

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

ON SJÖ 13:1



FRÖSAKULL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2021/7

Standardförfarande, KS 2018/00485
Antagen av kommunstyrelsen 2020-09-22
Laga kraft 2021-07-13

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
17	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
22	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning, (2020-04-23)
- Grundkarta, (2020-05-04)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse (2020-04-28)
- Granskningsutlåtande (2020-08-25)

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning Doktorsvägen, (2019-04-06)
- Dagvattenutredning Solstigen, (2019-04-06)

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

Förslaget har ställts ut vid två tillfällen och berörda sakägare, myndigheter och förvaltningar har fått möjlighet att lämna in synpunkter på förslaget. Inkomna synpunkter har sammanställts samt besvarats i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Frösakulls befintliga ortstruktur genom förtätning på två lucktomter. Planen innebär att 2 till 3 nya bostäder kan uppföras inom orten. Utformningen av bebyggelsen anpassas till kringliggande bebyggelse med de planförutsättningar som gäller och hänsyn ska tas till strandområdets upplevda värden av landskapsbilden. Fastigheterna ansluts till befintligt vägnät samt ledningssystem.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadskontoret fick 2018-01-30 KSU § 13 i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheten att planlägga del av fastigheten Onsjö 13:1 för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Frösakull drygt en mil väster om Halmstad centrum. Planområdet är uppdelat i två områden varav det ena området ligger helt omslutet av bebyggelse och det andra av bebyggelse på tre sidor och i väster av naturområde. Planområdet omfattar sammantaget cirka 4000kvm. Vardera

område omfattar cirka 1500kvm respektive 2500kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Onsjö 13:1 är i privat ägo. En mindre del av fastigheten Onsjö 13:164 ingår i planområdet och även den är i privat ägo.



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckad linje.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av denna planen är: god bebyggd miljö, hav i balans samt levande kust och begränsad klimatpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, *Framtidsplan 2030*, (laga kraft 2015-01-15) är området inte specifikt utpekad, men planen är förenlig med översiktsplanens intentioner. Frösakull ingår i staden Halmstads utveckling och ingår i ett av de starkaste kollektivtrafikstråken samt stadens supercykelstråk. Tätortsgränsen går norr om Frösakull och ny bebyggelse ska koncentreras till staden och serviceorterna, främst genom förtätning.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030

I handlingsprogrammet återkommer översiktsplanens intentioner om att prioritera förtätning i redan bebyggda områden. Vikten av ett varierat bostadsutbud avseende boendetyper, storlekar och upplåtelseformer ska även prioriteras. Handlingsprogrammet anger att 10 mindre förtätningsprojekt kan genomföras inom Söndrum-Tylösand-Frösakull under perioden 2016-2020.

I området Söndrum-Tylösand-Frösakull domineras bebyggelsen av småhus med äganderätt. Andelen bostadsrätter är 11%, vilket motsvarar genomsnittet för kommunen, medan andelen hyresrätter 21% är betydligt lägre. Medelåldern är 44,8 år, vilket är relativt högt och cirka 1/3 av invånarna är pensionärer.

Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för mellersta Frösakull, Onsjö 13:1 m.fl. (1981, reviderad senast 1983). Inom område 1 (väst) gäller natur eller plantering samt vägmark. Inom område 2 (öst) medger planen idrottsändamål och park eller plantering. Mindre del mot område 2:s östra sida är planlagd som ett mindre grönsläpp samt mark som inte får bebyggas (bostadsändamål).

Planen har ingen genomförandetid kvar, men gäller även fortsättningsvis fram tills att den revideras, upphävs eller ersätts av en ny plan. Fastighetsägarna har rätt att bygga i enlighet med planen, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan få ersättning för förlorad byggrätt.



Utdrag ur nu gällande byggnadsplan med planområdet markerat med röd streckad linje. Område 1 (väst) till vänster och område två (öst) till höger.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för friluftslivet enligt 4 kapitlet 2§ Miljöbalken, som främst berör kustområdet mellan Skrea strand och Tylösand. Det är natur- och friluftsupplevelser kopplade till bad, båtsport, vandring och cykling som främst berörs. Riksintressena ska inte ses som ett hinder för utvecklingen av befintlig ortstruktur, varav planområdet inte bedöms påverka riksintressena.

Närmaste Natura 2000-område (Tylön) ligger cirka 2km sydväst om planområdet och bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Vidare ligger planområdet i kanten av hinderfritt område för Ringenäs skjutfält. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra skada på riksintresset. Byggnader eller anläggningar högre än 20m (utanför sammanhållen bebyggelse) eller 45m (inom sammanhållen bebyggelse) ska särskilt remitteras till Försvarsmakten. Sådana höjder är inte aktuella i denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är delvis ianspråktagen. Område 1 (väst) används i mindre utsträckning, främst för rekreation och är präglad av det exponerade läget vid kusten vilket medför kortväxta tallar och lövträd. Hela ytan är täckt av träd av olika arter men domineras av tall och björk samt buskage. Området ligger i anslutning till öppna sandhedsmarker, därefter sanddynor och Frösakulls strand. Stranden nås via en grusad gångstig som går längs med den västra fastighetsgränsen. Vid östra fastighetsgränsen går en grusad stig som ansluter Flygsandsvägen och Solstigen. Troligtvis är området inte någon viktig plats för vilt eller störningskänsliga fåglar. Området kan ha viss betydelse för skydd och födosök för fåglar och insekter på grund av närheten till strandheden. Området är litet och ligger intill villabebyggelse. Både genom och väster om området går stigar vilket bidrar till störning från människor.

Område 2 (öst) består av en före detta tennisbana och används idag inte för något specifikt ändamål utan fungerar mest som förvaring av skymmande saker så som lastpallar, container, jord och parkering för släpvagn. Denna yta anses inte ha några naturvärden av vikt. I anslutning norr om planområdet ligger ett mycket fint grönområde med troligtvis höga naturvärden som utgör ett viktigt gröonstråk i samhället.

Marken sluttar lätt mot havet, från öst till väst och inom respektive område varierar marknivån cirka 1,5m (väst) och 0,5m (öst). Planområdet ligger 5,5-7m (väst) respektive 17-17,5m (öst) över havet. Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning.



Område 1 (väst) sett från Doktorsvägen.



Område 2 (öst) sett från strandområdet.

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 översiktsplanen. Naturvårdsavtal för strandområdet med fokus på bad och friluftsliv finns väster om område 1 (väst) och planen bedöms inte medföra negativ påverkan.

Större delen av område 1 (väst) ingår i område utpekat med lokala naturvärden enligt *Halmstads gröna värden* (2008). I Halmstads gröna värden framgår det att 83% av de boende i Frösakull har tillgång till större naturområden inom 500m, vilket kan jämföras med stadens totala andel 54%. I *Grönplanen* (2016) har större delen av område 1 (väst) naturvärdesklassning 2 och rekreativklass A.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Området i väst ligger cirka 250m från havet och ligger i anslutning till strandområdet, men är tydligt avgränsad från området och knyter an till ortstrukturen. Delar av Halmstads kust berörs av utökat strandskydd, men detta har aldrig införts för orten Frösakull och ingen del av marken berörs av strandskydd. Området används inte som vattentäkt och berörs inte av vattenskydd.

Geotekniska förhållanden

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet eller inom angränsande fastigheter. Enligt SGU:s kartläggning utgörs planområdet av svallsediment, mellan- och grovsand. Område 2 (öst) består delvis även av urberg. Enligt kommunens översiktliga markradonutredning understiger markradonhalterna 10 kBq/m³, vilket motsvarar lågriskområde.

Område 1 (väst) ligger i anslutning till strandområdet och byggrätterna ligger minst 5,5-6 meter över havet. Området ligger på så sätt inte inom område med översvämningsrisk. Marken är relativt plan och planområdet bedöms inte riskera erosionsproblem.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området och sannolikheten för att okända fornlämningar påträffas inom planområdet är låg. Planområdet berörs inte av några kulturhistoriska värden.

Landskapsbild

I utredningen *Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun*, som togs fram som underlag till ÖP 2000, identifierades områden med höga och mycket höga landskapsbildsvärden. Dess beskrivning av landskapsrum och bedömning av landskapsbildsvärden står sig bra och värderingarna av de olika landskapsrummen är viktiga utgångspunkter vid bedömning av markanvändningen i kommunen. Områden som i *Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun* bedömts som värdefulla för landskapsbilden, värnas från ny bebyggelse eller andra anläggningar som kan störa upplevelsen av landskapet. Tillägg i landskapet ska göras med en medvetenhet så att dessa värden inte försvinner.

Strandområdet direkt väster om område 1 (väst) har pekats ut som ett område med mycket höga landskapsbildsvärden. Gränsen mellan kustlandskapet och ortstrukturen är visuellt viktig och hur planområdets bebyggelse gestaltas, främst område 1 (väst), kan få en visuellt stor påverkan av hur landskapsrummet upplevs. Samspelet och upplevelsen av kustområdet och ortstrukturen är viktig att förhålla sig till för att skapa en helhet. Ortstrukturen är tydligt avgränsad från strandområdet med bebyggelse upp till 2 våningar som är indragen från fastighetsgränsen. Många har lummiga och öppna trädgårdar utan plank. Genom att införa likartade planbestämmelser som för närområdet kommer inte området få någon negativ inverkan på landskapsbilden.



Frösakull sett från dynerna. Markerat naturområde i bilden är del av område 1 (väst).

Parker och rekreationsområden

Område 2 (öst) består av en före detta tennisbana som ersatts med två nya tennisbanor i nytt läge inom Frösakull (nordväst).

Det finns en mindre kommunal lekplats cirka 600-950m öster om planområdet. Avstånd till strandområdet är cirka 0-350m och cirka 1-1,5km till rekreationsområdet öster om Frösakull, som även är naturreservat (Möllegård) med motionsslingor och grillplatser.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär att mark avsedd för "natur eller plantering" tas i anspråk (ej kommunalt huvudmannaskap). När natur tas i anspråk för ändrat ändamål gör kommunen utifrån olika kriterier en bedömning av vilket behov av kompensationsåtgärder föreslagna utbyggnad ger upphov till.

Område 1 (väst) är planlagt som "natur eller plantering". Inom område 2 (öst) finns en mindre remsa "natur eller plantering" som nyttjas som ett släpp upp till grönområdet norr om området. Rekreativt värde samt det ekologiska värdet i området är lågt och stigar till befintliga naturområden inom orten är goda. Orten är välförsedd med grönytor som kan nyttjas för rekreation.

BEBYGGELSE

Frösakull var från början ett fritidshusområde och består idag av både permanenta bostäder och sommarstugor, men har på senare tid börjat övergå till allt mer permanenta bostäder. Större delen av den befintliga bebyggelsen består idag av låga en- och tvåvåningshus, varav de väster om Tylövägen enligt gällande byggnadsplan inte får inreda vinden. Nyare bebyggelse inom området är till stor del uppförd i 1 våning med inredd vind och 2 våningar. Det förekommer även kedjehus i upp till två våningar. Fasadmaterialet är mestadels trä, men puts och tegel förekommer också. Planområdet ligger inte i anslutning till några kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Fastigheterna inom området är rymliga och luftiga. Fastighetsstorlekarna varierar från 800kvm upp till 3500kvm. Det bor drygt 2370 helårsboende i Frösakull, vilket är en ökning på cirka 100 personer sedan 2015. Befintlig bebyggelse i anslutning till strandområdet har ett respektavstånd på 10m inom egen fastighet. Befintlig bebyggelse får inte heller placeras närmare än 6m från angränsande gata.



Exempel på bebyggelse i område 2 (öst) närhet.



Exempel på bebyggelse i område 1 (väst) närhet.

Frösakull har under de senaste åren genomgått en stor utökning av bebyggelse och framförallt har många nya villor samt parhus uppförts i anslutning till Frösakulls östra del. Det har nyligen byggts fyra sammanhållna flerbostadshus innehållande cirka 90 hyresbostäder i anslutning till det lokala centrumet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns på flera plaster inom orten. Närmaste skyddsrum är beläget cirka 500m respektive 850m från planområdet.

Samhällsservice

Det finns ett lokalt centrum med matbutik samt verksamheter så som restaurang, postombud, fiskbutik, frisör, apotek, vårdcentral med mera. Det finns en kommunal skola F-5 med cirka 400 elever och 2 förskolor med vardera 4 avdelningar. Det finns även en privat förskola med en avdelning. I planområdets närhet finns ingen ytterligare service i form av butiker, sjukvård och äldreomsorg, men goda möjligheter till rekreation till exempel genom närheten till strandområdet samt naturreservatet Møllegård. Ytterligare service finns i centrala Halmstad samt i Söndrum (cirka 6km).

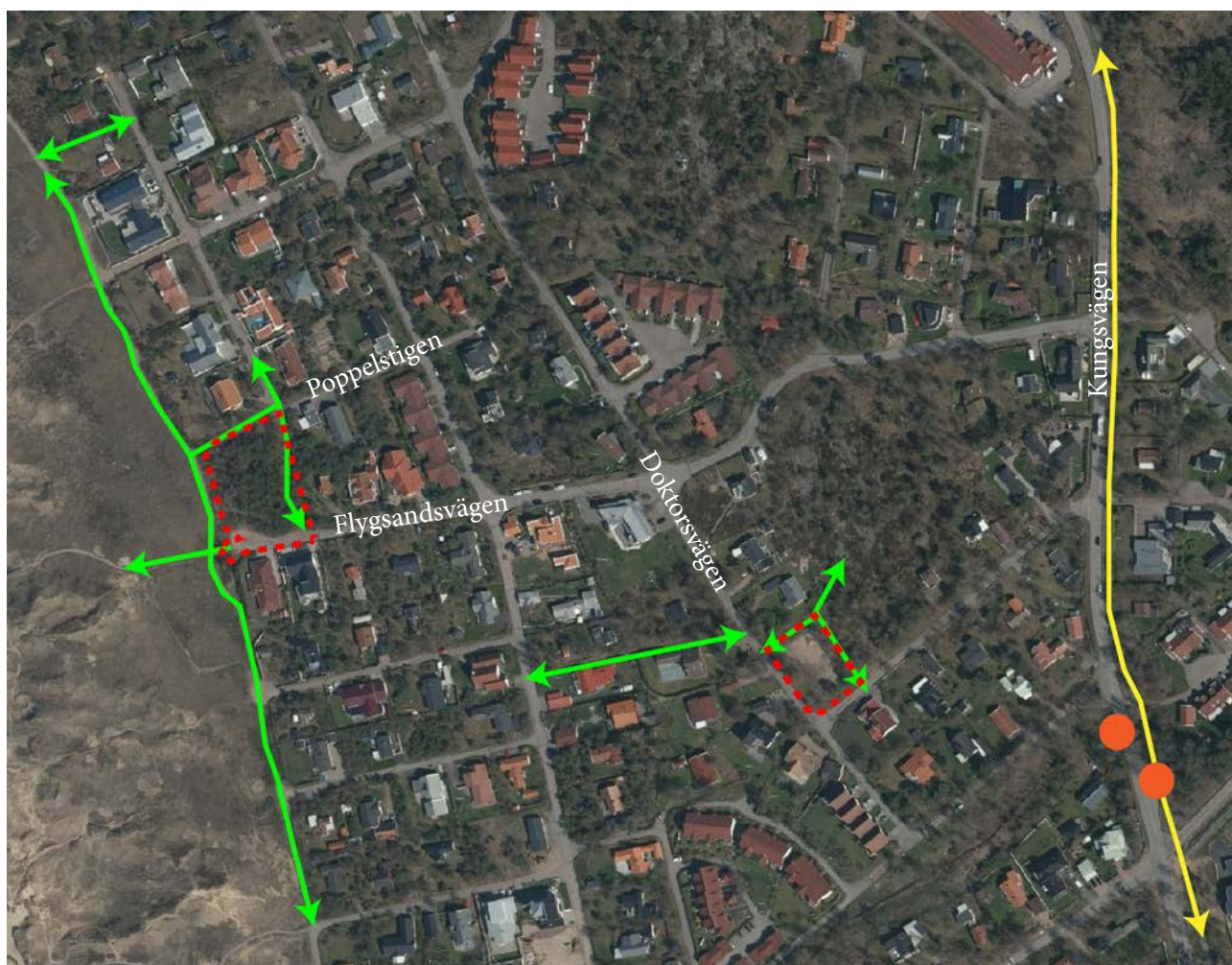


Planområdet är markerat med röd linje.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Längs Kungsvägen finns en separat gång- och cykelväg som leder till Halmstad och Villhärad samt Gullbrandstorp. I Frösakull finns även en separerad cykelbana som leder till skolan längs Skeabergsvägen. Vid det lokala centrumet finns en upphöjd passage över Kungsvägen, men det finns inga övergångsställen som förbinder planområdet till skolorna eller lekplatsen inom orten. Standarden vid övriga korsningar längs Kungsvägen bedöms vara mindre god men på grund av den lägre hastigheten på 40km/h bedöms standarden vara acceptabel. På resterande gatunät är det blandtrafik med en reglerad hastighet på 30km/h. Utmed kuststräckan finns ett stigsystem som sträcker sig från Halmstad centrum till Ringenäs.



Planområdet är markerat med röd streckad linje. Gröna linjer är gångstigar som ligger i planområdets närhet. Gul linje är supercykelstråket och orange prick är busshållplatser.

Kollektivtrafik

Området trafikeras längs Kungsvägen av busslinje 10 som går från Halmstad centrum via Frösakull och Ringenäs och vidare till Villshärad (Gullbrandstorp). Turtätheten är två turer per timme på vardagar och en gång per timme på helgerna. Resan tar 20 minuter mellan Halmstad resecentrum och Frösakull. Hållplats är lokaliserad cirka 200m respektive 500m från planområdet.

Biltrafik och gator

Kungsvägen är en genomfartsgata som förbinder Frösakull med centrala Halmstad via Nya Tylösandsvägen. I Frösakull ansluter Onsjövägen i den norra delen. Vägarna har god framkomlighet, men är vackra sommardagar hårt belastade då det uppstår stora trafikflöden när många människor söker sig till stranden. Bostadsgatorna i anslutning till planområdet är mindre gator med blandtrafik utan någon genomfartstrafik.

Kommunen är huvudman för Kungsvägen medan resterande gatunät har enskilt huvudmannaskap där Frösakulls vägförening är huvudman.

Cykel- och bilparkering

Närliggande bebyggelse invid planområdet består av äganderätter och parkering sköts inom egen

fastighet. Under varma sommarkdagar kan viss andel badgäster generera parkerade bilar utmed gatan vid det västra planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får/bör överskridas. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, vattenkvalitet och buller som tillämpas i Halmstad.

Miljö kvalitetsnormer för luft

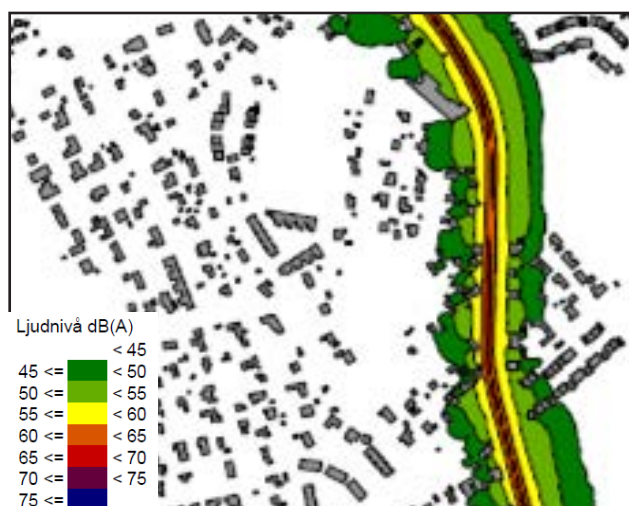
Mätningar av luftföroreningar genomförs i centrala Halmstad vid Viktoriagatan som är den mest trafikerade gatan i kommunen. I senaste mätningsrapporten framgår det att miljö kvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar klaras med marginal.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

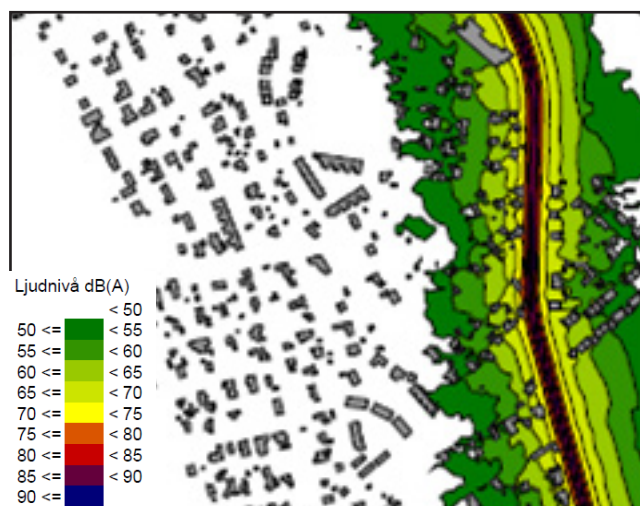
Enligt EU:s ramdirektiv ska vattendrag uppnå god status och dess status får inte försämrats. Planområdet har närhet till Kattegatt som sträcker sig från Frösakull och hela vägen upp till Falkenberg. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De miljöproblem som klassats är övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. God kemisk status uppnås ej avseende kvicksilver och difenyletrar (PBDE) som främst används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Halmstad och Trafikverket gör vart 5:te år en bullerkartläggning och tar därefter fram åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Kommunen tog under 2016 fram en tidig kartläggning för Halmstad centralort (Frösakull ingår) för buller från väg och järnväg. Nedan presenteras två bullerkartläggningar för Kungsvägen.



Medelljudnivå under ett dygn.



Maximal ljudnivå.

Social hållbarhet

Av bostadsförsörjningsprogrammet ingår Frösakull i området Söndrum-Tylösand-Frösakull som har ett socioekonomiskt index på 146, vilket är mycket högt, näst högst i kommunen. I värdet för socioekonomiskt index ingår utbildningsnivå, inkomst, ohälsa och utanförskap, där ett högt värde är positivt. Det framgår även att äganderätt är den absolut vanligaste upplåtelseformen och att andelen hyreslägenheter är markant lägre än i genomsnittet för kommunen. Det framgår att kommunen strävar efter att uppnå ett blandat utbud av bostadsbeståndet och upplåtelser även områdesvis. Avsikten är att i möjligaste mån motverka segregation, ge möjlighet att flytta inom stadsdelen vid förändrade livssituationer samt kvarboende även på äldre dagar.

Frösakull är ett av de samhällen längs Halmstads norra kust som har kommersiell service året runt. Det finns få fritidsanläggningar inom orten, men god tillgång till rekreationsområden; så som strandområdet samt naturreservatet Möllegård.

I den genomförda *Resvaneundersökningen* (2018) framgår det att det är en högre andel bilresor inom området än i resterande delar av kommunen. 68% av resorna genomförs med bil och medianreslängden för alla resor i området är 4km, varav hälften av dessa är med bil och utförs oftare av män än av kvinnor. Möjligheten att jobba inom orten är begränsad och större arbetsplatser kräver pendling. Det finns god tillgång till kollektivtrafik inom 500m från planområdet och en separat gång- och cykelbana finns längs med Kungsvägen som ansluter till det lokala centrumet och skolan (F-5).

Överblickbarheten inom området är god och det finns få plank inom området. Gatunätet har belysning, men strandpromenaden har ingen. Växtligheten inom naturmarken försvårar överblickbarheten, främst i Poppelstogens förlängning.

Störande verksamheter och farligt gods

Inga störande verksamheter finns i planområdets närområde. Kungsvägen är inte rekommenderad väg för farligt godstrafik.

Risk

Det finns inget som tyder på risk för förorenad mark, skred, ras eller översvämningar.

Buller

Planområdet ligger 150-450m från Kungsvägen och bedöms inte riskera att utsättas för högre bullervärden än gällande riktvärden för trafikbuller. Området innebär en mindre förtätning som inte nämnvärt kommer bidra till några bullerstörningar. Idag gäller följande riktvärden för trafikbuller enligt "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216):

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

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

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

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Planområdet ingår i HEMs koncessionsområde för el. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området. Halmstad stadsnät har fiber utbyggt i Frösakull.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns i de omgivande gatorna. Vatten- och spillvattenledningar finns även inom det västra områdets östra del. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det befintliga ledningsnätet. Västra området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Dagvatten

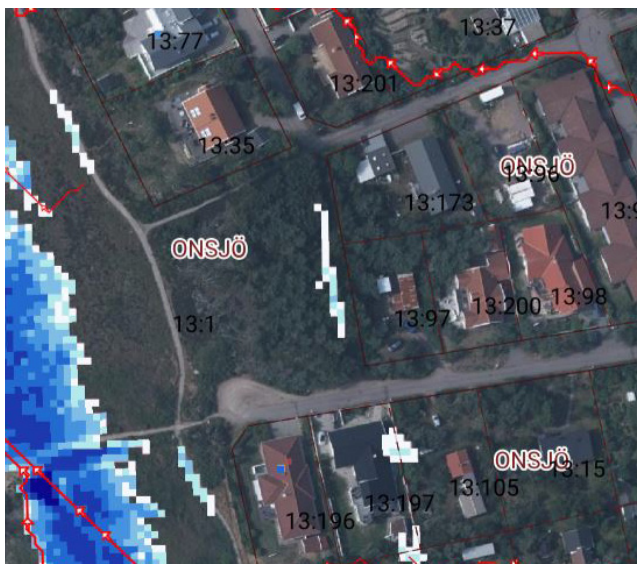
I nuläget filtreras dagvattnet till stor del inom planområdet. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inga kända problem med dagvatten finns inom områdena. Område 2 (öst) består till stor del idag av en asfalterad tennisbana och område 1 (väst) av blandad växtlighet, präglad av det exponerade läget vid kusten. Viss del dagvatten kan vid kraftiga och ihållande regn komma från fastigheterna ovanför planområdet på grund av att marken sluttar ned mot havet.

Grundvattennivån är inom område 1 (väst) cirka 1,5-2m under marknivån och inom område 2 (öst) belägen cirka 1,5m under marknivån. Nivån indikerar att marken är genomsläpplig.

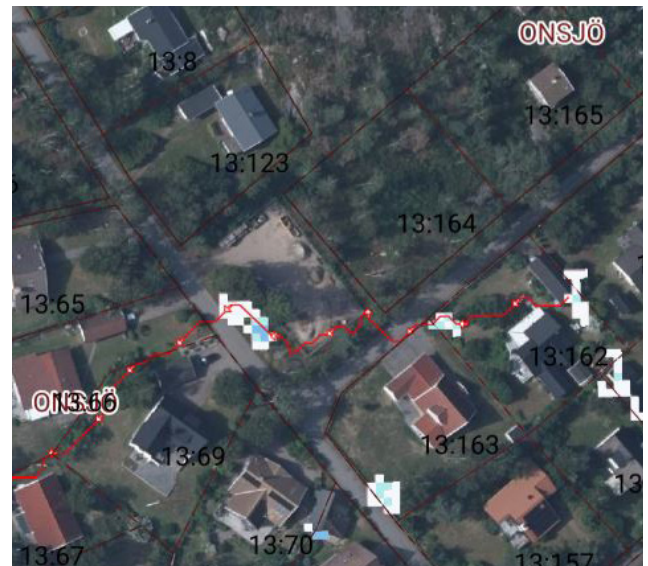
I kommunens övergripande skyfallskartering (2019) som visar översvämning och avrinning på markytan har områdets påverkan av närområdet vid utbyggnad studerats vid skyfall med en återkomsttid på 100-år. Planområdet påverkar inte närområdet nämnvärt och får ingen negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Skyfall orsakar generellt störst problem i instängda områden. Med instängda områden avses områden där vatten måste stiga till en viss tröskelnivå innan vattnet kan rinna vidare på ytan. Mindre del av område 1 (väst) har en mindre lågpunkt där en mindre del dagvatten samlas vid 100-årsregn. Detta dagvatten kommer i och med utbyggnad av området med stor sannolikhet fyllas ut och dagvattnet kommer rinna vidare mot sanddynerna. Område 2 (öst) har en mindre lågpunkt längs med den västra fastighetsgränsen där dagvatten blir stående vid 100-årsregn. Det är ingen större volym och närområdet bedöms inte påverkas vid eventuell exploatering.

I motsats till de instängda områdena så kan vatten från icke instängda områden alltid rinna vidare på ytan. Avrinningen kommer då att ske längs lågstråk i terrängen. Lågstråken kallas rinnvägar. Även om vattnet inte fastnar längs rinnvägarna så kan betydande mängder vatten transporteras, vilket innebär att lågstråk i likhet med instängda områden bör betraktas som områden med förhöjd risk för översvämning vid skyfall. Längs med den södra fastighetsgränsen vid område 2 (öst) finns en rinnväg och denna planeras att även när planen är fullt utbyggd kunna bevaras eller förslagsvis flyttas något närmare fastighetsgränsen. Inom det område 1 (väst) påverkas inga rinnvägar av planen.



Område 1 (väst)



Område 2 (öst)

Teckenförklaring

Instängda områden:



Rinnvägar:



Brandvatten

Brandpost finns i anslutning till vardera område.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Närmaste återvinningsstation finns i norra Frösakull som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Bemannad återvinningscentral finns vid Flygstaden cirka 4km från planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Andelen allmän plats (park eller plantering) och idrottsändamål minskar till förmån för kvartersmark för bostäder. Yterna används idag inte för något specifikt ändamål utan fungerar mest som förvaring av skrymmande saker och yta med kortväxta tallar och lövträd. Inom område 1 (väst) tas ett grönstråk i anspråk, men det finns ett stråk direkt väster om området som även fortsättningsvis kan nyttjas. Befintlig stig norr om området smalnas av och får liknande bredd som flera stigar i närområdet, stigens läge kommer behöva flyttas lite.

Ett grönsläpp som finns redovisat i gällande byggnadsplan öster om område 2 (öst) som idag inte är tillgängligt för allmänheten tas i anspråk för kvartersmark. Ett grönsläpp bevaras norr om området som gör att det går att passera på ett bra sätt.



Illustrationskarta område 1 (väst).



Illustrationskarta område 2 (öst).

Den västra delen av planområdet är utpekad i kommunens natur- och rekreationsvärdesinventeringar, men utpekandet grundar sig i stranden och dynernas värden. Det faktiska värdet inom planområdet och påverkansgraden på stranden samt dynerna bedöms vara lågt.

Sammantaget bedöms inte planområdet ha något allmänt värde för kustområdet eller orten som helhet.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden och berör inte strandskyddat område.

Geotekniska förhållanden

Då låg radonrisk föreligger i området införs inget krav på att byggnader ska uppföras radonsäkert.

En geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har ej bedömts som nödvändig. Området omkring planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. Vid behov av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med projekteringen/utbyggnad.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Det finns inga kända kulturhistoriska värden och fornminnen inom området eller i närområdet.

Landskapsbild

Kustområdet är utpekade område med höga landskapsbildsvärden och bedöms känsligt för större förändringar. Detaljplanen är utformad för att förhålla sig till detta. Detta görs främst genom att bebyggelsen regleras så att den får en likartad placering och utformning som bebyggelsen i närområdet. Vändplanen vid område 1 (väst) utökas något för att klara vändning av tung lastbil. Den har planlagts så att den inte påverkar strandområdet och den närmaste gångstigen som går längs med strandområdet.

Parker och rekreationsområden

Genomförandet av detaljplanen innebär att outnyttjad allmän platsmark för park eller plantering och idrottsändamål tas i anspråk för kvartersmark, cirka 4000kvm, för att uppföra 2-3 villor. Kvartersmarken kommer inte längre vara tillgänglig för allmänheten. Tennisbanor finns cirka 500m norr om planområdet och kommunal lekplats finns cirka 600-950m öster om planområdet. Planområdet har god tillgång till grönområden, så som strandområdet.

Kompensationsåtgärder

Mark avsedd för park eller planering tas i anspråk för bebyggelse. Ytan har inte några särskilda gröna värden och orten har mycket god tillgång till grönytor. Det bedöms inte finnas behov av att kompensera grönytan som tas i anspråk.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen medger bostadsändamål. Planen innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde genom att 2 lucktomter bebyggs. Sammantaget kan det uppföras 2-3 villor och planbestämmelserna har utformats så att de förhåller sig likartat till befintlig bebyggelses planförutsättningar.

Gestaltning/utformning

I planen tillåts endast friliggande huvudbyggnader. Minsta fastighetsstorlek är 900 kvm för område 1 (väst) och 800kvm för område 2 (öst). Källare får inte uppföras. Den totala byggnadsarean per fastighet är 300 kvm, max för huvudbyggnad per fastighet är 250kvm. För område 1 (väst) är byggnadshöjden 3,6m ochnockhöjden 6,5m samt största takvinkel 30 grader för huvudbyggnader. Detta för att undvika att bebyggelsen blir överordnad och dominerar upplevelsen av angränsande strandområde. Takkupor och frontespiser får maximalt uppta 1/3 av byggnadens längd och vardera vara maximalt 1,5m breda. Huvudbyggnaden för område 2 (öst) har byggnadshöjden 3,6m ochnockhöjden 8m. Hela planområdet har en högsta nockhöjd på 4m och en byggnadshöjd på 3m för komplementbyggnader. Som komplementbyggnad menas byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus. Komplementbyggnad tillåts sammanbyggas med huvudbyggnad och ska räknas som komplementbyggnad och inte som tillbyggnad/huvudbyggnad.

Inom planområdet får ingen bebyggelse uppföras närmare än 6m från gata. Mot grönområde får bebyggelse inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1m vid område 2 (öst) och vid område 1 (väst) får bebyggelse inte placeras närmare än 10m från fastighetsgräns som angränsar mot väst (strandområdet) och 3m mot resterande grönområde. Huvudbyggnader får inte placeras närmare än 4m från fastighetsgräns som gränsar till kvartersmark för bostäder. Komplementbyggnad får sammanbyggas över fastighetsgräns som gränsar till kvartersmark för bostäder. Om de ej sammanbyggs ska de placeras minst 1m från fastighetsgräns.

Det förekommer inga större nivåskillnader inom planområdet, men inom område 1 (väst) är nivåskillnaden från den östra fastighetsgränsen till den västra plangränsen cirka 2 meter. Detta kan få viss inverkan på hur orten upplevs i förhållande till strandområdet om större nivåskillnader skulle tillåtas. Inga större nivåjusteringar bör tillåtas inom område 1 (väst) för att huvudbyggnaderna inte ska upplevas överordnad omkringliggande bebyggelse. För att säkerställa att detta inte inträffar bör byggnadshöjden för huvudbyggnad inom område 1 (väst) inte överstiga +10,9 meter över nollplanet.

En mindre remsa av fastigheten Onsjö 13:164 har tagits med i planområdet (östra området) för att ta bort mark som idag inte får bebyggas enligt gällande byggnadsplan. Fastigheten kommer i och med denna detaljplan inte längre gränsa mot grönområde utan mot kvartersmark för bostäder och får istället liknande bestämmelser som gäller för närområdet mellan fastigheter för bostäder.

Bedömning om att uppföra staket, plank eller mur ska följa Halmstad kommuns riktlinjer, vilket innebär att bygglov krävs över 1,1m för staket och plank och 0,4m för mur. Endast bygglovsbefriade staket, plank och mur får uppföras inom område 1 (väst) mot strandområdet och vändplanen.

Samhällsservice

Planen innebär en mindre förtätning och får ingen större påverkan på områdets kundunderlag.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planen påverkar inte befintligt gång- och cykelvägnät. Stigen som länkar Poppelstigen och Flygsandsvägen tas i anspråk för bostadsändamål (öster om område 1). Stråken väster och norr om område 1 (väst) kommer fortsatt finnas kvar. Den norra stigen kommer smaltas av något och få liknande bredd som flera stigar i närområdet.

Kollektivtrafik

Planen har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en marginell ökning av mängden biltrafik. Från nytilkomna bostäder beräknas tillskottet understiga 20 fordonsrörelser per dygn.

De nya fastigheternas in- och utfarter för motorfordon ansluts till befintligt gatunät. Inom område 1 (väst) kan två fastigheter uppföras och dessa ska anslutas till Flygsandsvägen respektive Solstigen/Poppelstigen. Vid Flygsandsvägen får in- och utfart inte uppföras i anslutning till vändplanen. In- och utfart för motorfordon får i område 2 (öst) inte uppföras vid korsningen Doktorsvägen/Frösakulls Älgstig.

Planen möjliggör en utvidgning av Flygsandsvägens vändplan så att den så gott som möjligt underlättar vändning av tung lastbil (diameter 16 meter). Tyvärr finns inte utrymme att uppföra en fullgod vändplan för tung lastbil (diameter 18 meter) då den hade inverkat på strandområdet.

Cykel- och bilparkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun (KF 2016-12-13) ska uppfyllas. Planområdet ska ha 2 bilplatser/bostad och det finns inget bestämt antal för cykelplatser vid enbostadshus.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Planen innebär ett mindre tillskott av bostäder och bedöms inte medföra till att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids.

Detaljplanen berör ingen grundvattentäkt. Dagvatten avleds till kustvattenförekomsten Västerhavet som idag har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planens genomförande bedöms inte vara av sådan karaktär att den skulle bidra till att försämma vattenkvaliteten i kustvattenförekomsten eller förhindra att miljökvalitetsnormen kan uppnås.

Social hållbarhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Detaljplanens påverkansmöjlighet är låg och kommer inte heller få en synbar påverkan på området i stort. Planen kommer med stor sannolikhet innebära att 2-3 äganderätter tillkommer för socioekonomiskt starka personer. Planen bidrar på så sätt inte till kommunens mål att i möjligaste mån motverka segregation, ge möjlighet att flytta inom stadsdelen vid förändrade livssituationer samt kvarboende även på äldre dagar. På grund av planområdets storlek och förhållande till närområdet och strandområdet har andra utformningar av bebyggelsen bedömts som olämpliga, vilket påverkar möjligheten att uppföra andra bostadsformer.

Planen främjar jämlikhet främst genom att bevara kopplingarna till naturområdena i närområdet. Inom västra området läggs fastighetsgränserna så att inga dolda hörn uppstår närmast strandområdet och inga plank, staket högre än 1,1m tillåts.

Områdena kan idag upplevas oanvända (glömda) och genomförandet av planen kommer medföra att platserna används och befolkas.

För de nya bostäderna ges möjligt att få ihop det dagliga livet, oavsett ålder och kön. Genom närheten till dagligvarubutik, skola (F-5), vårdcentral och goda kollektivtrafikförbindelser har alla möjlighet att uppfylla sina behov. Gång- och cykelväg längs med Kungsvägen möjliggör att ärenden inom orten kan göras utan bil. Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till Halmstad och anslutningarna till busshållplatserna inom orten är bra, vilket underlättar valet att cykla och resa mer kollektivt även vid något längre resor. Utbudet av fritidsaktiviteter är begränsat inom orten, men tack vare närheten till Halmstad med väl utbyggt gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik underlättas detta något.

Störande verksamheter och farligt gods

Inga störande verksamheter finns i planområdets närområde. Kungsvägen är inte rekommenderad väg för farligt godstrafik.

Risk

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

Buller

Planområdet har inte närhet till några större vägar och har tillräckligt avstånd till Ringenäs skjutfält för att inte riskera att bullerriktvärdena överskrids. Planen innebär ett mindre tillskott av bostäder och bedöms inte medföra att riktvärdena för buller överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet ingår i HEMs koncessionsområde för el. Elledningar finns i angränsande gator.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet. Det finns en befintlig huvudledning för dricks- och spillvatten vid område 1:s (väst) östra fastighetsgräns och denna säkras upp i planen genom ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, betecknat "u" på plankartan.

Dagvatten

I kommunens övergripande skyfallskartering (2019) som visar översvämning och avrinning på markytan har områdets påverkan av närområdet vid utbyggnad studerats vid skyfall med en återkomsttid på 100-år. Enligt karteringen påverkas inte närområdet nämnvärt av planen och får ingen negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. För mer information se avsnitt "dagvatten" under "förutsättningar".

Dagvatten från fastigheterna avsedda för bostad ska tas omhand inom kvartersmark för bostadsändamål och det kommer krävas ett system för respektive område. Beräkningarna av systemens volymer är beräknade utifrån ett regn med en återkomsttid av 10-år och en varaktighet av 10 minuter. Dagvattnet för område 2 (öst) skulle kunna ledas till ett LOD-system inom den egna fastigheten där ledningssystemet utförs med självfall. Mot områdets östra gräns kan ett dike som fångar upp möjligt dagvatten som kommer från grönområdet norr om området (berg i dagen). Området bör förses med magasin på totalt 20 kubikmeter.

Inom område 1 (väst) skulle ett liknande system med en sammanlagd volym på 24 kubikmeter kunna uppföras. Systemet skulle kunna uppföras som ett magasin eller två beroende på om det upprättas en eller två fastigheter. För att undvika att dagvatten rinner mot intilliggande fastighet i norr kan ett avskärande dike uppföras mot gångstigen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Det övergripande syftet med den nya detaljplanen är att skaffa två lucktomter inom Frösakull området i Halmstad. Syftar även till att möjliggöra upp till tre nya fastigheter för bostadsändamål.

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

Tidplan

Tid	Planprocessen
3:e kvartalet 2019	Samråd
2:a kvartalet 2020	Granskning
3:e kvartalet 2020	Antagande
	Laga kraft

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, driftansvarig
Kvartersmark	Markägare
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	HEM
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (GATA)	Markägare / Vägförening

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är inte huvudman för allmän platsmark. För skötsel av vägar och allmän plats ansvarar Frösakull vägförening. För att få en enhetlig förvaltning i området kommer planområdets användning lokalgata (GATA) även få enskilt huvudmannaskap. I och med att detaljplanen vinner laga kraft ska kvartersmark inom område 1 (väst) ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande och avtal

HB Tylöbaden, Wennerholm & Co (markägare) äger all mark inom planområdet.

Ett avtal/tilläggsavtal mellan Halmstads Kommun och markägaren HB Tylöbaden, Wennerholm & Co ska upprättas i samband med antagande av detaljplan. Avtalet kommer att reglera vissa genomförande åtgärder av detaljplanen som inte har reglerats i gällande avtal mellan parterna. Gällande avtalet undertecknades av HB Tylöbaden, Wennerholm & Co den 29 januari 2018 och av Halmstads kommun den 2 maj 2018. Avtalet godkändes av Kommunfullmäktige.

I samband med antagande av detaljplanen kommer Halmstads kommun ansöka om och bekosta förrettning för del av fastigheten Onsjö 13:1 som enligt ovannämnda gällande avtal mellan Halmstads kommun och HB Tylöbaden, Wennerholm & Co ska övergå till kommunal ägo.

Karta över Onsjö 13:1. Planområdet (2 lucktomter) visas i det blå/gul markerade området. Mark som ska överföras till kommunen enligt gällande avtal visas i gul/röd markerat område.



Överenskommelse

Halmstad stadsnät har ett optoskåp som ligger inom område 2 (öst). Skåpet kommer att flyttas utanför bostadsfastigheten och placeras i anslutning till den allmänna gatan. Ett avtal ska tecknas mellan

Halmstad stadsnät, Frösakulls vägförening och godkännas av markägare.

Fastighetsbildning

En administrativ bestämmelse (a1) har införts i plankartan för att underlätta planens genomförande och för att säkerställa att nybildade fastigheter får rätt till väg. Bestämmelsen innebär att gemensamhetsanläggningen Frösakull ga:3 ska omprövas för att omfatta väg och vändplats som är inom planområdet. Vägen och vändplatsen som är befintlig används redan av fastigheter som har andel i Frösakull ga:3. Det bedöms därmed rimligt att vägen och vändplatsen ska ingå i gemensamhetsanläggningen. För att säkerställa möjligheten att vända och att ha en fungerande sophantering i området anses det väsentligt, för såväl nybildade fastigheter som befintliga fastigheter, att gemensamhetsanläggningen utökas. Utökningen av gemensamhetsanläggningen innebär ingen större ekonomisk belastning för Frösakull ga:3, utan anses medföra en social- och ekonomisk höjning. Detta då området får en enhetlig förvaltning samt att trafik kan vända på ett rättssäkert sätt. Villkoren i 5 och 6 §§ i anläggningslagen anses därmed vara uppfyllda.

Detaljplanen berör del av fastigheten Onsjö 13:1 och 13:164, privat ägo. Del av Onsjö 13:164 ingår i detaljplanen för att upphäva prickmark enligt gällande Byggnadsplan. Kvartersmark inom planområdet kan bilda upp till tre nya fastigheter för bostadsändamål.

Servitut/ledningsrätt

Servitut eller ledningsrätter upprättas för underjordiska allmänna ledningar över kvartersmark som är "u" markerad i plankartan.

Det finns tre servitutsavtal som belastar fastighet Onsjö 13:1 för ändamål ledning och två transformatorstationer: 13-IM1-69/9038-1, 13-IM1-80/16499.1 och 13-IM1-88/3272.1. Nämda servitut ligger utanför planområdet. De nya fastigheterna inom planområdet kommer inte att påverkas av dessa.

Två officiälservitut finns registrerade till Frösakull Ga:3 på fastigheten Onsjö 13:1 för utrymme och röjningsrätt. Servituten kommer att bli påverkade i samband med utökningen av Frösakull Ga:3 efter omprövning.

Gemensamhetsanläggning

Frösakulls vägförening ansvarar för förvaltningen av vägar och allmänplats inom gällande detaljplan. Befintlig gemensamhetsanläggning Ga:3 ska omprövas så tillkommande allmänplats; vändplats och vägen, ingår i den befintliga gemensamhetsanläggningen Frösakull Ga:3 i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagande fastigheter ansvarar för förvaltningen genom Frösakull vägförening. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal med mera fastställas i ett nytt anläggningsbeslut. Markägaren ansöker och bekostar gemensamhetsanläggningens omprövning till Lantmäteriet.

Markägare ansvarar för respektive anslutning till Frösakull vägförening.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark och allmänplatsmark ska bekostas av markägare/entreprenör.

Ändring av befintlig stig norr om område 1 (väst) ska bekostas av fastighetsägaren.

Samtliga kostnader oavsett det rör byggande av anläggningar, omdragningar av gator och tillfarter ska betalas av markägare/entreprenör.

Markägaren ansöker, bekostar och ansvarar för lantmäteriförrättningar som avses genomföras inom detaljplanen.

Utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av markägaren/exploatören.

Markägare/exploatören betalar anslutningsavgift för dricks- och spillvatten, vilken regleras enligt gällande taxa. Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

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

Kostnaderna för upprättande av detaljplanen regleras i ramavtal mellan Halmstads kommun och markägaren/entreprenören. Planavgift i samband med bygglov kommer därför inte att tas ut.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Emeli Cornelius, planarkitekt (handläggare), Kommunledningsförvaltningen
- Frida Löfgren, planarkitekt (biträdande), Kommunledningsförvaltningen
- Carol Jarpa de Emilson, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Charolina Klintberg, Teknik- och Fritidsförvaltningen (park)
- Magnus Eriksson, Teknik- och Fritidsförvaltningen (trafik)
- Iris Hjalmsdottir, Miljöförvaltningen
- Naim Berisha, Byggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson, kommunekolog, Kommunledningsförvaltningen
- Fredrik Borgström, Räddningstjänsten

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

ONSJÖ 13:1



Standardförfarande, KS 2018/00485
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-09-08

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 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 2019-11-12 § 195 genomförts under tiden 21 november - 20 december 2019. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte genomfördes 2019-12-10.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Halmstad stadsnät

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förtydligande av varför mindre del av fastigheten Onsjö 13:164 ingår i planområdet.
- Illustrationskartan redovisar inte maximal utbyggnad.
- Planförslaget bör ta med Flygsandsvägens förlängning för att säkerställa att område 1 (väst) kan anslutas till gatan.
- Redaktionella revideringar av planbestämmelserna för utfartförbudet samt minsta fastighetsstorlek.
- Förtydligande av fastighetsrättliga frågor så som berörda servitut, stigen norr om område 1 (väst).
- Att område 1 (väst) inte bör bebyggas utan fortsätta vara naturmark.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Bestämmelsen gällande in- och utfartsförbud revideras så att den gäller enbart för fordon mot gata och revideras så att den följer Boverkets rekommendationer. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek revideras från 800kvm till 900kvm per fastighet inom område 1 (väst) för att undvika att området kan styckas till fler än max 2 fastigheter. Ordet "tomt" ersätts i planbeskrivningen där det skapar otydlighet. Planområdet utökas vid område 1 (väst) och behandlar även Flygsandsvägens förlängning (vändplanen). Plankartan och planbeskrivningen uppdateras med information om att det ska vara enskilt huvudmannaskap.

Poppelstogens förlängning ska fortsatt enbart vara en stig för gående och cyklister, ej biltrafik. Stigen kommer fortsatt ingå i naturområdet och planområdet utökas inte. Förtydligande gällande stigen görs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen uppdateras med information om att fastigheten Onsjö 13:164 i och med denna detaljplanen inte längre gränsar mot grönområde utan mot kvartersmark för bostäder och får liknande bestämmelser som gäller för närområdet mellan fastigheter för bostäder. Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att det inte finns några övergångsställen i planområdets närhet som ansluter dem till målpunkter så som skolverksamhet och den kommunala lekplatsen.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med information om gällande servitut som belastar fastigheten Onsjö 13:1 och information om att planområdet inte påverkar dessa. Stycket gällande bolaget Tylö Kabel TV under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor och servitut” utgår. Genomförandebeskrivningen uppdateras med förtydligande samt planbestämmelse (rättighetsområde) angående fastighetsbildningsåtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningen Försakulls ga:3. Efter kontakt med Halmstads stadsnät och nuvarande markägare uppdateras genomförandebeskrivningen med information om att ett befintligt optoskåp flyttas så att det står inom gatuområdet enligt gällande byggnadsplan.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-04-28 §84 genomförts under tiden 7 maj - 5 juni 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 4 berörda remissinstanser. Följande 2 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Tillägg av planbestämmelse för placering av komplementbyggnader.
- Tillägg av bestämmelse för att definiera komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad.
- Förtydligande av planbeskrivningen gällande varför mindre del av fastigheten Onsjö 13:164 ingår i planområdet och att föreslagna dagvattenlösningarna är exempel på hur dagvattenhanteringen kan lösas.
- Att område 1 (väst) inte bör bebyggas utan fortsätta vara naturmark.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Det har tillförts en planbestämmelse rörande minsta avstånd för komplementbyggnader till fastighetsgräns (1 meter), minsta avstånd gäller inte komplementbyggnader som sammanbyggs över fastighetsgräns. Planbeskrivningen revideras så att tillägget framgår. Planbeskrivningens resonemang gällande att komplementbyggnad ska ses som komplementbyggnad även när den är sammanbyggd med huvudbyggnad har tillförts som bestämmelse i plankartan.

Planbeskrivningen har reviderats så att det framgår att dagvattenlösningarna är exempel på hur dagvattenhanteringen kan lösas. Mindre förtydliganden har gjorts i genomförandebeskrivningen gällande varför mindre del av fastigheten Onsjö 13:164 ingår i planområdet.

Andra ändringar har inte gjorts efter granskningen utan kommunen vidhåller sin tidigare bedömning att föreslagen förtätning inte innebär någon påtaglig skada och att föreslagen exploatering ansluter bra till befintlig Ortsstruktur.

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 kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Placering av komplementbyggnader i förhållande till gräns mot kvartersmark är inte närmare angivet som planbestämmelse. Plangräns för område 2 överensstämmer inte med fastighetsgräns mot Onsjö 13:164 på illustrationskarta. På plankartan illustreras plangränsen med ett brett hack över gällande fastighetsgräns och fastighetsgränsen flyttas vid en fastighetsreglering riskerar fastigheterna inte vara ändamålsenligt utformade i området utmed gräns.

Oklarheter råder fortfarande om komplementbyggnadens avstånd till gräns. Om komplementbyggnaden både kan sammanbyggas över gräns och byggas ihop med huvudbyggnaden, överensstämmer inte detta med bestämmelsen om att huvudbyggnad ska vara friliggande. I planbeskrivningen framgår att ett område vid gräns mot öster för område 2 ska reserveras för dagvattenhantering (magasin eller dike) genom att området inte får bebyggas. Detta är inte säkerställt i motsvarande planbestämmelse.

Kommentar

Det har tillförts en planbestämmelse rörande minsta avstånd för komplementbyggnader till fastighetsgräns (1 meter), minsta avstånd gäller inte komplementbyggnader som sammanbyggs över fastighetsgräns. Planbeskrivningen revideras så att tillägget framgår. Plankartan ger möjlighet till att antingen bygga ihop komplementbyggnaderna över fastighetsgräns eller bygga ihop huvudbyggnaden med komplementbyggnad.

Illustrationskartan är ett exempel på hur fastigheterna skulle kunna regleras och bebyggas om fastighetsägaren så önskar. "Hacket" har tagits med för att ta bort prickmark och ge fastigheten liknande bestämmelser som gäller för närområdet mellan fastigheter för bostäder.

Planbeskrivningen revideras under avsnittet "dagvatten" på sidan 21 så att det framgår att detta är ett förslag på hur dagvattensystemet skulle kunna utföras för att inrymmas inom den egna fastigheten utan att påverka närområdet negativt.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Efter lantmäterimyndighetens granskning av planbeskrivningen kan lantmäteriet konstatera att begreppet tomt fortfarande används på flera ställen där begreppet fastighet bör användas. Under rubriken "fastighetsbildning" förklara varför bestämmelsen "a1" har införts i planen samt skäl till varför utökningen av gemensamhetsanläggningen ska kunna ske. Andra stycket under samma rubrik måste det utvecklas varför en del av Onsjö 13:164 ingår i planområdet. Under rubriken "servitut/ledningsrätt" ska bestämmelsen om underjordiska allmänna ledningar anges med ett litet u istället för ett stort U.

Dessa synpunkter har genom telefonsamtal reviderats med ansvarig planarkitekt till en nivå som

lantmäteriet godkänner. Om de justeringar behålls efter ovan nämnt samtal har lantmäteriet ingen erinran.

Kommentar

Planbeskrivningen ses över så att tomt byts ut till fastighet där det är möjligt. Genomförandedelen uppdateras med kort info om varför Onsjö 13:164 ingår i planen liksom texten i planbeskrivningen och stora U revideras så att det står lilla u.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstads Energi och Miljö AB
- Räddningsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

ONSJÖ 13:1, HB TYLÖBADEN, WENNERHOLM & CO

Begreppet komplementbyggnad finns enligt följande definierat i plan- och bygglagens kapitel 9 § 4. "För en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs".....

Det står alltså i lagen att en komplementbyggnad i grunden är en fristående byggnad!

Enligt Boverket finns inget hinder mot att en kommun själv definierar begreppet komplementbyggnad i en detaljplan, eftersom det bara handlar om vilka byggnader en eller flera planbestämmelser ska träffa. Om kommunen inte i plankarta med bestämmelser anger något särskilt angående begreppet "komplementbyggnad" gäller alltså ovan definition från plan- och bygglagens kapitel 9 § 4. Det bedöms inte räcka med nuvarande formulering enbart i planbeskrivningen för planen för Onsjö 13:1 - "Komplementbyggnad tillåts sammanbyggas med huvudbyggnad" - för att formellt göra annan definition än enligt plan- och bygglagen. För att inte äventyra ett möjligt genomförande av detaljplanen enligt dess avsikt i samband med kommande bygglovsprövning, är det sannolikt nödvändigt att tillföra en planbestämmelse med i princip motsvarande lydelse som i planbeskrivningen,.

Undertecknad fastighetsägare yrkar att en planbestämmelse enligt ovan tillförs planen.

Med den bakgrund planen har från samrådsskedet, där texten enligt ovan finns i planbeskrivningen samt att illustrationskartorna för samtliga tomtplatser visar komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad, bör föreslagen förändring kunna hanteras som ett redaktionellt förtydligande utan ytterligare samråd och granskning.

Kommentar

Kommunen instämmer med föreslaget tillägg och uppdaterar plankartan med en bestämmelse där definitionen av komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad klargörs. Planbeskrivningens avsnitt "gestaltning/utformning" revideras något för att tydliggöra att komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad ska räknas som komplementbyggnad och inte som tillbyggnad.

ONSJÖ 13:173, TINNA NILSSON

Har överklagat att man förtätar o tar ett grönområde till hustomt/-er. Har även bifoton på sträckningen

Poppelstigen (fr Tylövägen) o Solstigen. Ert svar o sista utskick där fanns det bilder med och det var ju faktiskt patetiskt då bilderna inte har med aktuell planändring att göra. I området har jag inte funnit någon ändring av bef detaljplan för denna sträckning!

Det verkar helt orimligt att man har bestämmelser som sedan inte efterföljs, mig veteligen ligger fortfarande att det är lägre bebyggelser, enplans- enfamiljs och oinredd vind. Höjd fr grund o tillnock - ja det kan man också ifrågasätta -

Kommentar

Kommunen vidhåller sin tidigare bedömning att föreslagen förtätning inte innebär någon påtaglig skada och att föreslagen exploatering ansluter bra till befintlig Ortsstruktur. Bilderna som presenteras i handlingarna är tagna antingen inom planområdet eller i närområdet för att exemplifiera vad som planområdet förhåller sig till.

Framtagandet av detaljplanen följer de lagar och regler som finns, vilket även ska göras i kommande processer, så som bygglov. Som kommunen skrivit tidigare i samrådsredogörelsen är bestämmelsen om bebyggelsens höjder utformade utifrån byggnadsplanens bestämmelser och faktorer så som landskapsbilden.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmötet den 10 december 2019:

- Flera är oroliga att flera lucktomter kommer att bebyggas i framtiden.
- Vill se en större, övergripande plan för frösakull, inte enbart punktinsatser.
- Missnöje med tidigare beviljade bygglov i området. Oro att det blir större avvikelser än vad detaljplanen medger.
- Ska man förtäta ska man planera så att flera kan bo där (flerbostadshus).
- Utformning viktig för att hur grannar påverkas. Exempelvis inreda vind, nockhöjd.
- Hur högt man får grundlägga bebyggelsen påverkar hur höga de blir eftersom tomten lutar.
- Oro att strandområdet kommer att bebyggas i framtiden.
- Tycker att kommunen gör undantag för vissa personer, ej behandlar alla lika.
- Vill att kommunen ska ställa krav på att man ska börja bygga så fort som möjligt.

Under granskningstiden har samtal med handläggare på bygglovsavdelningen förts gällande önskemål om att införa bestämmelse om minsta avstånd för komplementbyggnader till fastighetsgräns för kvartersmark för bostäder. Det skulle underlätta kommande process och skapa tydlighet för de som ska söka bygglov. Om bestämmelse införs bör den även innefatta att minsta avstånd inte gäller om komplementbyggnaderna sammanbyggs över fastighetsgräns.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Område 1 (väst) ska inte bebyggas utan bör även fortsättningsvis vara naturmark*
- *Bebyggelsens föreslagna höjd inom område 1 (väst) är för hög i förhållande till området och gällande byggnadsplan*

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

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 13:173	Tinna Nilsson	Poppelstigen 7, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:196	Lennart Nevren	Flygsandsvägen 27, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:196	Birgitta Mellgren	Flygsandsvägen 27, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:1	HB Tylöbaden, Wennerholm & Co	Kungsvägen 35A, 302 70 Halmstad

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 13:37	Riina Hultquist	Tylövägen 14, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:37	Robert Bie	Tylövägen 14, 302 70 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för del av

Onsjö 13:1



Frösakull , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2021/7

Standardförfarande, KS 2018/00485
Kommunstyrelsen 2020-09-22

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Frösakulls befintliga Ortsstruktur genom förtätning på två lucktomter.

Huvuddrag: Planförslaget innebär att 2 till 3 nya bostäder kan uppföras inom orten. Utformningen av bebyggelsen anpassas till kringliggande bebyggelse med de planförutsättningar som gäller.

Tomterna ansluts till befintligt vägnät samt ledningssystem.

Ställningstagande

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

Till grund för ställningstagandet ligger denna bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905).

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom det aktuella planområdet finns det i öster en gammal tennisbana som inte längre används. I väst finns ett mindre område planlagt för parkändamål, men har aldrig haft denna funktion utan har stått oanvänd. Området består av sly, buskar och mindre träd som fått växa upp under en längre tid.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Frösakull ingår i Halmstad utveckling och ingår i ett av de strakaste kollektivtrafikstråken och tätortsgränsen går norr om Frösakull. Ny bebyggelse ska koncentreras till staden och serviceorterna. Främst genom förtätning.

Föreslagen bostadsbebyggelse finns även utpekad som bostadsbebyggelse genom s.k. ”lucktomter” enligt Fördjupad översiktsplan för Tylösand, Frösakull och Sandhamn. Dess ställningstaganden bedöms fortfarande vara aktuella.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpe- kade inom planområdet eller dess närhet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Planförslaget bedöms bidra till en god hus- hållning av marken. Genom byggnation inom planområdet kan marken användas på ett mer effektivt sätt än idag. Området ansluter till befintlig infrastruktur och har god tillgång till kollektivtrafikförbindelser samt supercykel- stråket. Befintlig service får ett litet tillskott till sitt underlag.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Området ligger inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB och inom riksintresse för friluftslivet. Intressena berör främst kustområdet mellan Skreastrand och Tylösand främst natur- och friluftsupplevelser kopplade till bad, båtsport, vandring och cykling. Planområdet ligger inom befintlig tätort och bedöms inte påverka intresserna.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyl- leån)	-	-	-	-	-	Påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, bio- topskydd, strand- skydd etc.		X			X	<u>Strandskydd</u> Västra delen av området ligger cirka 250m från stranden, men utökad strandskydd har aldrig införts för området.
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet omfattas inte av vattenskydds- område. Söndrum vattenskyddsområde ligger ca 250-550m från området, men planområdet bedöms inte påverka denna.
		X			X	<u>Naturreservat</u> Planområdet påverkar inte något naturesser- vat.
		X			X	<u>Biotopskydd</u> Planområdet omfattas inte av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- och fornmin- nen inom området eller i närheten.
Kulturhistorisk miljö		X			X	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet eller i närheten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga skyddade eller hotade arter gällande flora, fauna eller nyckelbiotoper är kända inom området (Källa: Artportalen.se). Den västra delen av planområdet ingår i område utpekade med lokala naturvärden enligt <i>Halmstads gröna värden</i>. I <i>Halmstads gröna värden</i> framgår det att 83% av de boende i Frökull har tillgång till större naturområden inom 500meter, vilket kan jämföras med stadens totala andel 54%. I Grönplanen har det västra området naturvärdesklassning 2 och rekreativklass A.Området bedöms inte ha något allmänt värde för kustområdet eller orten som helhet. Naturvårdsprogram för strandområdet finns. Planområdet bedöms inte påverka detta.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar</u> Planområdet ligger 150-450m från Kungsvägen och bedöms inte riskera att utsättas för höga bullervärden än gällande riktvärden för trafikbuller. Området innebär en mindre förtätning som inte nämnvärt kommer bidra till några bullerstörningar. Planområdet ligger i kanten av hinderfritt område för Ringenäs skjutfält. Ett genomförande av planen bedöms inte kunna påverka försvarens intresse.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Genomförandet av planen bidrar inte nämnvärt till några förhöjda luftutsläpp. Utbyggnaden kan innebära viss ökning av trafiken. Möjlighet till viss service så som skola och matbutik finns inom gångavstånd och god tillgång till kollektivt resande samt cykelstråk finns, vilket bidrar till minskade luftutsläpp.
		x			x	Radon Enligt kommunens översiktliga markradonutredning understiger markradonhalterna 10 kBq/m³, vilket motsvarar lågriskområde.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning Trafikolyckor		x			x	<u>Översvämning</u> Planområdet ligger som lägst 5,5 meter över havet. Översvämningens risk till följd av stigande havsnivåer bedöms inte vara aktuellt inom planområdet. Dagvatten bedöms kunna hanteras inom den egna fastigheten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<u>Erosion</u> Västra området ligger i anslutning till stranden, men ligger inte inom område med översvämningsrisk och marken är relativt plan. Planområdet bedöms inte riskera erosionsproblem.
		x			x	<u>Trafik</u> Planområdet har inga separata gång- och cykelbanor utan trafikslagen samsas om gaturummet. Gatorna består av villagator med hastigheten 30km/h. Längs med Kungsvägen (40km/h) finns en separat gång- och cykelbana, vilken länkar planområdet till Frösakulls centrum samt befintliga skolor inom orten. Trafiksituationen för de oskyddade trafikanterna bedöms som god.
Förorenad mark		x			x	Det finns ingen förorenad mark inom planområdet eller i närområdet.
Landskapsbild		x			x	Planområdet påverkar inte någon skyddad landskapsbild (naturvårdslagen §19). Kommunen har i tidigare utredning av landskapsbildsvärden (1999) pekat ut hela kommunens standremsa som viktig (ej delar av Halmstads hamnområde). Gränsen mellan kustlandskapet och ortsstrukturen är visuellt viktig och hur planområdets bebyggelse gestaltas, främst det västra området, kan få en visuell påverkan av hur rummet upplevs. Genom att införa likartade planbestämmelser som för närområdet kommer inte området få någon negativ inverkan på landskapsbild.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Detaljplanen innebär en mindre utökning med 2-3 nya bostäder inom orten Frösakull. Det kan innebära en mindre ökning av lokaltrafiken, men det finns god tillgång till kollektivtrafik och bra anslutningar samt gång-/cykelavstånd till dagligvarubutik, skola och förskola. Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten.
Miljökvalitetsnormer för buller	Detaljplanen innebär som nämnts ovan ett mindre tillskott av bostäder och bedöms inte medföra till att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Detaljplanen berör ingen grundvattentäkt. Dagvatten avleds till kustvattenförekomsten Västervik som sträcker sig från Frösakull och hela vägen upp till Falkenberg. Förekomsten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De miljöproblem som klassats är övergödning, syrefattiga förhållanden och miljögifter. God kemisk status uppnås ej avseende kvicksilver och difenyletrar (PBDE) som främst används som flamskyddsmedel i bland annat textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. Planens genomförande bedöms inte vara av sådan karaktär att den skulle bidra till att försämra vattenkvaliteten i kustvattenförekomsten.
Nationella miljömål	Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö och hav i balans samt levande kust och skärgård.
- Begränsad klimatpåverkan	Förtätning av bostäder inom orten Frösakull bedöms ha förutsättningar för att boende ska kunna välja bussen framför bilen. Supercykelstråket finns även utbyggt till området och möjlighet att cykla till centrum finns, men bedöms inte som ett lika attraktivt alternativ då avståndet till centrala Halmstad är cirka 10 kilometer.
- God bebyggd miljö	Planförslaget innebär en effektiv användning av idag två outnyttjade lucktomter inom befintlig ortsstruktur. De nya bostäderna kommer att ha närhet till livsmedelsbutik, skola och förskola samt bra anslutning till kollektivtrafik. De kommer även ha närhet till naturområden, vilket ger goda förutsättningar för en bra livsmiljö. Bebyggelsens utformning anpassas till områdets utformning med lägre bebyggelse som tar hänsyn till strandområdets landskapsbild.
- Hav i balans samt levande kust och skärgård	Kopplingarna till stranden via gångstråk bevaras och möjliggör fortsatt god tillgång till kustområdet. Planområdet har förutsättning att klara kraftiga regn inom egen fastighet.

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	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor innebära betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är mycket liten sannolikhet att genomförandet av detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna bedöms ha liten betydelse för kringboendes hälsa och välbefinnande.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Bullerstörningar och stökighet bedöms enbart inträffa vid genomförandet av detaljplanen (byggtiden). Byggnationen innebär en permanentering av markens användning och reversibiliteten är låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ellinor Waldermarson, kommunekolog, Kommunledningsförvaltningen
- Emeli Cornelius, planarkitekt, Kommunledningsförvaltningen
- Frida Löfgren, planarkitekt, Kommunledningsförvaltningen

KÄLLOR

- <https://viss.lansstyrelsen.se/Maps.aspx> (Vattenkartan) 2018-04-11

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

ONSJÖ 13:1



Standardförfarande, KS 2018/00485
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-04-28

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 2019-11-12 § 195 genomförts under tiden 21 november - 20 december 2019. 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 14 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Halmstad stadsnät

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förtydligande av varför mindre del av fastigheten Onsjö 13:146 ingår i planområdet.
- Illustrationskartan redovisas inte maximal utbyggnad.
- Planförslaget bör ta med Flygsandsvägens förlängning för att säkerställa att område 1 (väst) kan anslutas till gatan.
- Redaktionella revideringar av planbestämmelserna för utfartförbudet samt minsta fastighetsstorlek.
- Förtydligande av fastighetsrättsliga frågor så som berörda servitut, stigen norr om område 1 (väst).
- Att område 1 (väst) inte bör bebyggas utan fortsätta vara naturmark.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Bestämmelsen gällande in- och utfartsförbud revideras så att den gäller enbart för fordon mot gata och revideras så att den följer Boverkets rekommendationer. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek revideras från 800kvm till 900kvm per fastighet inom område 1 (väst) för att undvika att området kan styckas till fler än max 2 fastigheter. Ordet "tomt" ersätts i planbeskrivningen där det skapar otydlighet. Planområdet utökas vid område 1 (väst) och behandlar även Flygsandsvägens förlängning (vändplanen). Plankartan och planbeskrivningen uppdateras med information om att det ska vara enskilt huvudmannaskap.

Poppelstogens förlängning ska fortsatt enbart vara en stig för gående och cyklister, ej biltrafik. Stigen kommer fortsatt ingå i naturområdet och planområdet utökas inte. Förtydligande gällande stigen görs i planbeskrivningen. Planbeskrivningen uppdateras med information om att fastigheten Onsjö 13:164 i och med denna detaljplanen inte längre gränsar mot grönområde utan mot kvartersmark för bostäder och får liknande bestämmelser som gäller för närområdet mellan fastigheter för bostäder. Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att det inte finns några övergångsställen i planområdets närhet som ansluter dem till målpunkter så som skolverksamhet och den kommunala lekplatsen.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med information om gällande servitut som belastar

fastigheten Onsjö 13:1 och information om att planområdet inte påverkar dessa. Stycket gällande bolaget Tylö Kabel TV under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor och servitut” utgår. Genomförandebeskrivningen uppdateras med förtydligande samt planbestämmelse (rättighetsområde) angående fastighetsbildningsåtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningen Försakulls ga:3. Efter kontakt med Halmstads stadsnät och nuvarande markägare uppdateras genomförande-beskrivningen med information om att skåpet flyttas så att det istället står inom gatuområdet enligt gällande byggnadsplan.

YTTRANDEN 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 kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Översvämning

Länsstyrelsen har valt att använda återkomsttiden 100-årsregn som vägledande för när en bedömning av översvämningsrisken ska göras. Regnvolymen för ett 100-årsregn varierar och beror på regnets varaktighet. En klimatfaktor ska inkluderas för att bedöma översvämningsrisken i ett förändrat klimat. Lämplig klimatfaktor för ett regn med 100-års återkomsttid är utifrån dagens kunskapsläge 1,2–1,4, vilket innebär att regnvolymen väntas öka med 20–40 % fram till år 2100. Mer information hittas i rapporten Extremregn i nuvarande och framtida klimat: Analyser av observationer och framtidsscenarier (SMHI, 2018). Se ”Faktablad 2018-5 Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall.” Länsstyrelserna i Stockholms- och Västra Götalands län.

Riksintressen

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms innebära konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB, då förslaget innebär en utveckling av tätorten.

Dagvatten

Konsekvenser vid skyfall bör beaktas då planen innebär en ökning av hårdgjorda ytor. Dagvattenflöden upp till åtminstone 100-års regn behöver studeras, så att man kan se vart vattnet tar vägen vid större regn och utforma planen så att vattnet inte ställer till skada.

Planbestämmelser

Placering av komplementbyggnader är inte närmare angivet i planförslaget. Det bör framgå minsta tillåtna avstånd till gräns bostadsfastighet för fristående uthus eller med huvudbyggnad sammanbyggt uthus. Illustration av huvudbyggnader är ca 200 kvm stora och den ena huvudbyggnaden i område 2 är placerad endast ca 3 m till gräns. Plangräns för område 2 överensstämmer inte med fastighetsgräns mot Onsjö 13:164 på illustrationskarta. Det är oklart varför plangränsen gör ett ca 3 m djupt hack in över gräns mot Onsjö 13:164. Illustrationskartor och planbestämmelser bör överensstämma med varandra.

Kommentar

Genomförda dagvattenutredningar för planområdet har återkomsttiden 10-årsregn vilket uppfyller kraven som ställs på VA-huvudmannen. Utredningarna beskriver i korthet planrådets närområde för att utesluta att planförslaget påverkar/påverkas negativt. Planbeskrivningen kompletteras med information gällande 100-årsregn enligt kommunens framtagna övergripande skyfallskartering för 100-årsregn som redovisar var dagvatten samlas och var det finns rinnvägar. Kommunen bedömer att frågan inte behöver studeras ytterligare.

Information om att komplementbyggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns inom kvartersmark för bostäder införs i planbeskrivningen. Illustrationskartan uppdateras så att den följer givna planbestämmelser samt plangränsen. Planbeskrivningen uppdateras med en beskrivning av varför plangränsen inte överensstämmer med gällande fastighetsgräns mot Onsjö 13:164.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Allmänt

Runt om stora delar av planområdet finns det en bestämmelse om att in- och utfart inte får ske. Bestämmelsen får bara anges mot allmän plats som finns inom den aktuella detaljplanen och kan inte användas mot områden utanför planområdet, se Boverket, PBL-kunskapsbanken för mer information. Om kommunen väljer att göra planområdet större för att kunna tillämpa bestämmelsen är det bra att specificera vilken typ av utfartsförbund som gäller, är det bara fordon eller även all passage. I planbeskrivningen används både tomt och fastighet i olika delar, för förtydligande bör fastighet bara användas.

Genomförandebeskrivning

Under rubriken ”organisatoriska frågor” beskrivs att detaljplanen medför att 2-3 fastigheter tillåts bildas. Lantmäterimyndigheterna vill poängtera att som planen är utformad så är det möjligt att bilda upp till 4 fastigheter totalt. Detta då man har angett en minsta fastighetsstorlek på 800m² på ett område om ca 2 500m² respektive 1 500m².

För att göra detaljplanen tydligare bör bokstaven d läggas ut för att visa vart minsta fastighetstorleks bestämmelsen gäller, även om det gäller i hela planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

En del av planområdet ligger över fastigheten Onsjö 13:164, denna fastighets nämns inte i planbeskrivningens fastighetsrättsliga del. Är det tänkt att det ska ske en fastighetsreglering där mark från Onsjö 13:164 ska överföras till Onsjö 13:1 så ska det framgå och hur det påverkar Onsjö 13:164.

Fastigheten Onsjö 13:1 belastas av flera inskrivna avtalsservitut, i planbeskrivningen nämns bara ett avtalsservitut för vatten och avlopp. Lantmäterimyndigheterna anser att servitutets akt nummer ska finnas med i fastighetsrättsliga frågor för att förtydliga vilket servitut det gäller. Det bör även förtydligas vilken fastighet som har förmån till servitutet och hur den fastigheten påverkas genom att det kommer en detaljplan över området där de har sitt servitut.

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor och servitut, nämns det också att det finns kablar inom fastigheten Onsjö 13:1 som ägs av bolaget Tylö Kabel TV. Enligt gällande lagstiftning finns ingen möjlighet att bilda servitut för en juridisk person (Tylö Kabel-TV AB).

Lantmäterimyndigheten erinrar om att servitut enbart kan knytas till en fastighet och inte till en person. Önskar man trygga rättigheten så får det göras med avtal, (nyttjanderätt som skrivs in i fastighetsregistret). Förslagsvis så bör därför hela stycket tas bort.

”alternativt ska ett olokaliserat servitut bildas i lantmäteriförrättningen, som hanterar dessa kablar. Fastighetsägaren ansöker och bekostar förrättningen”.

Under rubriken ”Fastighetsbildning” sägs att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, avstyckning, fastighetsreglering och anslutning till Frösakulls vägförening.

Det krävs ett förtydligande med exakt vilka fastighetsbildningsåtgärder som måste till, gärna en karta som åskådligt redovisar vilka figurer som ska överföras till vilken fastighet och hur stora arealer det handlar om.

En komplettering med ”fastighetsindelningsbestämmelser” kan vara nödvändigt för att kunna genomföra planens syfte.

Område 1, västra delen

I planbeskrivningen framkommer det att de nya fastigheterna ska ansluta sig till Frösakull vägförening. Lantmäterimyndigheten anser att planområdet bör utökas söder ut med allmän platsmark ”gata” fram till fastighetsgräns för fastigheterna Onsjö 13:196 och 13:197 så att Flygsandsvägen kan förlängas och att en vändplats på Flygsandsväg kan byggas ut.

Det kommer också krävas en fastighetsindelningsbestämmelse om att Frösakull ga:3 ska omprövas och att förlängningen av Flygsandsvägen ska ingå. Samtidigt kan man reglera med fastighetsindelningsbestämmelsen att de nybildade fastigheterna ska inträda i gemensamhetsanläggningen. Ovanstående text gäller också för en eventuell förlängning av ”Poppelstigen” Här krävs definitivt en utökning av planområdet för att ändra från gällande planbestämmelse park eller plantering i akt 1380K-P699 till att istället bli gata.

Om hänsyn tas till Lantmäterimyndighetens yttrande så kommer det att finnas allmänplats i detaljplanen efter ett utökade av planområdet. Komplettering behöver då göras om att det är enskilt huvudmannaskap och sedan i planbeskrivningen förklara anledningarna till varför det ska vara enskilt och inte kommunalt.

I plankartan finns det ett U, för att reservera mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. U:et är inte utformat till något bestämt typ av allmännyttiga ledningar, vilket innebär att om lantmäterimyndigheterna i en prövning anser att andra ledningar än vatten och avlopps ledningar kan finnas i området utan att störa servitutet, kan det bildas ledningsrätt för andra ledningar om de

uppfyller de krav som finns i ledningsrättslagen (LL).

Område 2, östra området

En del av området är planlagt inom fastigheten Onsjö 13:164, det nämns inte i fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen hur Onsjö 13:164 påverkas av planområdet. Lantmäteriet anser att fastighetsrättsliga frågor ska utvecklas för att förklara hur Onsjö 13:164 påverkas. Minimum är att det redovisas hur stor areal av Onsjö 13:164 som behöver överföras genom fastighetsreglering till Onsjö 13:1 för att möjliggöra avstyckning av den nya fastigheten utmed Doktorsvägen.

Kommentar

Bestämmelsen gällande in- och utfartsförbud revideras så att den gäller enbart för fordon mot gata och revideras så att den följer Boverkets rekommendationer.

Ordet ”tomt” ersätts i planbeskrivningen där det skapar otydlighet. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek revideras från 800kvm till 900kvm per fastighet inom område 1 (väst) för att undvika att området kan styckas till fler än max 2 fastigheter.

Planbeskrivningen uppdateras med information om att fastigheten Onsjö 13:164 i och med denna detaljplanen inte längre gränsar mot grönområde utan mot kvartersmark för bostäder och får liknande bestämmelser som gäller för närområdet mellan fastigheter för bostäder. Ingen del av fastigheten Onsjö 13:164 behöver överföras till område 2 (öst) för att möjliggöra avstyckning av den nya fastigheten.

Genomförandebeskrivningen uppdateras med information om gällande servitut som belastar fastigheten Onsjö 13:1 och information om att planområdet inte påverkar dessa.

Kommunen instämmer med Lantmäteriet synpunkt gällande bolaget Tylö Kabel TV under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor och servitut” och stycket om bolaget Tylö Kabel TV utgår.

Det finns ingen exakt figur idag över vilken mark som ska överföras till vilken fastighet och hur stora areal det handlar om. Detaljplanens användningsområden ger en tydlig bild om gränserna mot gatumark och naturmark. Genomförandebeskrivningen uppdateras med förtydligande angående fastighetsbildningsåtgärder kopplade till gemensamhetsanläggningen Frösakulls ga:3 och plankartan kompletteras med ett rättighetsområde inom området för gata för att underlätta genomförande av planen och den omprövning som behövs för Frösakull ga:3.

Område 1 (väst) utökas i enlighet med Lantmäteriets synpunkter och ska även behandla Flygsandsvägens förlängning (vändplanen). Plankartan och planbeskrivningen uppdateras med information om att det ska vara enskilt huvudmannaskap. Poppelstogens förlängning ska fortsatt enbart vara en stig för gående och cyklister, ej biltrafik. Stigen kommer ha samma standard som idag. Stigen kommer fortsatt ingå i naturområdet och planområdet utökas inte. Förtydligande gällande stigen görs i planbeskrivningen. Kommunen är medveten om att ingen specificering av marken som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och anser att detta är rimligt om kraven i ledningsrättslagen uppfylls.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Teknik- och fritidsförvaltningen utgår från att förlängningen av Poppelstigen ska byggas ut med kommunal standard avseende utformning och överbyggnad av gata och vändplats.

I planbeskrivningens avsnitt genomförande, ekonomiska frågor (s.23) anges att ändring av Poppelstogens förlängning på allmän platsmark ska bekostas och utföras av fastighetsägaren i samråd med Halmstads kommun. Det kan enligt förvaltningen inte vara fastighetsägaren som utför gatuutbyggnaden, däremot beskostar den.

I planbeskrivningens avsnitt gator och trafik, gång- och cykeltrafik(s.11) anges felaktigt att det inte finns några övergångsställen inom orten. Ett sådant finns vid Skeabergsvägen.

Kommentar

Poppelstogens förlängning ska fortsatt enbart vara en stig för gående och cyklister, ej biltrafik. Stigen kommer ha samma standard som idag. Genomförandebeskrivningens avsnitt ”ekonomiska frågor” uppdateras så att detta framgår tydligt.

Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att det inte finns några övergångsställen i planområdets närhet som ansluter dem till målpunkter så som skolverksamhet och den kommunala lekplatsen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HALMSTAD STADSNÄT

Halmstads stadsnät upplyser om att de har fiber och fiberkanalisation i anslutning till området (område 2). Ett befintligt optoskåp (SKA 247) står inom markerat område och kommer ev. att behövas flyttas. Om skåpet skall flyttas bör HSAB få information minst tre månader innan det kan verkställas.

Kommentar

Efter kontakt med Halmstads stadsnät och nuvarande markägare uppdateras genomförandebeskrivningen med information om att skåpet flyttas så att det istället står inom gatuområdet enligt gällande byggnadsplan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Byggnadsnämnden
- E.ON
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Miljönämnden
- Postnord
- Räddningstjänsten
- Weum Gas AB
- Swedegas
- Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

ON SJÖ 13:173, CARINA TINNA NILSSON

1. Länstyrelsen har genomfört en upprepning av strandheden för dyra pengar för att insekter skulle komma tillbaka - mera hus blir mera människor som går i områdena. Man har inte heller sett till klimatpåverkan när det gäller höjd havsnivå - för inte kommer strand o dyner se ut som idag om vi tittar några år framöver. Vi har inget som binder vatten då det är bortrensat.
2. Att bygga på grönområden och göra till mark för bebyggelse är inte heller bra med tanke på höjda nivåer, mera stormar o orkaner - istället borde bebyggelse läggas längre från havet.
3. Vi har idag byggplan/detaljplan/bestämmelser för området kring 13:1 där det heter att det behövs tomt på 800 kvm², enplans- enfamiljshus, oinredd vind - Helt plötsligt gör man undantag ! varför?? Jag ifrågasätter starkt om era kontor har en rimlig plats då markägare gör vad som faller dem bäst i smaken! Byggnadskontor för vad ? Varför behövs ni idag?
4. Man tillåter bebyggelse med grunder på mellan 0.5-1 m, sedannockhöjd på antingen 6.5 m el 8 m - är det att bygga i harmoni med naturen. Nej på samrådsmötet kunde inte personalen förklara!!! o igen inget som gäller nuvarande bestämmelser för området. Svaret var att folk bygger i alla fall med en andra våning- ja men är det då inte er skyldighet att besiktiga husen? Nä gör om o gör rätt!
5. om det är ett sådant stort skriande behov av bostäder och strandnära områden skall utfyllas varför bygger man då inte flera hyreshus och rejäl höjd, alt flera radhus/parhus - varför tillåter man två våningar på enfamiljshus? det sväljer ju inget av behovet. Jag är oerhört besviken på dessa handläggningar där man frångår bestämmelser o gör undantag - man ser inte heller till framtiden o klimatet. Har vi bestämmelser skall de gälla alla och inte bara för att du heter ett visst efternamn! Filar o dealar med kommunen -

Jag heter Tinna Nilsson

Bor på Frösakull/Onsjö 13:173. Här har familjen bott sedan 1973.

Kan dessutom påpeka att det fanns ett servitut för att det aldrig skulle byggas på det som heter 13: 1, inlämnat av framlidne Gösta Wennerholms mor, men det finns idag inte reg på Länstyrelsen?!

Tomten som heter 13;96 har heller aldrig varit en tomt för bygglov pga storleken!

Kan nämna att jag har inget emot Wennerholms som är markägare, har full förståelse för deras företag o att de behöver sälja/arrendera ut mark för att få inkomster, men just dessa 13:1 tycker jag ni får ta på er på kontoren hos kommunen för att ni ger godtyckligt agerande trots bestämmelser som finns. Dessutom arkitektoniskt hus som ej passar in i landskapsbilden!

Kommentar

Kommunens roll är att behandla alla intressen och göra en avvägning av vad som är rimligt i varje fall, men självklart utgör de boendes synpunkter ett intresse i denna avvägning. Detaljplaneprocessen är reglerad i Plan- och bygglagen och innebär att en avvägning mellan olika intressen görs för att landa i juridisk bindande handling som reglerar vad man får och inte får bygga. I avvägningen har kommunen bland annat tittat på; översvämnings- och erosionsrisk, påverkan av riksintressena, strandskyddets syfte, landskapsbilden, naturvärden osv. Kommunen har då gjort bedömningen att det inte innebär någon påtaglig skada och att föreslagna exploatering ansluter bra till befintlig Ortsstruktur.

Vi ser positivt på att Länsstyrelsen varit mycket engagerade att återställa strandheden i Frösakull,

men i deras arbete har inte detta område ingått (utifrån det material kommunen tagit del av). I Länsstyrelsens yttrande över planen nämner de inte detta som något problem. De anser inte heller att planens genomförande innebär konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB, då förslaget innebär en utveckling av tätorten.

Den gällande byggnadsplanen för området har flera bestämmelser som saknar motsvarighet i dagens lagstiftning. Detta eftersom dessa bestämmelser har skapat tolkningsbekymmer i bygglovskedet med ett stort antal domstolsprövningar som följd. Bestämmelserna ”vind får ej inredas” och våningsantal är två exempel på bestämmelser som inte längre är giltiga. Planförslagets bestämmelser om byggnadernas höjder har därför en lite annan utformning än byggnadsplanens bestämmelser. Vid tolkningen av bestämmelserna har även andra faktorer så som landskapsbilden vägts in, vilket exempelvis resulterat i att nya bestämmelser om takkupor införts i område 1 (väst). Planbestämmelsen som reglerar minsta tomtstorlek revideras från 800kvm per fastighet till 900kvm i område 1 (väst) för att säkerställa att enbart 2 fastigheter kan upprättas.

Som du påpekar strävar kommunen efter att uppnå ett blandat utbud av bostadsbeståndet och planförslagets påverkansmöjlighet på detta är låg. På grund av planområdets storlek och förhållande till närområdet och strandområdet har andra utformningar av bebyggelsen bedömts som olämpliga, vilket påverkar möjligheten att uppföra andra bostadsformer. De två områdena kan idag upplevas oanvända (glömda) och genomförandet av planen kommer medföra att platserna används och befolkas.

Kommunen har inte kunnat hitta något servitut utöver de som redovisas i planhandlingarna och kan därför inte ta hänsyn till detta. Vad gäller fastigheten Onsjö 13:96 är detta inget som vi kan hantera inom ramen för den här detaljplanen eftersom detta är en bygglovsfråga och ligger utanför planområdet.

De bestämmelser som finns är de som finns i gällande Byggnadsplan. Genomförandetiden för denna har utgått, vilket innebär att den kan ändras om kommunen bedömer att det är lämpligt. När man tar fram en ny detaljplan upphör de gamla bestämmelserna att gälla eftersom det enbart kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område.

ONSJÖ 13:196, LENNART NEVRÉN OCH BIRGITTA MELLGREN

Jag hade nöjet att vara med på Er info och dragning av ovan plan som hölls på Ringenäs Golfklubb den 10 dec.

Tycker det är ett väldigt bra förslag och har i princip som allra närmaste granne med tomt Onsjö 13:196 inget att erinra eller klaga på. Bara bra om dessa lucktomter nu äntligen blir bebyggda och minskar ev. brandrisker i den skogsvegetation som nu finns där. Men vill gärna då påpeka att det då kanske i samband med fastställandet att markägaren ålägges att snarast eller inom 3 - 8 år måste ha påbörjat sin byggnation. Detta så att marken inte fortsättningsvis blir stående obbyggd. Kan detta rymmas inom Ert avtal vore det mycket bra och tillfredsställande. Med förhoppning om en snar godkännande av planen.

Kommentar

Kvartersmarken för bebyggelse är privat mark och kommunen kan inte tvinga dem att påbörja byggnation. Det finns regler vid beviljat bygglov kopplat till påbörjad byggnad och när den ska vara genomförand, men detta är inget som vi kan hantera inom ramen för detaljplanen eftersom detta är en bygglovsfråga.

ON SJÖ 13:37, RIINA HULTQUIST OCH ROBERT BIE

Jag anser att det är helt fel av kommunen att skapa nya tomter på strandheden mellan Poppelstigen och Flygsandsvägen. Markområdet har alltid varit ett grönområde och en del av strandheden. Länsstyrelsen och naturvårdsintressen har varit mycket engagerade i att återställa strandheden i Frösakull för att bevara artrikedomen m.m. Det är för mig helt ofattbart att man ska inkräkta på naturområdet och stranden genom att skapa nya tomter längst ner mot havet. Kommunen har ju stoppat ett Attefallshus som byggdes nyligen nästan nere i sanddynen men här ska man tillåta flera tomter och nya stora hus.

Fastighetsägaren anser att detta är en naturlig förlängning av de hus som redan finns i området men detta är ett uselt argument. Det finns fler hus i Frösakull som ligger ännu närmare strandlinjen, så ska man då fylla ut hela strandheden med nya fastigheter?? En tomtbildning i det aktuella området måste ligga helt stick i stäv med länsstyrelsens intentioner för restaurering och bevarande av grönområden och strandheden. Hur kan man ens överväga att tillåta bebyggelse att krypa närmare stranden??

Vid samrådsmötet framgick också att här förekommer så mycket fiffel och båg så man bara baxnar. Det ska bland annat finnas en färskare detaljplan som inte ens kommunens egna handläggare känner till och som bara gäller för somliga. Vissa markägare inom kommunen får allt de pekar på utan hänsyn till naturintressen eller gällande lagar och regler.

Kommentar

Kommunen har förståelse för att omgivande bebyggelse med intilliggande grönområde har funnits under en längre tid och har ett naturvärde. Dock delar inte kommunen uppfattningen om att området ingår i strandheden då det ligger inom ortstrukturen är tydligt avgränsat från strandområdet. Vi ser positivt på att Länsstyrelsen varit mycket engagerade att återställa strandheden i Frösakull, men i deras arbete har inte detta område ingått (utifrån det material kommunen tagit del av). I Länsstyrelsens yttrande över planen nämner de inte detta som något problem. De anser inte heller att planens genomförande innebär konflikt med bestämmelserna i 4 kap MB, då förslaget innebär en utveckling av tätorten.

Det stämmer att det vid samrådsmötet framkom missnöje kring beviljade bygglov i Frösakull. Det är dock inte något vi kan göra något åt i den här detaljplanen, mer än att följa de lagar och regler som finns. Detaljplaneprocessen är reglerad i Plan- och bygglagen och innebär att en avvägning mellan olika intressen görs för att landa i juridisk bindande handling som reglerar vad man får och inte får bygga. I avvägningen har kommunen bland annat tittat på; översvämnings- och erosionsrisk, påverkan av riksintressena, strandskyddets syfte, landskapsbilden, naturvärden osv. Kommunen har då gjort bedömningen att det inte innebär någon påtaglig skada och att föreslagen exploatering ansluter bra till befintlig ortstruktur.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

- Flera är oroliga att flera lucktomter kommer att bebyggas i framtiden.

- Vill se en större, övergripande plan för frösakull, inte enbart punktinsatser.
- Missnöje med tidigare beviljade bygglov i området. Oro att det blir större avvikelser än vad detaljplanen medger.
- Ska man förtäta ska man planera så att flera kan bo där (flerbostadshus).
- Utformning viktig för att hur grannar påverkas. Exempelvis inreda vind,nockhöjd.
- Hur högt man får grundlägga bebyggelsen påverkar hur höga de blir eftersom tomten lutar.
- Oro att strandområdet kommer att bebyggas i framtiden.
- Tycker att kommunen gör undantag för vissa personer, ej behandlar alla lika.
- Vill att kommunen ska ställa krav på att man ska börja bygga så fort som möjligt.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Område 1 (väst) ska inte bebyggas utan bör även fortsättningsvis vara naturmark*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 13:173	Carina Tinna Nilsson	Poppelstigen 7, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:196	Lennart Nevren	Flygsandsvägen 27, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:196	Birgitta Mellgren	Flygsandsvägen 27, 302 70 Halmstad

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Onsjö 13:37	Riina Hultquist	Tylövägen 14, 302 70 Halmstad
Onsjö 13:37	Robert Bie	Tylövägen 14, 302 70 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Emeli Cornelius
planarkitekt

Datum
2021-08-27

Dnr
KS 2018/00485

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 22 september 2020, § 222 beslutat anta förslag till detaljplan för **del av ONSJÖ 13:1, Halmstad.**

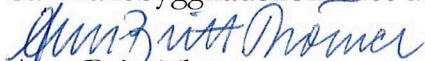
Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2021/7.

Länsstyrelsen har den 12 oktober 2020 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 22 juni 2021 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och detaljplanen har genom beslut från mark- och miljödomstolen därmed **vunnit laga kraft den 13 juli 2021.**

Samhällsbyggnadskontoret den 27 augusti 2021.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadsnämnden
Kommunala Lantmäteriavdelningen
Teknik- och fritidsnämnden
Halmstads Stadsnät AB
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
Strategi- och utredningsavdelningen
Tinna Nilsson
Lennart Nevren
Birgitta Mellgren
HB Tylöbaden, Wennerholm & Co
Riina Hultquist
Robert Bie

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