är liten. Marken har varit åker- och ängsmark långt in på 1900-talet. I mark som tidigare varit åkermark kan dock föroreningar i form av bekämpningsmedelsrester finnas.

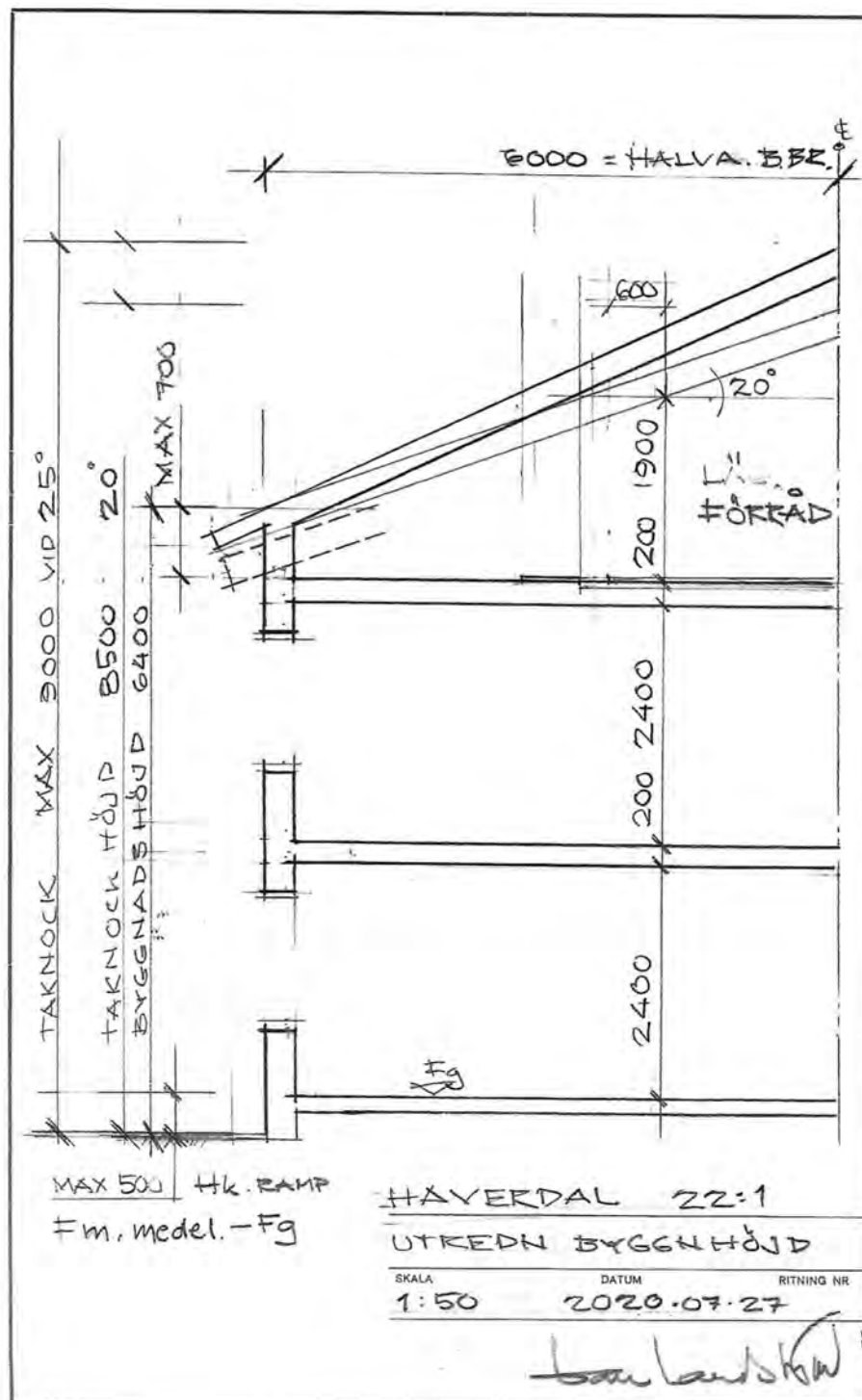
Detta är felaktigt!
Effekten är:
Känslig med Stor Påverkan

TILLÄGG Avseende planförslag för fastigheten Haverdal 22:1 FÖRSLAG TILL JUSTERAD DISPOSITIONS PLAN

Bifogade skiss på alternativ detaljplan har utarbetats av: Dan Landström (Arkitekt) De bifogade skisserna är avsedda som ett konstruktivt, positivt och indikativt alternativ på detaljplan för Haverdal 22:1, och inte ett genomarbetat detaljförslag. Planen innefattar det antal parkeringsplatser (garage och

uteplatser) som rimligtvis krävs för området. Den ursprungliga byggnaden i områdets södra del (mot Hallandsgränd) har ersatts med en garagebyggnad med öppning mot det nya området för minimal påverkan för befintlig bebyggelse. Räddnings- och serviceväg är föreslagen med sträckning mellan Skallbergsgränd och Smeavägen, och där ytterligare garage och parkeringsplatser har indikerats. Mer detaljerad information avseende byggnader finns tillgänglig för diskussion.





Vid framtagande av nya detaljplaner försöker planavdelningen därför alltid arbeta för en opartisk prövning av förslaget där samtliga berörda ombeds inkomma med sina synpunkter.

När ny byggnation planeras (som vid förtätning av befintlig bebyggelse) utgår samhällsbyggnadskontoret, om det anses möjligt, från den infrastruktur som finns i området. Det finns många motiv till detta och en anledning är att minimera andelen hårdgjorda ytor och hushålla med områdets naturresurser. Att anlägga nya vägar tar ofta orörd naturmark i anspråk vilket av många kan upplevas negativt. Det gröna stråket i planens norra del finns också utpekad i kommunens översiktsplan som ett värdefullt grönstråk, viktigt att värna. Kulturmiljö Halland lyfter även fram i sin utredning, att på höjden närmast Anckerbyn bör en yta med trädbevuxen naturmark sparas, för att bibehålla den tydliga avgränsningen mot området. Att på denna mark bygga en ny gata har av samhällsbyggnadsförvaltningen därför inte ansetts vara en bra väg framåt.

De föreslagna parkeringsplatserna ligger inom fastighet Haverdal 22:1 och föreslås bli fördelade på olika platser inom fastigheten. P-platserna har sin tillfart dels från Smeavägen, dels från Hallandsgränd. Detaljplanen reglerar inte exakt placering av parkeringsplatser men möjliggör för ännu en tillfart även från Smeavägen.

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

För frågor kring dagvatten hänvisas till kommentar ovan.

I planbeskrivningen på sid 15 under rubrik "mark, vatten och vegetation" finns en kort beskrivning om parkstråket. Här står också att området fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten. I gällande detaljplan är området planlagt som allmän plats park och i samrådsförslaget anges detsamma (PARK). Det blir således ingen ändring av användning i föreslagen plan. Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats park.

INLEDANDE KOMMENTAR

Vi har tagit del av planförslaget och deltagit vid samrådsmöte den 23 juni på Rådhuset. Utifrån den information vi har delgivits har vi i dialog med övriga boende på Hallandsgränd, Bogränd, Skallbergsgränd och Mossvägen konstaterat att vi sammantaget har överensstämmande synpunkter avseende det planförslag som tillställts oss. Vår granne, Lars Welinder, Haverdal 22:3, har till kommunsstyrelsen lämnat in en handling med synpunkter på planförslaget som vi har tagit del av, och som vi bifaller och ställer oss bakom i sin helhet. Lars har på ett tydligt sätt sammanfattat den gemensamma synen på projektet för alla oss boende på främst Hallandsgränd.

ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER MED KOPPLING TILL SKRIVELSE AV LARS WELINDER

Vi vill särskilt lyfta upp några av synpunkterna i Lars Welinders skrivelse ytterligare en gång i detta dokument som är oerhört viktiga för oss att ni ser över:

(1) Den planerade byggnad med långsida utmed Hallandsgränd är placerad utan någon som helst hänsyn tagen till de boende på Hallandsgränd. Byggnaden är i förslaget närmast provocativt placerad och kommer radikalt förändra befintlig gatubild och miljö. Byggnadens placering endast några meter från dagens smala återvändsgränd med balkongerna vända mot de fyra villorna på Hallandsgränd kommer ge en närmast klaustrofobisk känsla i jämförelse med hur miljön upplevs idag. Vi anser därför att denna del av projektet ej bör byggas. Om projektet inte kan reduceras till 4 byggnader (32 lägenheter) måste placeringen av nämnd byggnad förändras och flyttas längre bort från Hallandsgränd.

(2) Det aktuella förslaget med gatuparkering på Hallandsgränd visar även detta att ingen hänsyn tagits till de permanent boende på Hallandsgränd. Närmare hälften av parkeringarna för det nya boendeprojektet förläggs utmed Hallandsgränd vilket minst kommer att fyrdubbla trafiken på gatan. Det är långt ifrån acceptabelt. Parkeringsplatser avseende 22:1 bör inte belasta Hallandsgränd utan ledas in och förläggas på annan plats inom området för 22:1.

(3) Den föreslagna servicevägen mellan Mossvägen och Hallandsgränd är känslig för högt vattenstånd och är direkt olämplig för tung trafik. I likhet med punkt (1) och (2) skulle denna lösning dessutom ha en orimlig effekt på Hallandsgränd. Att öppna upp Hallandsgränd för genomfartstrafik, även om den i utgångsläget endast gäller sophämtning, kommer utan tvekan över tid skapa möjlighet för genomfart av annan trafik. Se istället över möjligheterna till att vidga dagens vändplats så sophämningsfordon kan vända på ett tillfredsställande sätt.

(4) Projektets nuvarande utformning gör att fastighetsvärdena för de enskilda bostäderna på Hallandsgränd kommer att påverkas negativt. Denna bedömning är gjord av flera fastighetsmäklare vi tillfrågat. Det är inte acceptabelt och bör beaktas i ett reviderat förslag.

VÅRA SYNUNKTER UTÖVER LARS WELINDERS SKRIVELSE

Det planerade projektets omfattning gör att man utan svårighet kan förstå att byggprocessen kommer att pågå under en förhållandevis lång tid, med både ljud- och tillgänglighetsmässiga störningar för oss boende på Hallandsgränd. Sådant måste givetvis accepteras men vi vill ändå påtala att vi förväntar oss att man beaktar detta i byggplaneringen och tar hänsyn till de boende i direkt anslutning till 22:1 så att dessa störningar minimeras. För oss med små barn är det oerhört viktigt att närliggande miljö inte får en betydande ökning av riskmoment som tunga transporter, maskiner och farliga material i nära anslutning till vår tomtgräns, likväl som blockerade utfarter pga byggfordon. Vi vill här vädja om att infart till den nya byggnationen INTE sker via Hallandsgränd utan planeras utmed Smeavägen.

SAMMANFATTNING

Vi har inget emot att det skapas fler möjligheter för boende i Haverdal utan är i sak positiva till tanken. Vi har dock som ovan angetts synpunkter på hur det kommande projektet planeras och den negativa påverkan det nuvarande förslaget kommer att ha på oss som redan är permanent boende i direkt anslutning till området Haverdal 22:1.

Vår uppfattning är att förslaget:

1. Väsentligt brister i ambitionen att skapa "en rimlig anpassning i förhållande till befintlig miljö på angränsande fastigheter"
2. Har utformats utan någon hänsyn till de befintliga och permanenta bosättningarna på Hallandsgränd, utan endast beaktat miljön för fritidsboendet på Anckerbyn norr om 22:1.
3. Har brustit i faktainsamling och hänsynstagande till markförhållandena avseende höga vattenflöden med utökad risk för skador på befintliga fastigheter.
4. Bör revideras baserat på en infart från Smeavägen med marginell påverkan på fastigheterna på Hallandsgränd, Mossvägen och Skallbergsgränd, samt
5. Reduceras till fyra byggnader alt. ritas om där den femte byggnad som i nuvarande förslag ligger direkt utmed Hallandsgränd avsevärt förflyttas längre bort från befintliga fastigheter

Kommentar

De föreslagna parkeringsplatserna ligger inom fastighet Haverdal 22:1 och föreslås bli fördelade på olika platser inom fastigheten. P-platserna har sin tillfart dels från Smeavägen, dels från Hallandsgränd. Detaljplanen reglerare inte exakt placering av parkeringsplatser men möjliggör för ännu en tillfart även från Smeavägen.

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

För att få en tydligare bild om dagvattensituationen, inom och i angränsning till planområdet, har två utredningar om dagvatten tagits fram som underlag:

- Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29, Sweco*
- Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. 2019-07-03, Sweco*

Det är med stöd av informationen i dessa utredningar som planförslaget redovisar förslag på hantering av tillkommande dagvatten.

Bygg- och rivningsarbeten kan innebära olägenheter för människor och miljön. Byggherren bör ha ett program för att informera anställda och underentreprenörer om vad som gäller för arbetet. Programmet bör också omfatta information till närboende och andra berörda. Miljöbalken gäller vid arbeten som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön. Verksamhetsutövare är enligt miljöbalken skyldiga att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot olägenhet eller skada.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

HAVERDAL 22:10
HAVERDAL 22:15
HAVERDAL 31:1
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN
HAVERDAL 30:1
HAVERDAL 22:6
HAVERDAL 22.2
HAVERDAL 22:3
HAVERDAL 22:5

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Carolina Eriksson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

HAVERDAL 22:1

HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2021/1

Standardförfarande, KS 2018/00688

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-05-19 § 99 genomförts under tiden 8 juni – 20 juli 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.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser varav 11 med synpunkter på planförslaget och 6 utan erinran:

<i>Med erinran</i>	<i>Utan erinran</i>
Länsstyrelsen	Barn- och ungdomsförvaltningen
Byggnadsnämnden	Miljönämnden
Hemvårdsnämnden	Kulturmiljö Halland
Lantmäterimyndigheten	Weum Gas AB
Haverdals samhällsförening	Nordion Energi AB
Räddningstjänsten	LBVA
Halmstad energi och Miljö AB	
Funktionsrättsrådet	
Haverdalsstrands vägförening	
EON	
Teknik- och fritidsnämnden	

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvatten
- Överfart för renhållningsfordon
- Påverkan av närmiljö

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planbestämmelsen "överfart", med målsättningen att möjliggöra passage för renhållningsfordon, är borttagen. Inför granskning möjliggör plankartan istället för en vändplats längs med Hallandsgränd. Gränsen för bygggrätt mot Hallandsgränd är flyttat norrut för att skapa större avstånd mot befintlig bebyggelse.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-09-29 § 165 genomförts under tiden 6 oktober - 6 november 2020.

Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser varav 5 med synpunkter på planförslaget och 8 utan erinran:

<i>Med erinran</i>	<i>Utan erinran</i>
Länsstyrelsen	Barn- och ungdomsnämnden
Hemvårdsnämnden	Kulturmiljö Halland
Lantmäterimyndigheten	Räddningstjänsten
Haverdals samhällsförening	Haverdalsstrands vägförening
Kommunala pensionärsrådet	EON
	Halmstad energi och Miljö AB
	Teknik- och fritidsnämnden
	Halmstad stadsnät
	Nordion Energi AB

Yttranden som inkom under granskning berörde i huvudsak:

- Dagvatten
- Påverkan av närmiljö

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att frågan om dagvattenhantering är väl belyst och motsvarar en nivå som är lämplig för detaljplaneskedet.

Kommunen har utrett områdets förutsättningar, dels lokalt men även i ett större sammanhang, och med stöd av utredningar presenterat ett förslag som bedömts kunna fungera.

Detaljplanens innehåll och omfattning är en sammanvägd bedömning av platsens förutsättningar, inkomna synpunkter och uppdraget att skapa tillgängliga bostäder för äldre invånare i Haverdal.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att: - riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, - reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, - miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, - strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, - det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter:

Betydande miljöpåverkan

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

Arkeologi

Inom det ca 120x70 meter stora området motsvarande drygt 8 000 m² finns inga idag kända fornlämningar. Planområdet är beläget på sandjord och dess topografi karakteriseras av flack mark omgiven av högre belägna markavsnitt i norr respektive i söder. Cirka 250 meter i söder finns på en svag förhöjning en bronsåldershög benämnd Stabbes hög och en förmodad rund stensättning (Raä Harplinge 9:1- 2). Direkt kring dessa gravmonument kan ytterligare arkeologiska lämningar vara belägna dolda under mark. En arkeologisk utredning på den närbelägna fastigheten Haverdal 18:173 genomförd i slutet av januari 1993, påvisade ej några arkeologiska lämningar (Jfr. 220-7083-92). Det nu aktuella planområdets topografiska läge sett i relation till närbelägna högre markavsnitt, medför att sannolikheten för under mark okända dolda lämningar är begränsad. Arkeologisk utredning är därmed ej motiverad. 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.

Natura 2000

Kommunen behöver i planbeskrivningen utveckla varför den ökade mängden dagvatten som släpps ut i Natura 2000-området Haverdal inte bedöms påverka området. Åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § MB.

Natur

Områdets funktion som grönstråk för djur och växtarter kommer påverkas negativt av exploateringen. Detta riskerar försämra en redan svår situation i ett tätbebyggt område. Konnektiviteten mellan Haverdals naturreservat och Särdals naturreservat kan komma att påverkas negativt.

Vattenverksamhet och dikningsföretag

Det anges inte i planbeskrivningen hur dikningsföretaget "Haverdal, Plönninge, Harplinge m.fl. torrlägningsföretag (1930)" bedöms påverkas. Vidare framgår det inte om dikningsföretaget kontaktats med anledning av framtagandet av detaljplanen. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

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.

Kulturmiljö

På grund av planområdets närhet till det särskilt kulturhistoriskt värdefulla fritidshusområdet Anckerbyn på fastigheten Haverdal 2:171 hade det varit önskvärt att kommunen i ett tidigt skede undersökt möjligheterna att utöka planområdet för att omfatta även Anckerbyn och säkerställa bevarandet av området genom preciserade varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Kommunen bör sträva efter att reglera bevarandet av särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom bestämmelser i detaljplan så långt det är möjligt. Planförslaget medger att den naturmark som gränsar till Anckerbyn i planområdets norra del ska bevaras. Vikten av att bevara naturmarken med träd, både för att bygga vidare på Anckerbyns unika naturnära karaktär och för möjligheten att skärma av det värdefulla området från ny planerad bebyggelse lyfts fram i kulturmiljöutredningen. För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av träden bör detta dock regleras genom lämpliga bestämmelser i detaljplanen.

Kulturmiljöutredningen framhåller även värdet av att bevara den stenmur som går genom naturmarken och som historiskt har varit gränsen mellan Haverdals inägor och Harplinge bys utmark. Länsstyrelsen instämmer i denna rekommendation då muren ger en djupare förståelse för områdets historia och dess utveckling. Även stenmuren bör omfattas av bestämmelser i detaljplanen om syftet är att den ska bevaras. Om kommunen väljer att inte reglera bevarandet av träd och stenmur i planen, bör de överväganden som legat till grund för beslutet redogöras för med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. När det gäller utformning av den nya bebyggelsen bör kommunen i planbeskrivningen ytterligare tydliggöra hur bestämmelserna om utformning av ny bebyggelse inom planområdet har anpassats till Anckerbyn, med utgångspunkt i de karaktärsdrag, värden och riktlinjer som lyfts fram i kulturmiljöutredningen. I både planbeskrivning och kulturmiljöutredning lyfts småskaligheten hos både kringliggande bebyggelse och Anckerbyn fram. Det är av stor vikt för kulturmiljöns värden att ny bebyggelse vare sig konkurrerar visuellt eller plockar upp arkitektoniska element från Anckerbyn. I planbeskrivningen bör föras ett resonemang kring hur bestämmelser om utformning har utformats och varför, samt vilka konsekvenser detta kan ha för kulturmiljön. Vikten av att ny bebyggelse hålls nere höjdmässigt påpekas också i kulturmiljöutredningen. Det är därför önskvärt med en sektion som visar hur höjden på ny bebyggelse förhåller sig till Anckerbyn för att bedöma hur kulturmiljön påverkas.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd bör planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få. Bestämmelsen om fördröjningsmagasin för dagvatten anger en troligtvis felaktig volym av 0 m³. Största tillåten byggnadsarea anges enligt bestämmelsen e35 som 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För att avgöra hur stor byggrätten är måste man därmed som användare av detaljplanen utreda hur många kvadratmeter som 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet utgör. För ökad tydlighet och bättre användbarhet av detaljplanen bör denna del av byggrätten räknas ut och tydligt anges redan av planförfattaren.

Bestämmelsen f om maximal fasadlängd gäller inom hela byggrätten. Det är inte tydligt om bestämmelsen avser summan av alla fasadlängder, eller om det är maximala längden per fasad som avses. Enligt f1 ska tak vara av plåt. Därmed kan det tolkas som att hela takkonstruktionen ska utföras av plåt. Om avsikten är att takbeläggningen ska vara av plåt bör istället det framgå av bestämmelsen. Utförandebestämmelsen b är onödig. Att bostäder ska vara tillgängliga framgår av utformningskraven i 8 kap. 1 § PBL och kraven på byggnadsverks tekniska egenskaper enligt 8 kap 4 § PBL. Plan- och byggförordningen samt Boverkets Byggregler anger hur det lagstadgade kravet på tillgänglighet ska och kan

uppfyllas. Om kommunen i detaljplanen avser utöka kravet på tillgänglighet utöver det lagstadgade kravet bör detta i så fall tydliggöras i planbestämmelsen.

Kommentar

Arkeologi

Informationen är mottagen och upplysningen om eventuellt påträffande av fornlämning kommer även att vidarebefordras till exploatör.

Natura 2000

Ett resonemang kring eventuell påverkan på Natura 2000-området är lagt till planbeskrivningen sid 19-20.

Natur

Ny bebyggelse kommer att påverka naturen i området. För att begränsa påverkan innehåller planförslaget ett grönt kontinuerligt parkstråk som är till gagn för djur- och naturliv.

Vattenverksamhet och dikningsföretag

Planavdelningen har tillsammans med planens konsulter, internt inom kommunen och LBVA försökt finna kontaktuppgifter till dikningsföretaget. Kommunens Lantmäteri, Länsstyrelsen och Jordbruksverket har även fått frågan om hur och var kontakten går att nå. Ingen har dock lyckats få fram denna information. Kartor med dikningens sträckning finns att tillgå inför markprojektering men inga kontaktuppgifter till dikningsföretaget. Huruvida torrlägningsföretaget är aktivt har inte kunnat klarläggas inom dagvattenutredningen. Enligt samma utredning finns äldre dokument med plan- och sektionsritningar men det är osäkra koordinater och oklart vilken effekt torrlägningsföretaget praktiskt utgör idag.

Dagvatten

Sweco har på uppdrag av Halmstads kommun framtagit en strukturplan för hantering av dagvatten och skyfall inom Haverdal med tidshorisonten 100 år. Ett 11-100-årsregn förväntas kunna rinna på ytan vilket måste styras av höjdsättning i området så att det inte utgör skada för någon annan fastighet. I utredningen, som omfattar hela Haverdal och utgår från ett 100-årsregn, har inte området pekats ut som riskområde. Planområdet bedöms inte vara särskilt utsatta vid ett skyfall. Trots detta är det av största vikt att höjdsättningen av området görs på ett medvetet sätt genom att säkerhetsställa att marken alltid lutar bort från byggnader samt att inga instängda områden skapas, för att skydda bebyggelse mot marköversvämningar. Enligt den övergripande utredningen bedöms inte Haverdal 22:1 vara särskilt utsatt för 100-årsregn.

Kulturmiljö

Stenmuren ligger till största del utanför planområdet (på prickad mark) på Anckerbyns fastighet. Endast en liten del av stenmuren finns enligt inmätning på

Haverdal 22:1. Denna lilla del av stenmuren kommer enligt planförslaget ligga kvar på allmän plats park med kommunen som föreslagen huvudman. Som framgår av planbeskrivningen (på sida 15) så har kommunen för avsikt att behålla befintlig trädridå i gränsen mot Anckerbyn. En skrivning om muren har även lagts till inför granskning. Planavdelningen gör bedömningen att ingen ytterligare reglering behövs på allmän platsmark.

För kulturmiljö i allmänhet och anpassning till Anckerbyn i synnerhet så uppfattar planavdelningen av remissyttrandet från Kulturmiljö Halland, som var utan erinran, att lämplig hänsyn är tagen i planförslaget.

Planbestämmelser

Volympreciseringen för dagvattenvolym är borttagen. Volymbehovet klargörs bäst under kommande mark- och dagvattenprojektering. Övriga råd om planbestämmelser är noterade och justerade i de fall detta bidrar till ökad tydlighet.

GRANSKNINGSYTTRANDE LÄNSSTYRELSEN

Planområdet ligger i Haverdal, cirka 13 kilometer nordväst om centrala Halmstad. Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva bostadsändamål. Målet är att möjliggöra uppförande av ett seniorboende med cirka 40 nya bostadsrättslägenheter.

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 6 juli 2020 (dnr 402-4351-20).

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 antagande av 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,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Den generella planbestämmelsen om tillåten takvinkel (20-25 grader) behöver preciseras till att exempelvis gälla huvudbyggnad, för att inte motsäga utformningsbestämmelsen om tillåten takvinkel (30 grader) för komplementbyggnader.

Utförandebestämmelsen b ställer krav på att "seniorbostäder ska utrustas med hiss". Så som bestämmelsen är skriven ställer den krav på att även seniorbostäder som är tillgängliga direkt från markplan förses med hiss. Bestämmelsen kan även tolkas som att hiss ska ingå som lägenhetsspecifik utrustning i varje enskild bostad. Bestämmelsen bör omformuleras så att det utökade hisskravet gäller för tillgängligheten till bostadslägenheter som inte är nåbara direkt från markplan.

Kommentar

Planbestämmelser har förtydligats inför planens antagande.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget men bedömer att vissa smärre justeringar främst på plankartan är lämpliga för att tydliggöra i genomförandeskedet. För att anpassa till området småskaliga och öppna karaktär bedöms bestämmelsen för prickad mark behöva utökas med att också gälla plank, dvs marken får ej förses med byggnad eller plank. Högsta nockhöjd i meter anges på plankartan vilket är en lämplig bestämmelse. Det bör dock påpekas i planbeskrivningen att nockhöjd ska räknas med utgångspunkt från medelmarknivån runt huset. Detta för att det inte ska bli problem med hur mätningen ska gå till då nya byggnader kan komma att placeras förhållandevis nära allmän plats. Takvinkel föreslås vara mellan 20-25 grader. På plankartan behöver tydliggöras att takvinkel ska var mellan dessa vinklar. Bestämmelsen fördröjning som gäller på allmän plats bör specificeras i volym efter vad dagvattenutredning kommer fram till. Bestämmelse f1-3 bör begränsas till att gälla huvudbyggnad/ bostadshus. Komplementbyggnad och gemensamhetslokal kan utformas på annat sätt. Bestämmelse b behöver preciseras. Bostäder ska alltid uppfylla grundkrav enligt BBR. Exempelvis kan man formulera bestämmelsen att "alla lägenheter ska vara fullt tillgängliga".

Kommentar

För att öka planens tydlighet inför granskning är föreslagna justeringar utförda på plankarta och i planbeskrivning.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Efter hemvårdsförvaltningens granskning av förslag på ny detaljplan så vill vi framföra ett par synpunkter:

- Hemvårdsnämnden ser positivt på att det byggs seniorbostäder i Haverdal då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Förvaltningen hade helst sett en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Haverdal.
- Hemvårdsnämnden anser att placeringen i Haverdal är bra då det är nära till kommunikationer och Haverdals centrum där det bl.a. finns mataffär.
- Hemvårdsnämnden förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer
- Hemvårdsnämnden vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

Kommentar

*Planavdelningen instämmer med betydelsen av bra belysning i området.
Lägenheternas tillgänglighet prövas slutligen i bygglovet.*

GRANSKNINGSYTTRANDE HEMVÅRDSNÄMNDEN

I samrådsskedet lämnade hemvårdsnämnden följande synpunkter:

- Förvaltningen ser positivt på att det byggs seniorbostäder i Haverdal då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Förvaltningen hade helst sett en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Haverdal.
- Förvaltningen anser att placeringen i Haverdal är bra då det är nära till kommunikationer och Haverdals centrum där det bl.a. finns mataffär.
- Förvaltningen förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer
- Förvaltningen vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

I samrådsredogörelsen återkopplar planavdelningen kring 2 av påståenden ovan. Hemvårdsnämnden vill i detta yttrande säkerställa att synpunkten kring blandning av ägandeformer för lägenheterna framförs till exploatören.

Kommentar

Upplåtelseform, om det ska vara hyresrätt eller bostadsrätt, kan inte regleras i en detaljplan. Hemvårdsnämndens synpunkt om upplåtelseform kommer att vidarebefordras till exploatören.

GRANSKNINGSYTTRANDE KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

Samråds- och informationsutskottet önskar ett svar på varför yttrandet som skickades in i juni inte är med i samrådsredogörelsen och finns kommenterat från Kommunledningsförvaltningen.

Samråds och informationsutskottet vill efter granskning av handlingarna framföra följande synpunkter:

- Utskottet ser positivt på att det byggs senior/-plusbostäder i Haverdal då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Utskottet hade helst sett en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Haverdal.
- I området är det viktigt att avrinning av vatten ses över så att det inte samlas på vägarna runt boendet och leder till hala gator och stenläggningar.
- Det är viktigt att belysningen byggs ut så att det upplevs som en trygg och säker miljö.
- Utskottet förutsätter att byggnaderna byggs tillgängliga och att det blir hiss så att alla våningar blir möjliga att nå på ett enkelt sätt.
- Vi önskar en vändplats i området så att sopbilen enkelt kan vända så att ett grönområde inte ska tas i anspråk för en ny väg.

Kommentar

Yttrandet från pensionärsrådet har under samrådstiden oavsiktligt inte blivit uppmärksammat. Planavdelningen instämmer med pensionärsrådets granskningskommentar i samtliga punkter.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Inlösen av allmän plats

Det bör av genomförandebeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Anslutning till Haverdal ga:5

Det behöver förtydligas att fastigheterna för den avstyckade kvartersmarken samt för den allmänna platsmarken ska inträda med andelstal i Haverdal ga:5. Under rubriken "Gemensamhetsanläggning" står att kvarteret ska införlivas i gemensamhetsanläggningen för att få tillgång till allmän väg. Det är ju

fastigheterna som ska inträda i gemensamhetsanläggningen och inte marken som ska införlivas.

Omprövning av Haverdal ga:5

Det framgår av genomförandebeskrivningen att Haverdal ga:5 ska omprövas. Det framgår dock inte att Haverdal ga:5 som en följd av planförslaget behöver omprövas för minskning av upplåtet område. Stora delar av planområdet är idag upplåtet till gemensamhetsanläggningen och behöver utgå från gemensamhetsanläggningen. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Det behöver även framgå av genomförandebeskrivningen vem som ansvarar för ansökan om omprövning av Haverdal ga:5 samt vem som svarar för förrättningskostnaden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ gemensamhetsanläggningen. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10: 170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska frågor

Under avsnittet "Ekonomiska frågor" står att kostnader för iordningställande av allmän platsmark ska fördelas mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Är det inte bara en fastighetsägare som är exploatör?

Under samma avsnitt står även "Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i avtal". Fördelningen av förrättningskostnaden kan regleras i avtal men inte själva kostnaden.

Övrigt

Gällande detaljplaner

Under avsnittet gällande detaljplaner nämns att gällande byggnadsplan för området är "Haverdalsstrand och Skallen berörande fastigheten Harplinge 18:1 m.fl." fastställd av länsstyrelsen 1974-12-19, akt 1380K-P530.

Lantmäterimyndigheten har noterat att det finns en senare antagen plan för fastigheten Haverdal 22:1, plan 1380K-P625, antagen 1978-08-24.

Fastighetsstorlek

Det noteras att bestämmelser om fastighetsstorlek saknas i detaljplanen.

Avtalsservitut

Lantmäterimyndigheten har noterat att ett avtalsservitut för ledning belastar Haverdal 22:1, akt 13-IMI-71/5942.1.

Kommentar

Mark och Exploateringsavdelningen har inga invändningar emot Lantmäteriets synpunkter. De har härmed korrigerats utefter lantmäteriets synpunkter, hänvisning till genomförandebeskrivning.

Den senare antagna planen är lagd till planbeskrivningen.

GRANSKNINGSYTTRANDE LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Under punkten 3 framgår att Haverdal ga:5 ska omprövas. Omprövningen kommer att innebära minskning av upplåtet område, ändat ändamål från NATUR till GATA samt även utökning av område till förmån för gemensamhetsanläggningen. Förlängningen av Hallandsgränd fram till PARK-marken är idag inte upplåten till Haverdal ga:5 varför denna remsa behöver komma att ingå i gemensamhetsanläggningen. Det framgår inte under punkten 3 att omprövningen även innebär en utökning av område till förmån för Haverdal ga:5. Det bör av genomförandebeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Övrigt

Medverkande tjänstemän

Lantmäterimyndighetens personal ska inte stå med bland medverkande tjänstemän.

Kommentar

Mark och Exploateringsavdelningen har inga invändningar emot Lantmäteriets synpunkter. De har härmed korrigerats utefter lantmäteriets synpunkter, hänvisning till genomförandebeskrivning.

Namnet är borttaget från listan över medverkande tjänstemän.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen är generellt sett positiv till detaljplanen då ett genomförande innebär en boendeform som det är brist på i Halmstad. Grönytan ingår i ett befintligt promenadstråk som är utpekad i översiktsplanen och som kan förstärkas vid ett genomförande av planen.

Planförslaget innebär att förvaltningen får tillkommande anläggnings- och skötselkostnader då delar av den privatägda tomten omvandlas till allmän plats, parkmark.

Förslaget till väg/passage, i plankartan benämnd "överfart", genom grönområdet från Hallandsgränd till Mossvägen är enligt förvaltningen inte en godtagbar lösning för att försöka tillgodose renhållningsfordonens behov.

"Överfarten" korsar rakt över ett sammanhängande grönområde som är ett utpekad rörelsestråk för oskyddade trafikanter. Det går inte heller att reglera genomfartstrafik på detta sätt med tanke på den stora risken för att överfarten då även används av andra fordon.

Teknik och fritid föreslår istället att vändmöjlighet för renhållningsfordon får ordnas antingen som en vändplats vid Hallandsgränd eller inne på fastigheten. På Mossvägen är redan en vändplats utbyggd.

Investeringskostnaden baserad på illustrationsplanen i samrådshandlingen, allmän plats park uppgår till 1,7 miljoner kronor. Tillkommande årlig driftskostnad för parken är 65 000 kr/år.

Kalkylen omfattar inte anläggning och skötsel av den öppna dagvattenhanteringen i parken, som förväntas projekteras och bekostas separat av LBVA.

Kalkylen omfattar inte heller ev. ombyggnation av Hallandsgränd samt ny väg över parkmark.

Kommentar

Planförslaget har justerats efter samråd. Planförslaget möjliggör inför granskning en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen.

GRANSKNINGSYTTRANDE TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen har i tidigare skede uttalat sin positiva inställning till detaljplanen då ett genomförande innebär en boendeform som det är brist på i Halmstad.

Det är vidare positivt och vilket framgår av samrådsredogörelsen, att planförslaget nu justerats i enlighet med teknik- och fritidsnämndens samrådsyttrande.

Detta innebär att nu aktuellt planförslag möjliggör en vändzon på Hallandsgränd.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret delar denna uppfattning.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Haverdals samhällsförening

- är positiv till förslaget som helhet. Haverdal behöver många och olika bostäder som är anpassade för äldre, vilket samhällsföreningen har framfört vid ett flertal tillfällen till berörda nämnder och förvaltningar i kommunen under 2019 och 2020
- tycker i stort sett att anpassningen till bebyggelsen och naturen i närområdet är bra men att särskilt hänsyn bör tas till eventuella synpunkter från boende på Hallandsgränd och från brf Anckerbyn
- efterlyser ett alternativt förslag till byggnadsutformning med taksprång som skulle passa bättre in i bebyggelsen och som dessutom skyddar fasaden bättre i det fuktiga klimat som råder
- undrar om dagvattenlösningen verkligen är gjord utifrån de åtgärdsförslag som Sweco har lagt fram i sin utredning som blev klar några veckor efter det att samrådsförslaget var utskickat?
- utgår från att beslutsfattarna i kommunen är införstådda med att Haverdal behöver såväl dessa bostadsrätter som det plusboende och de

hyresbostäder som samhällsföreningen har föreslagit ska byggas på tomten Haverdal 3:7.

Synpunkter

En av samhällsföreningens prioriterade frågor är byggande av bostäder, anpassade för äldre. Det grundas på att Haverdal har den största andelen invånare som är över 65 år av orterna i norra Halmstad. Behovet är stort varför föreningen välkomnar förslaget att bygga detta seniorboende och ser det som ett komplement till det plusboende och de hyresrätter som samhällsföreningen tidigare har föreslagit ska byggas på tomten Haverdal 3:7.

Förslaget är gjort på ett sätt som tar tillräcklig hänsyn till omgivningen och det är mycket positivt att det finns en plan för grönytor och gång/cykel-passage runt området. Samhällsföreningen framhåller dock vikten av att stor hänsyn tas till de synpunkter som framförs av de närmast boende på Hallandsgränd samt från brf Anckerbyn.

Byggnadernas fasad och takbeklädnad med sadeltak, trä och plåt, passar väl in i Haverdals övriga bebyggelse bortsett från avsaknaden av taksprång. Många nya hus byggs nu utan taksprång, men det avviker från traditionell arkitektur och passar inte in i Haverdals bebyggelse. Taksprång byggs för att skydda fasaden och är särskilt lämpligt i det fuktiga klimat som råder.

Ett alternativt förslag med taksprång vore därför önskvärt.

Enligt tidigare lämnad information har bygglovets för detta projekt inväntat resultat från den dagvattenutredning som Sweco har gjort på uppdrag av kommunen och LBVA under 2019. Eftersom den slutliga utredningen blev klar först i början av juli 2020 och detta förslag skickades ut i början av juni undrar vi om det verkligen är de åtgärdsförslag som finns i den slutliga utredningen som ligger till grund för dagvattensituationen och analysen för denna del av tomten Haverdal 22:1? I beskrivningen hänvisas till en utredning daterad i november 2019? Ett svar som redovisar eventuell skillnad mellan åtgärdsförslag och lösningar för dagvattenhantering i dessa två utredningar vore önskvärt.

Huvudsaklig synpunkt

Att bygga detta seniorboende är bra, men det räcker inte och täcker inte behoven av bostäder anpassade för äldre i Haverdal. Det skapar inte heller möjlighet till blandat boende eller alternativ för den som inte har ekonomisk möjlighet att köpa en bostadsrätt.

Samhällsföreningen anser att Haverdal behöver såväl dessa bostadsrätter/detta seniorboende som det plusboende och de hyresrätter som samhällsföreningen har föreslagit på tomten Haverdal 3:7. På det sättet skapas goda alternativ som ökar möjligheten för fler, både äldre och yngre, att kunna bo kvar i eller flytta till Haverdal.

Kommentar

I planbeskrivningen refereras under samrådet till två utredningar om dagvatten:

- *Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29, Sweco*
- *Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. 2019-07-03, Sweco*

Den översiktliga utredningen från 29 november blev fastställd 2020-06-25. (Den fastställda utredningen ersätter den tidigare och biläggs planens handlingar.) Syftet med den övergripande utredning var att ta fram en översiktlig dagvattenplan som kan ge underlag för framtida planering av Haverdal under resten av detta sekel. Sweco har på uppdrag av Halmstads kommun framtagit denna strukturplan för hantering av dagvatten och skyfall inom Haverdal med tidshorisonten 100 år. Ingen ny information framkom som påverkar aktuellt planförslag mellan dessa två versioner.

Den andra utredningen, daterad 2019-07-03, är projektspecifik och redovisar förslag på dagvattenhantering för exploatering enligt just detta planförslag.

Denna samrådsredogörelse biläggs planens handlingar. Text och synpunkter kommer att finnas tillgängligt för allmänheten, sakägare, politiker, tjänstemän med flera.

GRANSKNINGSYTTRANDE HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Haverdals samhällsförenings synpunkter på samrådsförslaget kvarstår, dvs att det är bra att bygga detta seniorboende, men vi framhåller återigen att det inte är tillräckligt för att täcka behoven för bostäder, anpassade för äldre i Haverdal. Behoven kommer att öka mycket framöver och när vi läser planerna på utbyggnad av 1000 bostäder i Haverdal (som framgår av förslaget till översiktsplan 2050) kommer servicefunktioner som äldreboende och plusboende att behövas i ännu högre grad än vad vi har kunnat se hittills.

Befolkningsprognosen (som gjordes av Sweco sommaren 2020) visar att antalet invånare över 85 år i Steninge-Harplinge ska öka med 104 procent! Att bebygga den tomt som kommunen äger och som samhällsföreningen har föreslagit under mer än ett års tid, dvs Haverdal 3:7 med både plusbostäder och äldreboende, ses i det perspektivet som helt nödvändigt och vi utgår från att förslaget kommer att beaktas i kommande samråd om översiktsplaneförslaget. Men seniorboende på Smeavägen behövs också så vi är fortsatt i huvudsak positiva till förslaget.

Vi hoppas verkligen att dagvattenlösningarna görs så att risken för översvämning minimeras och instämmer i länsstyrelsens skrivning om att " ...kommunen behöver i planbeskrivningen utveckla varför den ökade mängden dagvatten som släpps ut i Natura 2000-området i Haverdal inte bedöms påverka området." samt att dagvattenberäkningarna bör göras utifrån 100-årsregn, inte 10-årsregn. Att

området på andra sidan Smeavägen inte utsätts för översvämningsrisk är av stor vikt.

Vi instämmer också i det som länsstyrelsen påpekar vikten av: "... ny bebyggelse vare sig konkurrerar visuellt eller plockar upp arkitektoniska element från Anckerbyn." Samt att höjden på byggnaderna hålls nere, något som är viktigt för all ny bebyggelse i Haverdal. Det har byggts alldeles för många nya hus som är alldeles för höga under senare år i Haverdal.

Samhällsföreningen uppskattar att de synpunkter som har framförts av sakägare på Mossvägen och Hallandsgränd angående passage för sophämtning, har beaktats och att genomfart inte längre är aktuellt. Vi uppskattar också att kommunen har lyssnat till de boende på Hallandsgränd och flyttat byggnaderna 3,5 m norrut för att öka avståndet till Hallandsgränds fastigheter. Vi hoppas också att hänsyn tas till synpunkterna från Hallandsgränds och Mossvägens fastighetsägare angående dagvattenlösningarna.

Kommentar

För synpunkter om övergripande frågor angående utveckling av andra delar av Haverdal hänvisas till pågående samråd för översiktsplanen.

När det gäller frågor kring kulturmiljö och dagvatten hänvisas till utredningar, bedömningar och tidigare kommentarer presenterade i samrådsredogörelsen efter samråd.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av remitterade samrådshandlingar. För att belysa att tillgång till brandvattenförsörjning har säkerställts i området bör ett separat avsnitt som berör Brandvattenförsörjning vara med i planbeskrivningen, där det framgår att tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området.

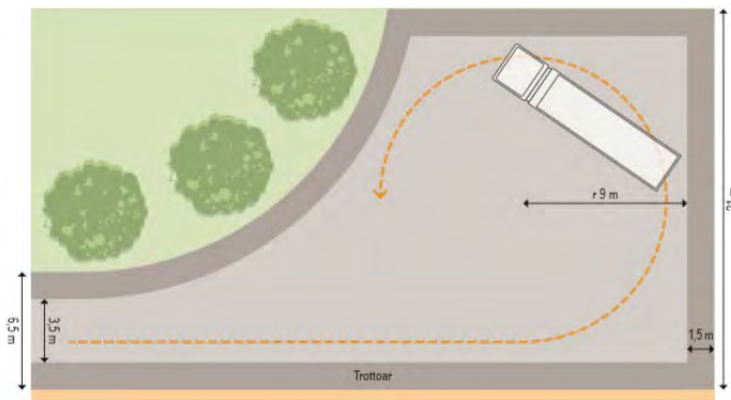
Kommentar

Enligt LBVA finns det en brandpost i närområdet som ger 10 liter i sekunden vilket skall klara det krav räddningstjänsten har.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Hem ställer sig positiva till att det i detaljplanen framgår hur avfallshanteringen ska lösas. Här följer synpunkter att ta med sig i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Hem ser positivt på den planerade passagen mellan Hallandsgränd och Mossvägen vilket leder till att vi slipper att backa och kan utföra avfallshanteringen på ett säkert sätt, passagen kommer även att göra den befintliga hämtningen på Hallandsgränd och Mossvägen säkrare. Om man inte

väljer att gå vidare med passagen så kommer en vändzon med följande mått att krävas på Hallandsgränd, se nedan Vändzonen ska uppfylla följande krav 18 meter i diameter med 1,5 meter fri yta runt om.



Förslagen placering av miljöhus med ca 25-30 dragmeter från renhållningsfordonets uppställningsplats kommer att bli kostsamt för bostadsföreningen då kostnaden för dragmeter är hög och kommer att öka i framtiden dessutom finns det risk att maximala dragmeter i framtiden kommer att ändras till maximalt 10 meter p.g.a. arbetsmiljöskäl. Hem rekommenderar istället att man flyttar ut avfallshanteringen till Hallandsgränd. En UWS (underjordsbehållare) för restavfall och miljöhus/plats för förpackningar och tidningar skulle skapa en bra avfallshantering för dom boende.

Kommentar

Planförslaget har justerats efter samråd. Planförslaget möjliggör inför granskning en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen.

FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Kommunala funktionsrättsrådet tackar för möjligheten att yttra sig angående detaljplanen gällande Haverdal och lämnar synpunkter enligt nedan: Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar. När det gäller planens ambition om tillgänglighet för allmänheten till omgivande grönytor är det av stor vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan göras genom att grusgångarna i grönytorna hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt att belysningen förstärks i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till regelbundna sittplatser

samt att tillse att där finns synstråk så att det blir enklare att orientera sig. För att förstärka tillgängligheten kring de planerade bostäderna är det värdefullt om där finns möjlighet att parkera rullstolar/rullatorer eller liknande i låsta förråd för de boende. Lika så att parkeringsplatserna för rörelsehindrade ligger i nära anslutning till bostadshusen. Gällande parkeringsplatser för rörelsehindrade ser vi i statistik att rörelsehinder är vanligare i äldre grupper, vilket kan medföra ett ökat behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade i just detta planerade område.

Kommentar

Planavdelningen instämmer med funktionsrättsrådet om betydelsen av att säkerställa tillgänglighets- och trygghetsfrågor i området. Krav som rör tillgänglighet prövas i efterkommande bygglovsskede.

HAVERDALSSSTRANDS VÄGFÖRENING

Haverdalsstrands vägförening är mycket positiv till förslaget som helhet. Inom förslaget finns att renhållningsfordon skall kunna köra från Mossvägen in på Hallands gränd utan att behöva backa, vilket är mycket positivt. Denna förbindelse skall vara en enkelriktad väg på 3,5 m. Hallandsgränd som idag är en 3 meters väg bör breddas till 6 meters väg. Vägföreningen anser att det kommer att bli problem med parkerade bilar på Hallands gränd och framkomligheten för renhållningsfordon kommer att begränsas om vägen inte breddas till 6 m. Samt att nuvarande boende på Hallands gränd skall kunna köra ut med bil från respektive fastighet utan risk för att skada parkerad bil. Enligt förslaget finns ca 16 parkeringsplatser för de ca 40 lägenheterna. Vägföreningen anser att det är alldeles för lite för hyresgästerna och deras besökare. Som vi ser det finns det ytor på västra sidan av området som är det är möjligt att anlägga fler parkeringsplatser på. Risken är annars stor att Halland gränd södra sida kommer att utnyttjas som parkering för besökare och blir ett hinder för de fyra befintliga fastigheterna. (Haverdal 22:3 - 22:6)

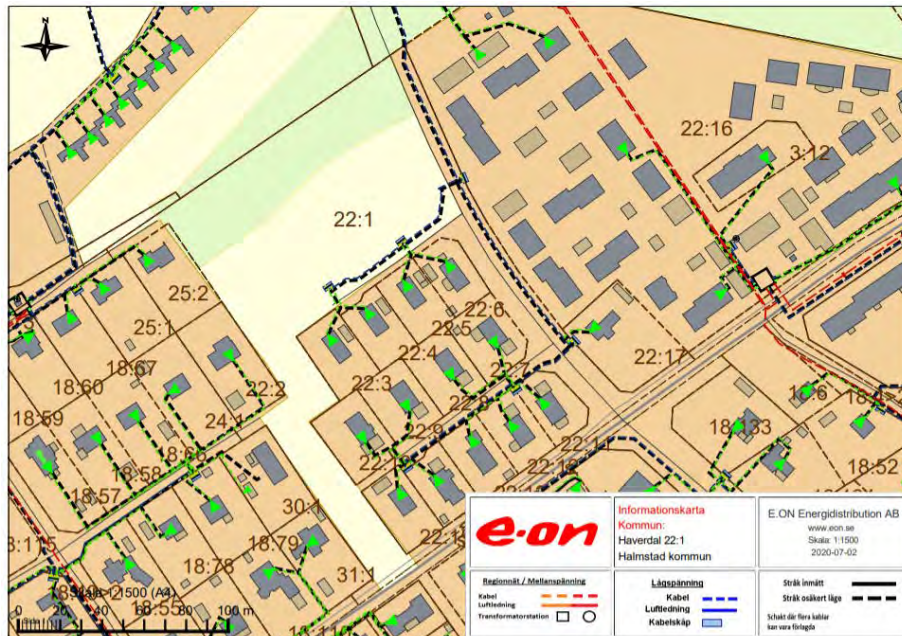
Kommentar

Hallandsgränd kommer att utformas för att följa kommunens standard och planeras utifrån att alla parter behov av gatan ska fungera även fortsättningsvis. Planförslaget följer kommunens parkeringsnorm och skissen redovisar 34 parkeringsplatser. Innan byggnation prövas parkeringsbehovet i bygglovsskedet.

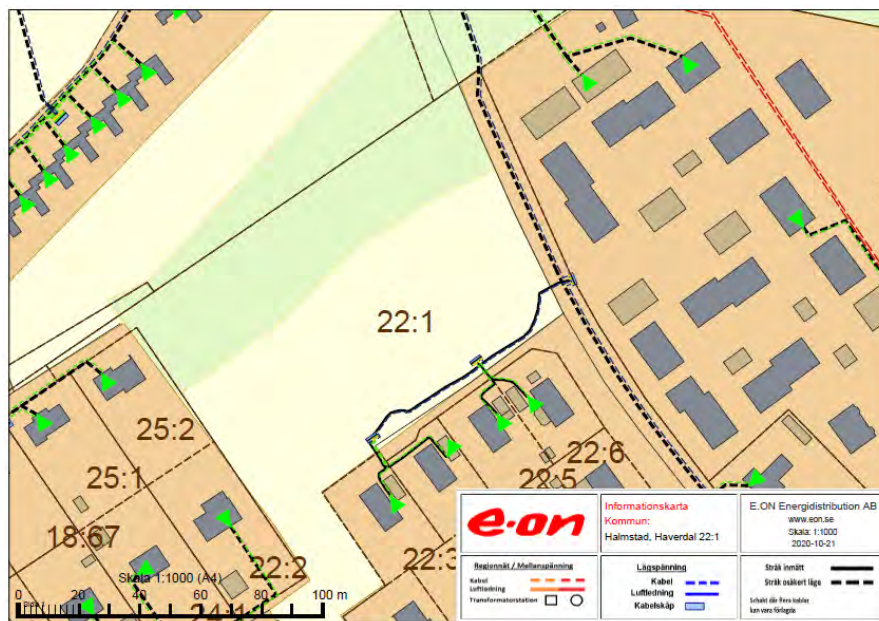
EON

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 lågspänningskabel samt kabelskåp, se bifogad karta. E.ON har beställt inmätning av kabel och kabelskåp och återkommer när dessa är inmätta. 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. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

För övrigt ingen erinran.



GRANSKNINGSYTTRANDE EON



Kommentar

Den uppdaterade kartan är noterad.

GRANSKNINGSYTTRANDE HALMSTAD STADSNET

Vi har idag befintliga ledningar inom byggnationsområdet. För flytt av ledning vänligen kontakta Halmstads Stadsnät minst 3 mån innan. Bild beskriver våra ledningar på avsedd mark.



Halmstad Stadsnät har för avsikt att fibrera området i samband med byggnationen.

Kommentar

Synpunkter och karta är noterade.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HAVERDAL 22:10, 22:15

Vi ser positivt på den varsamma utbyggnad av seniorboende som planen gäller och tror att de planerade lägenheterna kommer att bli ett bra tillskott till Haverdal. Vid samrådet i Rådhuset framkom intressanta fakta om bland annat dagvattenfrågorna och våra synpunkter inskränker sig till dagvattenfrågorna och avfallshanteringen.

Hantering av dagvatten i området:

Vi tror att förslaget om ett så kallat fördröjningsdike på grönområdet mellan Mossvägens vändplats och Haverdalsvägen är ett vettigt sätt att lösa de problem som redan i dag finns. Vid häftigt regn fylls vändplanen på Bogränd med vatten, se nedanstående bild.



Bilden visar den 12 meter breda vändplanen efter ett regnväder på 6 mm, uppmätt i vår regnmätare. Efter tre till fem timmar brukar det mesta vattnet ha sjunkit undan. Delvis beror det på att vi har grävt ett eget fördröjningsdike i gatans riktning som går ungefär fem meter ut mot grönområdet. Det lilla diket är bara ung. 15 cm djupt, men transporterar vattnet ut till grönområdet under några timmar.



Här syns det lilla diket och i fonden taket på fastighet 30:1.

Under flera år har vi försökt få en dagvattenbrunn längst ner på vår vändplan, dock utan framgång. Det nuvarande förslaget för att hantera ett ökat flöde av dagvatten bör kunna vara till god hjälp och således tjäna två syften. Vårt förslag är att det planerade fördröjningsdiket placeras närmare fastigheterna 22:10 och 22:15 och att gångstråket mellan det nya boendet och Haverdalsvägen behåller sin nuvarande sträckning i sydväst enligt vår nedanstående skiss.



Skälen till den föreslagna placeringen är att:

Fastigheten 31:1 har en torpargrund och är känslig för fukt i marken nära sig. Fastigheten 22:15 är mycket väl dränerad och kan hysa ett fördröjningsdike nära tomtgränsen. Den sedan länge etablerade gångstigen löper ganska nära häckarna utanför fastigheterna 30:1 och 31:1, där den inte stör. På stigens sydvästra sida stannar barn, vuxna och hundägare och plockar på sensommaren

de mogna björnbären. Ett litet fördröjningsdike som avvattnar Bogränds vändplan eller en brunn skulle enkelt kunna anslutas till det nya större fördröjningsdiket. Detta styrks av Swecos slutrapport om dagvatten i Haverdal (Slutrapport version 2, 2019-07-03, sid 18).

Avfallshantering:

I detaljplanen föreslås att Mossvägen förlängs med en 3,5 meter bred anslutning till Hallandsgränd, enbart avsedd för sopbilar. Förslaget ter sig rationellt utifrån sopentreprenörens perspektiv. Men anläggandet av en 3,5 meter bred asfalterad väg genom det planerade grönområdet förändrar direkt områdets karaktär. I detaljplanen står att området ska bli Parkmark (Detaljplanen, Mark, vatten och vegetation, sid 15). Dessutom kommer en asfalterad bilväg att vara attraktiv för andra bilister och mopedåkare och användas som genväg trots förbudsskyltar. Det kommer att störa områdets boende, äldre och yngre och utgöra en risk för barn och de äldre på det nya boendet. En asfalterad gata har endast en intressent, sopentreprenören. Det är kortsiktigt att låta ett enda perspektiv påverka den långsiktiga lösningen, som ska fungera i många år framöver och behålla en parkkaraktär. Problemet med trånga tillfartsvägar för avfallshantering finns på många platser. I stället för att bygga fast sig i en för entreprenören enkel lösning bör kommunen hjälpa till att söka nya lösningar på denna typ av problem, som finns på många ställen i och utanför kommunen. Ett utvecklingsprojekt med tillexempel Halmstad Högskola eller Chalmers skulle kunna anvisa kloka lösningar, för att nu bevara unika miljöer i stället för att anpassa dom till sopbilarna.

Lösningarna kan vara av olika slag:

Entreprenören kan använda mindre fordon

Entreprenören kan använda andra typer av fordon

Göra en ficka norr om Hallandsgränd för att sopbilarna enkelt och riskfritt kan vända.

Avslutningsvis

Avslutningsvis hoppas vi som bor i området, att våra inlämnade synpunkter kommer att vara till glädje för er som arbetar med planeringen.

Välkomna att höra av er för förtydligande och fortsatt dialog om ni önskar.

Kommentar

Det föreslagna fördröjningsmagasinet är tänkt att hantera tillkommande dagvatten från föreslagen exploatering inom planområdet. Idag tillhör hela grönområdet fastighet Haverdal 22:1. I planförslaget föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen att denna del av planområdet, markerad med PARK, ska övergå i kommunal ägo. Delvis för att få rådhighet och tillgång till hantering av framtid dagvatten men även för att stråket finns utpekad i översiktsplanen som ett viktigt stråk att värna. Om det vid ett anläggande av magasinet samtidigt finns möjlighet att förbättra rådande situation i

området, avgörs bäst i kommande markprojektering tillsammans med specialister på dagvatten. Det är också under kommande projektering av fördröjningsmagasinet som exakt placering görs. Inkomna synpunkter är värdefulla och dessa kommer att förmedlas till Laholmsbuktens VA som ansvarar för dricksvatten- dagvatten-och avloppsförsörjningen i Halmstad och Laholm. Informationen går även till exploatören.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

GRANSKNINGSYTTRANDE HAVERDAL 22:10, 22:15

Synpunkter på Planförslag för fastigheten Haverdal 22:1 rörande fördröjningsområde utanför fastigheterna Haverdal 22:10 och Haverdal 22:15 Fastighetsägarna för Haverdal 22:10 och Haverdal 22:15 tycker inte att det är tydligt redovisat i Planbeskrivningen huruvida området markerat fördröjningsområde är lämpat för detta ändamål och hur detta påverkar intilliggande fastigheter.

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

Det framgår inte av "Planbeskrivning Haverdal 22:1, Granskningshandling, daterad 2020-09-20" hur de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena är inom den södra delen av fastigheten 22:1 som ska fungera som fördröjning och huruvida dessa över huvud taget har undersökts. För att Lokalt omhändertagande av vatten ska kunna fungera tillfredsställande krävs ett genomsläppligt material samt att grundvattennivån medger infiltration. Eftersom det inte framgår av Planbestämmelserna vilken nivå grundvattnet i denna del av området ligger på är det ej heller möjligt att bedöma områdets lämplighet för detta då något utlopp till kommunalt dagvatten ej verkar vara föreslaget.

Topografi

Det finns inte angivet några marknivåer specifikt inom detta område av fastighet Haverdal 22:1 och hur dessa nivåer förhåller sig till angränsande fastigheter. Fastighetsägarna förutsätter att byggnation inom Haverdal 22:1 inte kommer att påverka befintliga förhållanden inom fastigheterna Haverdal 22:10 och Haverdal 22:15 något annat än till det bättre avseende vattenavrinning. Fastighetsägarna förutsätter att stenkistor och dyl. inom fastigheterna ej påverkas men känner oro inför mängden vatten som ska tillkomma från det planerade området vid stora skyfall då fördröjningsområdet redan idag periodvis är blött.

Utförning av diken

Om området efter erforderliga geotekniska och hydrogeologiska undersökningar konstateras vara lämpligt som fördröjningsområde har fastighetsägarna för Haverdal 22:10 och Haverdal 22:15 följande önskemål:

Fastighetsägarna förordar att stillastående vatten ej kommer att förekomma och att ev. svackdiken är s.k. torra svackdiken. Är detta inte möjligt föreslås i stället ett täckt fördröjningsmagasin inom området. Anledningen till detta är att stillastående vatten på sikt kommer att förändra områdets karaktär och dessutom leda till oönskad växtlighet och risk för att oönskade djurarter etablerar sig i området. Diken med öppen vattenspiegel kräver regelbunden rensning samt tillsyn och fastighetsägarna känner stor oro för att detta inte kommer att skötas vilket kommer att få negativa konsekvenser för boende i nära anslutning med exempelvis myggansamlingar som följd. Skulle grundvattennivån vara hög (högre än planerade dikens lägsta nivå) kommer detta leda till stillastående vatten och detta är inte önskvärt på grund av ovan beskrivna anledningar och området kommer då ej heller att fungera tillfredsställande som fördröjningsområde utan riskera att på sikt mer bli ett våtmarksområde.

I övrigt ställer sig fastighetsägarna positiva till byggnationen.

Kommentar

I planbeskrivningen finns en sammanfattning av föreslagen dagvattenhantering. För en djupare information hänvisas till dagvattenutredningar. Samhällsbyggnadskontoret menar att dagvattenfrågan är lämpligt belyst under planarbetet. En del frågor, såsom exakt utbredning och lokalisering av fördröjningsåtgärder, kvarstår för sakkunniga att utreda inför byggnation. Planbestämmelsen som anger att "fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas" är flexibel och gäller för hela användningsområdet PARK. Systemet kommer att behöva styras av höjdsättning i området så att den inte utgör skada för någon annan fastighet. Nyttan med att inte detaljreglera tekniska förutsättningar, såsom exakt placering och omfattning, är att det finns en viss rörlighet kvar inför den mer genomgripande markprojekteringen. Dock styr planen att dagvattenhanteringen ska ske genom fördröjning, enligt rekommendation i utredning.

I utredningen står beskrivit; Enligt "Riktlinjer för dagvattenhantering" (Halmstad kommun, remissversion 2016-03-01) ska upprätthållande av vattenbalansen eftersträvas, så att avrinningen från ett område som bebyggs inte ökar jämfört med innan området bebyggdes. Detta införlivas genom att dagvattnet fördröjs innan det släpps vidare till det befintliga dagvattenledningssystemet innan utlopp i recipient.

En felskrivning om LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) i planbeskrivningen har justerats inför antagande.

HAVERDAL 31:1,

Vi har två synpunkter angående detaljplanen för del av HAVERDAL 22:1, Halmstad (diarienummer KS 2018/00688) som vi särskilt vill lyfta:

- Det är viktigt att avrinning till/i området markerat PARK planeras så att översvämningsrisken inte ökar för intilliggande fastigheter.
- Det är viktigt att området markerat PARK blir säkert för lekande barn. Det bör beaktas vid bedömning av lämplighet och planering av eventuell överfart mellan Mossvägen och Hallandsgränd. Ett alternativ kan vara att använda den vändplats som sedan tidigare funnits i planritningen för Hallandsgränd, som syns i tomtdragningen mot 22:4.

Vi stödjer även önskan från 22:15 om att ett svackdike i området markerat PARK kan placeras närmare 22:15 än 31:1

Kommentar

Synpunkterna är beaktade och delges även LBVA, exploatör samt kommunens sakkunniga som kommer att medverka i utformning av planerat fördröjningsmagasin. Exakt volym på fördröjningsmagasin kommer att räknas fram på tillbörligt vis. Precist läge och volym regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen skapar emellertid möjlighet för ett magasin på parkmark genom en planbestämmelse plankartan.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN

Styrelsen för Brf Anckerbyn, Haverdal, har tagit del av samrådshandling för Haverdal 22:1, som ligger i direkt anslutning till föreningens fastighet Haverdal 2:171. Anckerbyn har ett särskilt kulturhistoriskt värde och enligt kulturmiljö Halland är området klassat i den högsta klassen och bedömt som nationellt värdefullt. Vi anser att en eventuell bebyggelse på Haverdal 22:1 måste ta hänsyn till Anckerbyns särart. Kommunen har för att garantera detta gjort en grundlig kulturhistoriskutredning (2018:64) om påverkan och kopplingen till vårt område.

Anckerbyn är en fritidsbebyggelse som karaktäriseras av små privata ytor och generösa gemensamma öppna ängar. Styrelsen för Brf Anckerbyn önskar att Anckerbyn även i framtiden är ett område som i sin omgivning har öppna parkytor med ett dominerande grönt inslag. Då en eventuell ny bebyggelse sker på det som idag är allmän plats, och anges som park, bör det vid en förändrad användning ges utrymme på fastigheten Haverdal 22:1 för en tydlig träddridå mot Anckerbyn. Detta har vi framfört till Halmstad Kommun 2018-11-31. Där vi påpekade att bevarande av träd i denna zon bör garanteras med bestämmelser på en ny plankarta.

I de antikvariska riktlinjerna för exploateringen påtalas att:

1. En av utgångspunkterna när Anckerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn....närmast Anckerbyn bör en yta av trädbevuxen naturmark sparas för att bibehålla den tydliga avgränsningen mot området.

2. Den tillkommande bebyggelsen bör istället placeras i anslutning till den omgivande villabebyggelsen i områdets södra del.

Ett sådant förvarande säkerställer också planbeskedets beslut (2017-03-06) om att "Den befintliga gröna kopplingen som enligt översiktsplanen är viktigt att värna, skall säkerställas genom området."

Befintlig trädridå i gränsen mellan den aktuella fastigheten och Anckerbyn avskiljer Anckerbyn visuellt från en ny bebyggelse och bidrar till att bevara dennas identitet. Vi bedömer det därför viktigt att trädridåns beskaffenhet i detta avseende vidmakthålls i sin helhet.

I samrådshandlingens förslag till detaljplan är parkytan i norr alldeles för liten för att säkerställa detta. Vi upprepar därför vårt tidigare yrkande om att en inventering av områdets växtlighet genomförs som grund för en bestämning av omfattningen av parkområdet.

I de antikvariska riktlinjerna inför exploatering framhålls dessutom att:

"Haverdals bebyggelse präglas av småskalighet och enkelhet. För att knyta an till befintliga karaktären är stora massiva byggnadsvolymer inte lämpliga, utan dessa bör istället brytas ner i mindre enheter.

Brf Anckerbyns styrelse anser att de föreslagna volymerna är just stora och massiva och därför inte lämpliga på denna plats. Vi ställer oss också frågande till den föreslagna nockhöjden på 10 meter. Med två våningar, med en våningshöjd om ca tre meter vardera, är föreslagna nockhöjden ca en meter för hög.

Enligt exploatörens uppgift anges en nybyggnad om ca 40 bostäder, avsedda som bostadsrätter för seniorer. En jämförelse med omgivning och redovisat samrådsförslag visar att det är svårt att inrymma 40 bostäder, med ett luftigt och grönt utseende. Viktigt att i en eventuell ny detaljplan ge en begränsning i maximal yta och inte bara i antal bostäder.

I samrådshandlingen sida 21 redovisas fördröjningsåtgärder och nytt huvudstråk på föreningens fastighet. Föreningen har inte informerats om detta. Detta är en begränsning för vår fastighets framtida användning och kan inte accepteras av oss. Huvudstråket bör istället dras under Smeavägen, innan det ansluter till exploateringsområdet.

Kommentar

I planbeskrivningen (sidan 15 under rubrik mark och vegetation) finns beskrivit "befintliga träd som växer på parkremsan sparas där det är möjligt, i synnerhet trädridån mot Anckerbyns fastighet i norra delen av området". Denna beskrivning i planens handling, tillsammans med ett kommunalt huvudmannaskap, skapar goda

förutsättningar för träddridåns fortsatta förekommande. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. En stor del av träddridån finns även på Anckerbyns egen fastighet.

Kommunens projektgrupp har tillsammans med exploatören arbetat med planförslaget, bl.a. med stöd av vägledning i utredningen från Kulturmiljö Halland, för att finna en rimlig balans mellan genomförbarhet och hänsyn till omgivningen kring hela planområdet. Byggnadsvolymen är begränsad till två våningsplan och en maximal längd om 32 meter vilket gör att en stor sammanhållen volym på fastigheten inte är möjlig. Vidare är byggrätten på fastigheten begränsad till 35 % (här ingår även komplementbyggnader) vilket innebär att resterande 75 % av fastigheten inte får bebyggas enligt detta planförslag. Byggrätten i planförslaget linjerar med användningsgränsen för befintliga bostäder längs Skallbergsgränd, som också gränsar mot Anckerbyn. I föreslagen plan finns även två meter prickmark på kvartersmark i norr för att ytterligare säkra avståndet och förstärka parkstråket. Planavdelningen har gjort en sammantagen bedömning att detta skapar goda möjligheter för ett seniorboende med en grön gårdsmiljö omgärdad av ett cirka 13 - 19 meter grönt och allmänt tillgängligt stråk.

Kartan på sidan 21 i planbeskrivningen visar ett åtgärdsförslag för dagvatten och huvudstråk samt föreslaget läge för fördröjningsåtgärder, (karta Sweco). Bilden ingår i Swecos dagvattenutredning för hela Haverdal och det finns inga beslut tagna om huvudstråkets dragning. Kartan är endast med i planbeskrivningen för att den visar föreslagen fördröjningsåtgärd inom planområdet. Anckerbyns fastighet ingår inte i planområdet och detaljplanen föreslår inte någon planbestämmelse för hantering av dagvatten på denna fastighet.

GRANSKNINGSYTTRANDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN

Styrelsen för Brf Anckerbyn, Haverdal, har tagit del av samrådshandling för Haverdal 22:1, som ligger i direkt anslutning till föreningens fastighet. Anckerbyn har ett särskilt kulturhistoriskt värde och enligt kulturmiljö Halland är området klassat i den högsta klassen och bedömt som nationellt värdefullt. Kommunen har för att garantera detta gjort en grundlig kulturhistoriskutredning (2018:64) om påverkan och kopplingen till vårt område.

Anckerbyn är en fritidsbebyggelse som karaktäriseras av små privata ytor och generösa gemensamma öppna ängar. Styrelsen för Brf Anckerbyn önskar att Anckerbyn även i framtiden är ett område som i sin omgivning har öppna parkytor med ett dominerande grönt inslag. Då en eventuell ny bebyggelse sker på det som idag är allmän plats med mycket grönska, bör det vid en förändrad användning ges utrymme på fastigheten Haverdal 22:1 för en tydlig träddridå mot Anckerbyn. Detta har vi framfört till Halmstad Kommun vid ett flertal tillfällen, senast som remissvar juli 2020.

I den kulturhistoriska utredningen anges riktlinjer för exploateringen:

1. En av utgångspunkterna när Anckerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn....närmast Anckerbyn bör en yta av trädbevuxen naturmark sparas för att bibehålla den tydliga avgränsningen mot området.
2. Den tillkommande bebyggelsen bör istället placeras i anslutning till den omgivande villabebyggelsen i områdets södra del.

Ett sådant förvarande säkerställer också planbeskedets beslut (2017-03-06) om att "Den befintliga gröna kopplingen som enligt översiktsplanen är viktigt att värna, skall säkerställas genom området."

Befintlig trädridå i gränsen mellan den aktuella fastigheten och Anckerbyn avskiljer Anckerbyn visuellt från en ny bebyggelse och bidrar till att bevara dennas identitet. Vi bedömer det därför viktigt att trädridåns beskaffenhet i detta avseende vidmakthålls.

I det bearbetade förslaget till detaljplan är bebyggelsen flyttad 3,5 meter närmare Anckerbyn tvärtemot vårt önskemål om en större parkyta i norr. Vi upprepar därför vårt tidigare yrkande om att en inventering av områdets växtlighet genomförs som grund för en bestämning av omfattningen av parkområdet. Vi yrkar på att föreslagen bebyggelse och markparkering flyttas längre mot söder och att bevarande av uppmätta träd i zonen närmast Anckerbyn garanteras med tydliga bestämmelser på en ny plankarta.

I de antikvariska riktlinjerna inför exploatering framhålls dessutom att:

"Haverdals bebyggelse präglas av småskalighet och enkelhet. För att knyta an till befintliga karaktären är stora massiva byggnadsvolymer inte lämpliga, utan dessa bör istället brytas ner i mindre enheter.

Brf Anckerbyns styrelse anser att de föreslagna volymerna är just stora och massiva och därför inte lämpliga på denna plats. Vi ställer oss också frågande till den föreslagnanockhöjden på 10 meter. Med två våningar, med en våningshöjd om ca tre meter vardera, är föreslagna nockhöjden ca en meter för hög. Vi önskar att högsta nockhöjd revideras från 10 till 9 meter.

Enligt exploatörens uppgift anges en nybyggnad om ca 40 bostäder, avsedda som bostadsrätter för seniorer. En jämförelse med omgivning och redovisat samrådsförslag visar att det är svårt att inrymma 40 bostäder, med ett luftigt och grönt utseende.

Kommentar

En betydande del av trädridån återfinns på Anckerbyns fastighet och föreningen har själv rådighet över växtlighetens bevarande. Ett parkstråk i anslutning till Anckerbyns södra gräns, har enligt tidigare kommentar, lagts ut i planförslaget för att säkerställa allmän tillgänglighet och bevarande av vegetation. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att detta skapar goda förutsättningar för en bibehållen upplevelse av trädridå vid föreslagen utveckling av nya seniorbostäder.



Föreslagen bebyggelse (byggrätt) är inte flyttad 3,5 meter norrut mot Anckerbyn, dvs parkstråket är inte minskat mellan samråd och granskning. Däremot minskades byggrätten för seniorbostäderna med 3,5 meter så att föreslagna byggnader får ett ökat avstånd till befintlig bebyggelse vid Hallandsgränd.

Omfattningen av föreslagna byggnadsvolymer och antalet lägenheter är en avvägd bedömning mellan platsens förutsättningar, tekniska utgångspunkter och uppdraget att skapa tillgängliga bostäder för äldre invånare i Haverdal.

HAVERDAL 30:1,

Vi är boende på Mossvägen 8, fastigheten 30:1, och gränsar därmed mot det som i samrådshandlingarna kallas för "parkmarkens södra del". Enligt detaljplaneförslaget skall ett fördröjningsmagasin anläggas någon meter utanför vår tomt, i höjd med vårt hus, och sedan löpa ytterligare ca 20 meter förbi fastigheten 31:1.

I samrådet föreslås magasinet utformas som ett svackdike. I samrådet står det att "under planarbetets gång behöver svackdikets utformning, som är beroende av, grundvattennivån, utredas närmare."

En sådan lösning vore till stort men för oss i 30:1 och 31:1. Båda fastigheterna har en lång historia av att ibland få stora vattensamlingar i trädgårdarna, vilket

tyder på att grundvattennivån är hög. Nederbörden kommer i framtiden att öka ytterligare på Västkusten till följd av klimatförändringar.

Vår tomt ligger dessutom ännu lägre än "parkmarkens södra del". Se nedanstående bild som är tagen på vår sida av den oxelhäck som skiljer vår trädgård från parkmarken. Att någon meter från detta leda en avrinning från ca 10.000 kvadratmeter (med upp till tre meters fallhöjd) kan skapa översvämningar, vattensjuk mark, påverkan på befintlig bostad och andra problem för oss.



Ett svackdike kan också medföra stående vatten. Haverdal har väldigt få ställen där vatten står stilla. Detta skulle kunna leda till en kraftig ökning av mygg någon meter från vårt sovrum.

I samrådet verkar det inte ha sökts lösningar där infiltreringen sker lokalt på befintlig kvartersmark i 22:1. Det finns många tekniska lösningar, t.ex. infiltration i grönytan, genomsläpplig beläggning, nedsänkta växtbäddar m.m.. Vi motsätter oss därför lösningar som innebär att dagvatten avleds från kvartersmarken till parkmarkens södra del. Det måste kunna gå att lösa lokalt vid bostadsgården.

Kommentar

Delar av fastighet Haverdal 22:1 avvattnas idag genom brunnar på Hallandsgränd men tillkommande vatten på grund av ny byggnation behöver omhändertas i en fungerande dagvattenlösning. Systemet måste styras av höjdsättning i området så att den inte utgör skada för någon annan fastighet. Halmstads kommun avser att höjdsätta mark och byggnation för att säkerställa att marken lutar bort från befintliga byggnader för att undvika instängda områden och skydda bebyggelse mot marköversvämningar. Marken projekteras för att hantera tillkommande dagvatten.

Södra delen av planområdet ingår i fastighet Haverdal 22:1 och ägs av exploatören. I planförslaget föreslås att kommunen övertar denna del av fastigheten samt även huvudmannaskapet för denna del, vilket innebär ansvar för utformning och drift. I den

övergripande dagvattenutredningen (Sweco 2020-06-25) föreslås bland annat ett fördröjningsmagasin i områdets södra del. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att denna analys är hållbar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med exploatören arbetat med att skapa åtgärder för fördröjning även på kvartersmark. Exploateringstalet (byggrätten) är begränsad till 35 % med avsikt att bevara en stor del av tomten för en grön innergård. I planens beskrivning förklaras även att taken på komplementbyggnader ska vara så kallade "gröna tak". Gröna tak är ett samlingsbegrepp som oftast används för att beskriva vegetationstäckta tak och är en metod för en mer hållbar och klimatanpassad stadsbebyggelse. Gröna tak har även en god vattenhållande förmåga särskilt jämfört med traditionella tak som inte har den alls. Detta bidrar också till fördröjning av dagvatten och minskar trycket på stadens dagvattensystem. Inför granskning har detta förslag stärkts ytterligare med en planbestämmelse på plankartan.

HAVERDAL 22:6,

Det behöver byggas fler bostäder. Däremot tycker jag att det tagits för mycket hänsyn till Ankerbyn, som är sommarboende, gentemot oss på Hallandsgränd som bor här året runt. Anser som övriga på Hallandsgränd att byggnationen skall flyttas närmare upp mot Ankerbyn och att byggnaden längs med Hallandsgränd ej bör byggas.

Kommentar

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

HAVERDAL 22:2,

Jag Barbro Henriksson äger fastigheten 22:2, vill börja med att jag är positiv till byggnationen. Planförslaget har många förtjänster speciellt grönområdet med grusade gångar. När vi flyttade hit var det åkermark, utarrenderat till en handelsträdgård. När det lades ner har det blivit igenväxt ingen skötsel av området. Nu är det skog och sly som växer in i vår trädgård. Det är också ett tillhåll för rådjur mm. Transport väg genom grönområdet mot vändplats vid Mossvägen motsäger jag mej med bestämdhet. Sedan ca 1940 har det varit en återvändsgata. Det har dock varit inritat en gångstig (ej belagd). Det är naturlig avgränsning mellan Hallandsgränd och "Gamla Haverdal" Karaktären på området

kommer att förändras avsevärt om det anläggs en transportväg med bl.a raserandet av kullen framför fastigheten 22:3. Synpunkterna från fastigheten 22:3 stödjer jag helt. Genomfarten kommer med säkerhet missbrukas som genväg. Redan nu med en gångstig användes den av flera mopedister och att i framtiden agera "polis" är inte trevligt. När det gäller dagvattnet är det viktigt att det utreds ordentligt. Vid regn står det vatten vid vändplatsen samt i hörnet på vår tomt mot nuvarande stig. Det är inte för inte våra hus ligger en bra bit upp från Mossvägen. När första huset nr 5 byggdes var det enligt sägen utsatt som brukligt en bit in på tomten. Det var så vattensjukt så det flyttades upp (Då tillhörde vi Harplinge kommun). Sedan blev det så att alla husen 1, 3, 5, 7 och 9 byggdes på samma linje. Viktigt är att karaktären över området bevaras.

Kommentar

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

Angående frågor om dagvatten hänvisas till övriga kommentarer till yttranden ovan.

HAVERDAL 22:3,

NB! Detta dokument sammanfattar uppfattningar och åsikter av Lars och Margaretha Welinder och är inte ett kollektivt uttalande för övriga berörda parter.

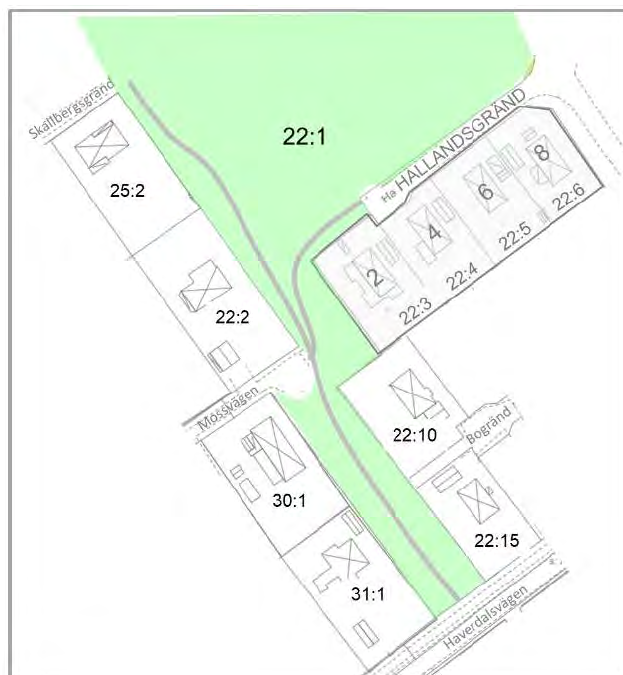
BERÖRDA FASTIGHETER AVSEENDE 22:1

Front mot byggarea

22:3 Hallandsgränd 2
22:4 Hallandsgränd 4
22:5 Hallandsgränd 6
22:6 Hallandsgränd 8
25:2 Skallbergsgränd 10
22:2 Mossvägen 9
2:171 Ankerbyn

Front mot vattenkänslig area

22:3 Hallandsgränd 2
30:1 Mossvägen 8
22:2 Mossvägen 9
22:10 Bogränd 8
22:15 Bogränd 9
31:1 Haverdalsvägen 63



BEFINTLIG KULTURMILJÖ

Det föreslagna byggprojektet avseende Haverdal 22:1 ("22:1") berör i första hand de befintliga fastigheterna på Hallandsgränd (2, 4, 6 och 8). Dessa är samtliga av samma utförande från 1970 -talet. Fastigheterna på Mossvägen 9 och Skallbergsgränd 10 berörs i mindre utsträckning i det aktuella förslaget och Ankerbyn till marginell grad. Då samtliga befintliga fastigheter på Hallandsgränd ligger på samma sida av vägen, bildar det nuvarande området 22:1 en mycket speciell inramning, med ett rikt fågel- och viltliv (rådjur, rävar, fasaner och andra fåglar). Allt detta bidrar till det nuvarande reella och uppskattade värdet på de respektive fastigheterna. I den distribuerade planbeskrivningen (Dnr 2018/00688) anges syftet att fastigheten 22:1 skall:

"...skapa en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastigheter". Det är uppenbart att stor hänsyn är tagen till semesteranläggningen Ankerbyn (2:171) norr om 22:1. Däremot har mycket lite hänsyn tagits till de befintliga bostäderna på Hallandsgränd, där projektet innebär en total och radikal förändring av miljö och karaktär; helt i motsats till angivna syften. Enligt fastighetsmäklare är det sannolikt att värdet för de enskilda fastigheterna kommer att påverkas negativt. Detta är orimligt och bör beaktas i ett reviderat förslag.

SPECIFIKA SYNPUNKTER...

...avseende omfattning och utförande

Siffror inom paranteser () refererar till översikt i Bilaga A

1. Den planerade byggnaden (rödmarkerad i Bilaga A) med framsida mot Hallandsgränd är provokativ och förändrar radikalt gatubild och miljö i motsats till de angivna syftena. Denna del av projektet bör därför ej byggas. Det är dessutom rimligt att reducera det övergripande projektet till max 4 byggnader (32 lägenheter).

2. Den planerade gångvägen i områdets norra del fanns ursprungligen när 22:1 var en aktiv jorbruksfastighet. Efter utbyggnaden av området öster om Smeavägen och anläggning av separat gångväg längs med Smeavägen, och mellan Klövervägen (skolor, sportcenter och affär) och Skogsvägen (Ankerbyn), saknar denna för närvarande ett naturligt flöde.

Däremot representerar sträckan Skallbergsgränd och Smeavägen ett betydligt lämpligare och mer genomtänkt alternativ till serviceväg än den föreslagna sträckan mellan Mossvägen och Hallandsgränd (5), då detta alternativ inte medför någon förändring på den kringliggande miljön. Dessutom representerar detta alternativ heller ingen negativ påverkan för de befintliga fastigheterna på Skallbergsgränd. Tvärtom; då sophämningsfordon inte längre behöver backa in och köra ut, och ingen övrig trafik blir tillåten.

Den övergripande kostnaden för en serviceväg mellan Skallbergsgränd och Smeavägen torde inte bli mer omfattande än sträckan Mossvägen och

Hallandsgränd, speciellt med hänsyn till den redan planerade infarten från Smeavägen och bristfälliga markunderlaget mellan Mossvägen och Hallandsgränd.

3. Det aktuella förslaget med gatuparkering på Hallandsgränd visar igen på total ignorans och att ingen hänsyn har tagits till de befintliga boplatserna. Garage och parkeringsplatser i det antal som reflekterar behovet för 22:1 bör rimligtvis anläggas inom området för 22:1 och inte belasta Hallandsgränd.

4. Då det är ett stort naturområde mellan de i söder belägna byggnaderna i Ankerbyn (2:171) och dess gräns till 22:1, är det rimligt att den övergripande byggnadsplaceringen baseras närmare fastighetsgränsen till Ankerbyn och längre ifrån befintlig bebyggelse väster och söder om 22:1.

...avseende vattenkänsligt område

5. Den föreslagna servicevägen mellan Mossvägen och Hallandsgränd går genom ett område som är känsligt för högt vattenstånd och direkt olämplig för tung trafik.

En sådan lösning skulle dessutom ha en orimlig effekt på Hallandsgränd 2 (22:3) (Se nästa sektion).

Som angivits i Not 2 ovan, kan sophämtning och annan servicetrafik för 22:1 arrangeras från Smeavägen (Nordöstra hörnet) där en serviceväg kan anläggas till Skallbergsgränd som alternativ och med befintligt arrangemang för Hallandsgränd, inkl vändplan, bibehållet.

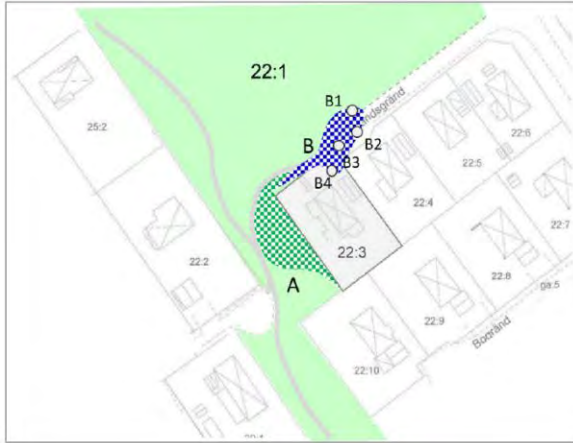
6. Området vid infarten till Hallandsgränd 2 (22:3) är mycket känsligt för högt vatten (6a) och där har tidigare vidtagits åtgärder, inklusive anläggning av jordvall (6b) och extra gatubrunnar, för att reducera effekten av höga vattenflöden (Se nästa sektion).

Samma problem finns för fastigheterna Bogränd 8 och 9 (22:10 och 22:15) (6a), vilket har påtalats till Halmstads Kommun vid flera tillfällen, dock utan åtgärd (Se bilaga A, B och C)

7. Den potentiella påverkan på grundkonstruktioner och miljö avseende det föreslagna svackdiket som planerats utanför fastigheterna 31:1, 30:1, 22:10 och 22:15 måste utredas.

8. Befintlig bredbandinfrastruktur till Hallandsgränd och Mossvägen ligger under den sträcka från Haverdalsvägen så som markerats. Dess ostörda funktion är väsentlig.

...avseende Hallandsgränd 2 (22:3)



Lars & Margaretha Welinder förvärvade fastigheten Hallandsgränd 2, Haverdal 14/03 2008. Vid tillträdet under sommaren 2008, visade det sig att området framför 22:3 (markerat med A) var högre än omgivande mark och dessutom övervuxet av nässlor och annat ogräs i "manshöjd". Det visade sig också att där fanns ett eller flera råttbon. Däremot var övrig mark tillhörande 22:1 en naturlig blandning

av ängsmark och träd. Det angavs ingen logisk förklaring till markförhållandena, men efter vidare efterforskning konstaterades att anledningen till koncentrationen av ogräset var att marken har förhöjts framför fastigheten 22:3 med osanerad fyllningsjord från annan plats. Syftet med detta förmodas ha varit att leda bort vatten vid kraftigt regn. Nedre delen av Hallandsgränd är mycket känsligt för högt vatten (område markerat med B), vilket har orsakat stora problem för 22:3. Åtgärder vidtagna för att motverka problemen med de höga vattennivåerna har varit anläggning av brunnar (B1, B2, B3 och B4) vid nedre delen av Hallandsgränd (infarterna till 22:3 och 22:4).

ÖVERENSKOMMELSE



Vid samtal mellan Lars Welinder ("LW") och Kurt Larsson ("KL"), som representant för 22:1, kom man överens om att KL skulle sanera området i utbyte av att LW åtog sig att underhålla det samma till rimligt och bra skick. Sedan 2009 har familjen Welinder på egen bekostnad införskaffat och planterat

träd och buskar för detta område. Dessutom har ett lokalt företag (Haverdals Villa & Trädgård) engagerats, igen bekostat av familjen Welinder, för underhållet av området. Förslaget att anlägga en färdväg för renhållningsfordon över den aktuella marken är ett flagrant brott och förolämpning mot den "goodwill" som motiverade överenskommelsen om underhåll av området. Detta har tidigare påtalats till Thomas Stålheden, som representant för ägarna av 22:1.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis är det vår uppfattning att det nuvarande förslaget för 22:1:

1. Brister väsentligt i ambitionen att skapa "en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastigheter";
2. Har utformats utan hänsyn till de befintliga och permanenta bosättningarna på Hallandsgränd;
3. Har brustit i faktainsamling och tillräckligt hänsynstagande till markförhållandena avseende höga vattenflöden med utökad risk för skador på befintliga fastigheter;

Dessutom:

4. Enligt fastighetsmäklare är det sannorlikt att värdet för de enskilda fastigheterna på Hallandsgränd kommer att påverkas negativt, vilket inte är acceptabelt;
5. Vi är medvetna om att ett utkast till ett modifierat alternativ för 22:1, som förefaller både realistiskt och konstruktivt, har utformats av Arkitekt Dan Landström, Hallandsgränd 4, och vi utgår från att detta tas i beaktande;
6. Vi har bett representanter för Halmstads Kommun besöka Hallandsgränd för att ta del av de boendes perspektiv, men denna inbjudan har tyvärr inte tagits upp.

Avslutningsvis vill vi klargöra att vi inte motsätter oss att Fastigheten 22:1 bebyggs, men att en sådan utbyggnad sker med all rimlig hänsyn till befintliga bosättningar och miljö.

I Lantmäteriets databas (<https://kso.etjanster.lantmateriet.se/>) är HALMSTAD HAVERDAL 22:1 markerad med skogsområde i dess norra del och vidare in i Ankerbyn. Detta, som en väsentlig del av miljön, är i det aktuella förslaget helt borta.

BILAGA A: ÖVERSIKT



Ett alternativt utkast för 22:1, som är bättre anpassat för den kringliggande miljön och befintliga fastigheter har producerat av Arkitekt Dan Landström, Hallandsgränd 4

Ett reviderat förslag bör krävas av Halmstads Kommun, baserat på en infart från Smeavägen med serviceväg vidare till Skallbergsgränd och med marginell påverkan för fastigheterna på Hallandsgränd, Mossvägen och Skallbergsgränd.

BILAGA B: MILJÖPÅVERKAN

Korrigerig sida 8 av undersökning av betydande miljöpåverkan

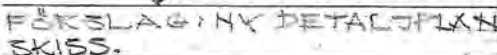
FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor		Liten	
Risk för olyckor Skred, ris, översvämning	x				x	Sammanfattningsvis bedöms totalstabiliteten som god i området, men det förekommer jordar med organiska inslag som är sättningsbenägna vid belastning och där utskiftning behövs för att sättningar ska begränsas. Detta gäller t.ex. området inom den sydöstra delen där det förekommer fyllning med organiska inslag ovanpå torvsåker vilket behöver skiftas ut i ytor för planerade byggnader. Det kan även behövas utskiftning för hänskjorda ytor. I övrigt bedöms förutsättningarna som goda för byggnader som flervåningsgrundläggs ytligt och utan källare. Det rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar inför detaljprojektering.
	x		x			Fåga läggsmått som skulle riskera översvämning vid kraftiga regn flödar inom planområdet. Översvämningsskildat finns ett riskområde för översvämning.
						Förutsättningarna för infiltration av vatten i området bedöms vara begränsade dels på grund av delvis relativt höga grundvattennivåer, dels på grund av lera som förekommer på djupet inom delar av området.
Förorenad mark	x				x	Eftersom området ska användas för boende är området känsligt. Samholikheten för föroreningar i mark är liten. Marken har varit åker- och ängsmark längs in på 1900-talet. I mark som tidigare varit åkermark kan dock föroreningar i form av bekämpningsmedelsrester finnas.

Detta är felaktigt!
Effekten är:
Känslig med Stor Påverkan

TILLÄGG Avseende planförslag för fastigheten Haverdal 22:1 FÖRSLAG TILL JUSTERAD DISPOSITIONS PLAN

Bifogade skiss på alternativ detaljplan har utarbetats av: Dan Landström (Arkitekt) De bifogade skisserna är avsedda som ett konstruktivt, positivt och indikativt alternativ på detaljplan för Haverdal 22:1, och inte ett genomarbetat detaljförslag. Planen innefattar det antal parkeringsplatser (garage och

¹²For the utility, see Statens Provinsanstalt godkännt återförsäring SP (Swedish Provincial Insurance, Malmö).



SKALA
1:10000

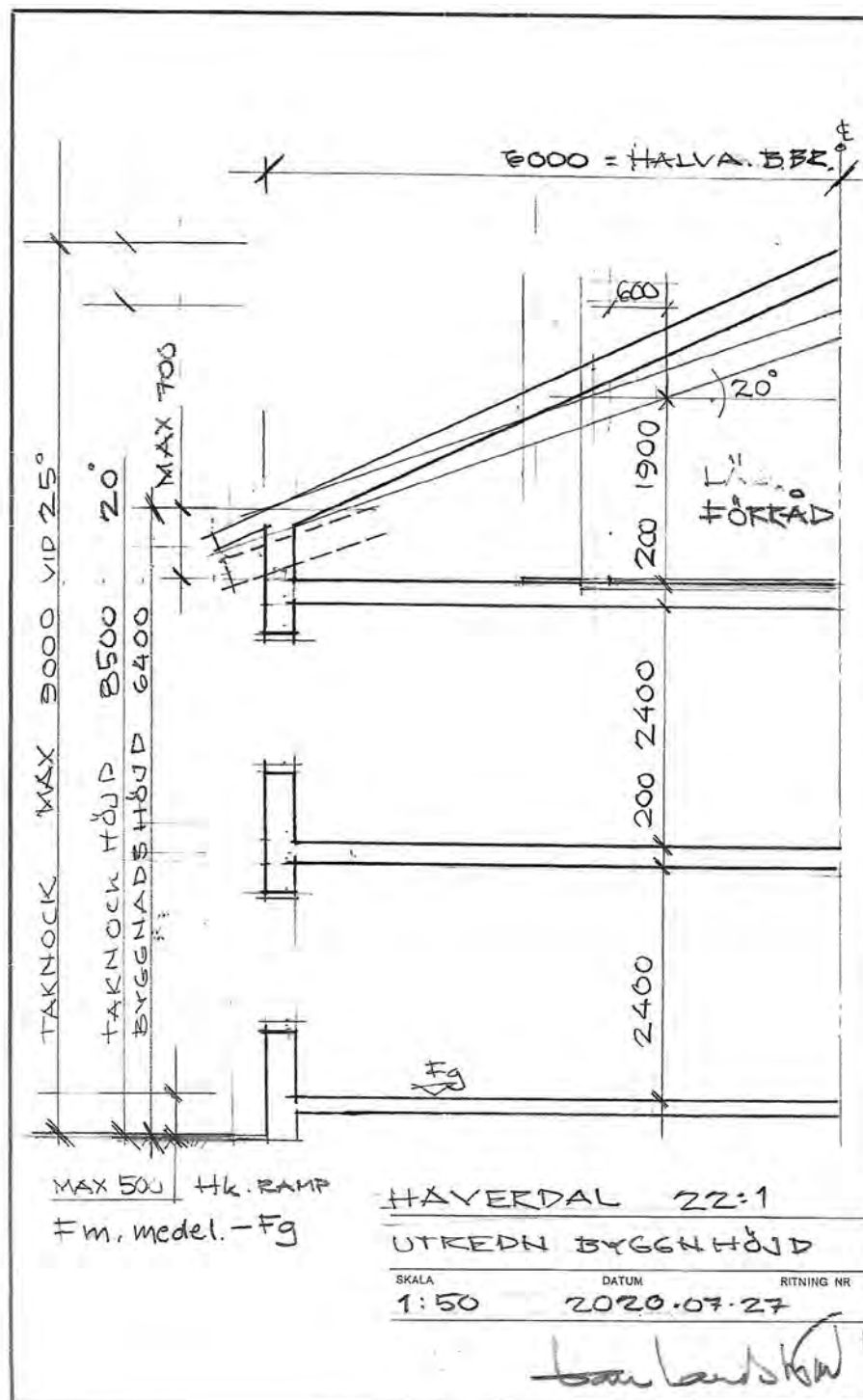
DATUM

RITNING NE

20200720 AIREV

7

6723 3254 97



Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen strävar efter att göra neutrala avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen i förhållande till hela omgivningen kring planområdet. I planarbetet har det handlat om frågor som trafik, avfallshantering, kulturmiljö, natur, trygghetsfrågor samt en rad andra överväganden. Det planerade seniorboendet kommer att påverka området med en viss ökning av trafik och en förändring av närmiljön.

Vid framtagande av nya detaljplaner försöker planavdelningen därför alltid arbeta för en opartisk prövning av förslaget där samtliga berörda ombeds inkomma med sina synpunkter.

När ny byggnation planeras (som vid förtätning av befintlig bebyggelse) utgår samhällsbyggnadskontoret, om det anses möjligt, från den infrastruktur som finns i området. Det finns många motiv till detta och en anledning är att minimera andelen hårdgjorda ytor och hushålla med områdets naturresurser. Att anlägga nya vägar tar ofta orörd naturmark i anspråk vilket av många kan upplevas negativt. Det gröna stråket i planens norra del finns också utpekad i kommunens översiktsplan som ett värdefullt grönstråk, viktigt att värna. Kulturmiljö Halland lyfter även fram i sin utredning, att på höjden närmast Anckerbyn bör en yta med trädbevuxen naturmark sparas, för att bibehålla den tydliga avgränsningen mot området. Att på denna mark bygga en ny gata har av samhällsbyggnadsförvaltningen därför inte ansetts vara en bra väg framåt.

De föreslagna parkeringsplatserna ligger inom fastighet Haverdal 22:1 och föreslås bli fördelade på olika platser inom fastigheten. P-platserna har sin tillfart dels från Smeavägen, dels från Hallandsgränd. Detaljplanen reglerar inte exakt placering av parkeringsplatser men möjliggör för ännu en tillfart även från Smeavägen.

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

För frågor kring dagvatten hänvisas till kommentar ovan.

I planbeskrivningen på sid 15 under rubrik "mark, vatten och vegetation" finns en kort beskrivning om parkstråket. Här står också att området fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten. I gällande detaljplan är området planlagt som allmän plats park och i samrådsförslaget anges detsamma (PARK). Det blir således ingen ändring av användning i föreslagen plan. Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats park.

GRANSKNINGSYTTRANDE HAVERDAL 22:3,

STÄLLNINGSTAGANDE

Vi noterar, och är tacksamma för, att befattningshavarna på Samhällsbyggnadskontoret har tagit stor hänsyn till de inkomna kommentarerna och synpunkterna från berörda parter avseende planerna för Haverdal 22:1, och att det reviderade förslaget inte längre innefattar en "överfart" för renhållningsfordon mellan Mossvägen och Hallandsgränd. Detta var av central betydelse.

KULTURMILJÖ

Dock kvarstår en synpunkt vilken vi åter vill framföra avseende den planerade byggnaden i områdets södra del med långsida mot Hallandsgränd (nedan refererad till "Byggnad X").

Det är positivt att gränsen för byggrätt är flyttad 3,5 m norrut för att skapa mer volym mot befintlig bebyggelse. Däremot anser vi fortsatt att Byggnad X bör uteslutas med hänvisning till följande:

1. Totalt omfattar Haverdal 22:1 projektet 40 lägenheter i sammanlagt 5 byggnader. Det är rimligt att utgå från att det kommer att finnas 1-2 bilar per hushåll, vilka samtliga behöver uppställningsplats. Dessutom finns behov av ytterligare besöksparkering. Detta representerar minst 70 (troligtvis fler) parkeringsplatser.

I den föreslagna planen finns markerat 36 parkeringsplatser, vilket är omkring hälften av det totala behovet och långt ifrån tillräckligt. Detta kommer att skapa såväl olägenhet som potentiell trafikfara.

▪Byggnad X bör uteslutas för att försäkra att antalet parkeringsplatser är realistiskt för den nya bebyggelsen och anpassat till omgivningen.

2. En byggnad i Hallandsgränd's sträckning har stor och avgörande inverkan på miljön och leder ofelbart till att seniorboendet blir en avgränsad miljö i stället för att etablera en integration med den befintliga bebyggelsen och bevara mer av den existerande karaktären, vilket också är i enlighet med den ambition och målsättning som uttalats av Halmstads Kommun, att: "...skapa en rimlig anpassning i förhållande till befintlig kulturmiljö på angränsande fastigheter" (ref. Samrådshandling 2020-05-19 sid 2).

▪Byggnad X bör uteslutas för att skapa förutsättning för en positiv integration av det nya seniorboendet med de befintliga fastigheterna på Hallandsgränd.

Det är viktigt att påpeka att vi naturligtvis har både förståelse och respekt för de övergripande finansiella aspekterna och markägarnas ambition att maximera värdet på projektet. Däremot anser vi att det åligger Samhällsbyggnadskontoret att balansera detta med kulturmiljövärdet på samhällsbildandet i sin helhet.

I konklusion menar vi att Haverdal 22:1 pga av sin belägenhet och storlek är för litet för en infrastruktur om 40 lägenheter. Ett projekt med 4 byggnader och totalt 32 lägenheter är mer rimligt (men även det högt!).

De planerade seniorbostäderna med den föreslagna byggstilen har potential att bidra till den bifintliga bebyggelsen och bevara Hallandsgränd som en sammanhållande "bygata", men riskerar samtidigt att eliminera den befintliga samhällskaraktären om inte all hänsyn tas.

VATTENKÄNSLIGHET

Slutligen förutsätter vi att en ordentlig och omfattande markundersökning görs, och nödvändiga åtgärder vidtas, avseende vattenkänsligheten i området Hallandsgränd, Mossvägen och Bogränd. Detta området är mycket utsatt för högt vattenstånd vid nederbörd, vilket till begränsad del kompenseras av den vattenkonsumerande vegetationen i Haverdal 22:1 och vilken kommer att radikalt reduceras.

Kommentar

Antalet parkeringar i illustrationen följer parkeringsnormen för Halmstads kommun. Parkeringsnormen har som syfte att tydliggöra cykel- och bilparkeringsbehovet för kommunens invånare, verksamheter och besökare. Detta med hänsyn tagen till kommunens övergripande mål för en attraktiv och hållbar utveckling.

Omfattningen av föreslagna byggnadsvolymer och antalet lägenheter är en avvägd bedömning mellan platsens förutsättningar, tekniska utgångspunkter och uppdraget att skapa tillgängliga bostäder för äldre invånare i Haverdal.

För svar på frågor om dagvatten hänvisas till övriga kommentarer efter samråd och granskning.

HAVERDAL 22:5,

INLEDANDE KOMMENTAR

Vi har tagit del av planförslaget och deltagit vid samrådsmöte den 23 juni på Rådhuset. Utifrån den information vi har delgivits har vi i dialog med övriga boende på Hallandsgränd, Bogränd, Skallbergsgränd och Mossvägen konstaterat att vi sammantaget har överensstämmande synpunkter avseende det planförslag som tillställts oss. Vår granne, Lars Welinder, Haverdal 22:3, har till kommunsstyrelsen lämnat in en handling med synpunkter på planförslaget som vi har tagit del av, och som vi bifaller och ställer oss bakom i sin helhet. Lars har på ett tydligt sätt sammanfattat den gemensamma synen på projektet för alla oss boende på främst Hallandsgränd.

ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER MED KOPPLING TILL SKRIVELSE AV LARS WELINDER

Vi vill särskilt lyfta upp några av synpunkterna i Lars Welinders skrivelse ytterligare en gång i detta dokument som är oerhört viktiga för oss att ni ser över:

(1) Den planerade byggnad med långsida utmed Hallandsgränd är placerad utan någon som helst hänsyn tagen till de boende på Hallandsgränd. Byggnaden är i förslaget närmast provocativt placerad och kommer radikalt förändra befintlig gatubild och miljö. Byggnadens placering endast några meter från dagens smala återvändsgränd med balkongerna vända mot de fyra villorna på Hallandsgränd kommer ge en närmast klaustrofobisk känsla i jämförelse med hur miljön upplevs idag. Vi anser därför att denna del av projektet ej bör byggas. Om projektet inte kan reduceras till 4 byggnader (32 lägenheter) måste placeringen av nämnd byggnad förändras och flyttas längre bort från Hallandsgränd.

(2) Det aktuella förslaget med gatuparkering på Hallandsgränd visar även detta att ingen hänsyn tagits till de permanent boende på Hallandsgränd. Närmare hälften av parkeringarna för det nya boendeprojektet förläggs utmed Hallandsgränd vilket minst kommer att fyrdubbla trafiken på gatan. Det är långt ifrån acceptabelt. Parkeringsplatser avseende 22:1 bör inte belasta Hallandsgränd utan ledas in och förläggas på annan plats inom området för 22:1.

(3) Den föreslagna servicevägen mellan Mossvägen och Hallandsgränd är känslig för högt vattenstånd och är direkt olämplig för tung trafik. I likhet med punkt (1) och (2) skulle denna lösning dessutom ha en orimlig effekt på Hallandsgränd. Att öppna upp Hallandsgränd för genomfartstrafik, även om den i utgångsläget endast gäller sophämtning, kommer utan tvekan över tid skapa möjlighet för genomfart av annan trafik. Se istället över möjligheterna till att vidga dagens vändplats så sophämningsfordon kan vända på ett tillfredsställande sätt.

(4) Projektets nuvarande utformning gör att fastighetsvärdena för de enskilda bostäderna på Hallandsgränd kommer att påverkas negativt. Denna bedömning är gjord av flera fastighetsmäklare vi tillfrågat. Det är inte acceptabelt och bör beaktas i ett reviderat förslag.

VÅRA SYNPUNKTER UTÖVER LARS WELINDERS SKRIVELSE

Det planerade projektets omfattning gör att man utan svårighet kan förstå att byggprocessen kommer att pågå under en förhållandevis lång tid, med både ljud- och tillgänglighetsmässiga störningar för oss boende på Hallandsgränd. Sådant måste givetvis accepteras men vi vill ändå påtala att vi förväntar oss att man beaktar detta i byggplaneringen och tar hänsyn till de boende i direkt anslutning till 22:1 så att dessa störningar minimeras. För oss med små barn är det oerhört viktigt att närliggande miljö inte får en betydande ökning av riskmoment som tunga transporter, maskiner och farliga material i nära anslutning till vår

tomtgräns, likväl som blockerade utfarter pga byggfordon. Vi vill här vädja om att infart till den nya byggnationen INTE sker via Hallandsgränd utan planeras utmed Smeavägen.

SAMMANFATTNING

Vi har inget emot att det skapas fler möjligheter för boende i Haverdal utan är i sak positiva till tanken. Vi har dock som ovan angetts synpunkter på hur det kommande projektet planeras och den negativa påverkan det nuvarande förslaget kommer att ha på oss som redan är permanent boende i direkt anslutning till området Haverdal 22:1.

Vår uppfattning är att förslaget:

1. Väsentligt brister i ambitionen att skapa "en rimlig anpassning i förhållande till befintlig miljö på angränsande fastigheter"
2. Har utformats utan någon hänsyn till de befintliga och permanenta bosättningarna på Hallandsgränd, utan endast beaktat miljön för fritidsboendet på Anckerbyn norr om 22:1.
3. Har brustit i faktainsamling och hänsynstagande till markförhållandena avseende höga vattenflöden med utökad risk för skador på befintliga fastigheter.
4. Bör revideras baserat på en infart från Smeavägen med marginell påverkan på fastigheterna på Hallandsgränd, Mossvägen och Skallbergsgränd, samt
5. Reduceras till fyra byggnader alt. ritas om där den femte byggnad som i nuvarande förslag ligger direkt utmed Hallandsgränd avsevärt förflyttas längre bort från befintliga fastigheter

Kommentar

De föreslagna parkeringsplatserna ligger inom fastighet Haverdal 22:1 och föreslås bli fördelade på olika platser inom fastigheten. P-platserna har sin tillfart dels från Smeavägen, dels från Hallandsgränd. Detaljplanen reglerare inte exakt placering av parkeringsplatser men möjliggör för ännu en tillfart även från Smeavägen.

Planförslaget har justerats inför granskning. Användningsgränsen för bostad (B) är flyttad 3,5 meter norrut i förhållande till samrådsförslaget för att öka avståndet till befintlig bebyggelse på Hallandsgränd ytterligare. I granskningsförslaget är därför avståndet 18,5 meter mellan byggrätten för villorna på Hallandsgränd och byggrätten på Haverdal 22:1 meter. Användningsgränsen mot parkmark i norr ligger kvar.

Planförslaget möjliggör inför granskning för en vändzon på Hallandsgränd, med mått enligt underlag från HEM och Teknik- och fritidsförvaltningen. Därmed utgår möjligheten för överfart ur planförslaget.

För att få en tydligare bild om dagvattensituationen, inom och i angränsning till planområdet, har två utredningar om dagvatten tagits fram som underlag:

- *Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, 2019-11-29, Sweco*
- *Dagvattenutredning för Haverdal 22:1 m.fl. 2019-07-03, Sweco*

Det är med stöd av informationen i dessa utredningar som planförslaget redovisar förslag på hantering av tillkommande dagvatten.

Bygg- och rivningsarbeten kan innebära olägenheter för människor och miljön. Byggherren bör ha ett program för att informera anställda och underentreprenörer om vad som gäller för arbetet. Programmet bör också omfatta information till närboende och andra berörda. Miljöbalken gäller vid arbeten som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön. Verksamhetsutövare är enligt miljöbalken skyldiga att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot olägenhet eller skada.

GRANSKNINGSYTTRANDE HAVERDAL 22:5,

KOMMENTARER OCH SYNPUNKTER

Vi noterar, och är tacksamma för, att Samhällsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till inkomna kommentarer och synpunkter från berörda parter avseende den planerade byggnationen på Haverdal 22:1 och att man i det reviderade förslaget tagit bort den tidigare planerade överfarten mellan Hallandsgränd och Mossgränd. För oss permanent boende är det av central betydelse.

Vi noterar att man flyttat byggrätten 3,5 m norrut i ett försök att skapa mer luft mot befintlig bebyggelse, det är lovvärt. Vi står dock fast vid uppfattningen om att den byggnad med långsida mot Hallandsgränd bör uteslutas. Vi hänvisar till den skrivelse som Lars Welinder, Haverdal 22:3, lämnat in till kommunstyrelsen med synpunkter på samrådsredogörelsen som vi har tagit del av, och som vi bifaller och ställer oss bakom i sin helhet. Denna handling är daterad 2020-10-15. Lars har på ett tydligt sätt sammanfattat de kvarstående synpunkterna/invändningarna på projektet från oss boende på Hallandsgränd.

VÅRA SYNPUNKTER UTÖVER LARS WELINDERS SKRIVELSE

Det planerade projektets omfattning gör att man utan svårighet kan förstå att byggprocessen kommer att pågå under en förhållandevis lång tid, med både ljud- och tillgänglighetsmässiga störningar för oss boende på Hallandsgränd. Sådant måste givetvis accepteras men vi vill ändå påtala att vi förväntar oss att man beaktar detta i byggplaneringen och tar hänsyn till de boende i direkt anslutning till 22:1 så att dessa störningar minimeras. För oss med små barn är det oerhört viktigt att närliggande miljö inte får en betydande ökning av riskmoment som

tunga transporter, maskiner och farliga material i nära anslutning till vår tomtgräns, likväl som blockerade utfarter pga byggfordon. Vi vill här vädja om att infart till den nya byggnationen INTE sker via Hallandsgränd utan planeras utmed Smeavägen.

Kommentar

Planavdelningen vill åter upplysa om att Miljöbalken gäller vid arbeten som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön. Verksamhetsutövare är enligt miljöbalken skyldiga att skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot olägenhet eller skada.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE

EFTER SAMRÅD

HAVERDAL 22:10

HAVERDAL 22:15

HAVERDAL 31:1

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN

HAVERDAL 30:1

HAVERDAL 22:6

HAVERDAL 22.2

HAVERDAL 22:3

HAVERDAL 22:5

EFTER GRANSKNING

HAVERDAL 22:10

HAVERDAL 22:15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ANCKERBYN

HAVERDAL 22:3

HAVERDAL 22:5

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic

planchef

Carolina Eriksson

planarkitekt

Datum
2021-02-26

Dnr
KS 2018/00688

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

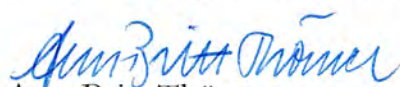
Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 26 januari 2021, § 11 beslutat anta förslag till detaljplan för **del av HAVERDAL 22:1, Halmstad.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2021/1.

Länsstyrelsen har den 3 februari 2021 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 23 februari 2021.**

Samhällsbyggnadskontoret den 26 februari 2021.



Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Byggnadsnämnden

Kommunala lantmäterimyndigheten

SBK-Plan

SBK-Mex

SBK-Strategi

Hemvårdsnämnden

Forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Räddningstjänsten
Halmstad Energi och Miljö AB
Kommunala Funktionsrättsrådet
EON Energidistribution AB
Teknik- och fritidsnämnden
Kommunala pensionärsrådet
Haverdals samhällsförening
Haverdalsstrands vägförening
MTA Bygg o Anläggning i Halmstad AB
BRF Anckerbyn
Barbro Henriksson
Lars och Margareta Welinder
Peter och Héléne Gårdestedt
Inger Anita Marianne Rilläng
Karin Maja Agneta Blum
Lars och Lena Björk
Jens och Emma Henriksson
Anne-Marie Karlsson
Anna Karlsson

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215