

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Frösakull centrum och
Skogslunden – Fammarp 8:3 m.fl.



Frösakull, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2024-04-18

Utökat förfarande
Diarienummer: KS 2023/00309
Samhällsutvecklingsavdelningen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enstaka fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

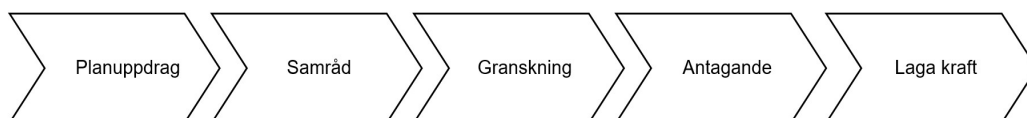
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
DETALJPLANEN I KORTHET	4
PLANERINGSUNDERLAG	8
PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	38
UPPLYSNINGAR	47
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BAKGRUND	49
MEDVERKANDE	58

Detaljplanen i korthet

Detaljplanens syfte och mål

Alla ska kunna bo i en bra bostad. Halmstad förväntas växa kraftigt och har redan ett underskott på bostäder med trångboddhet som följd. Vi behöver bygga runt 800 bostäder per år för att möta behovet (Bostadsförsörjning och utbyggnadsplan). En förtätning med bostäder i Frösakull blir ett viktigt tillskott för att klara kommunens bostadsförsörjning. Detaljplanen syftar till att stärka Frösakull som utpekad centrumnod (Framtidsplan 2050) genom att utveckla området för fler verksamheter och bostäder, i blandade bostads- och upplåtelseformer.

Detaljplanen syftar även till att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt för Fammarpsvägen samt del av Møllegårdsvägen.

Detaljplanen syftar också till att helt ersätta gällande detaljplan för Frösakull centrum, detaljplan nr 1380K-P965, i syfte att inte lämna mindre rester kvar av den gällande planen.

Detaljplanen syftar även till att pröva lämpligheten att bebygga del av Fammarp 8:1 för LSS bostäder samt par-, rad-, eller kedjehus.

Planförslag

Frösakull centrum utvecklas med fler möjligheter för verksamheter genom att byggnaden för ICA byggs på med en våning till totalt två våningar. Utöver påbyggnaden med en våning tillåts även en ny byggnad i fem våningar i den södra delen för bostäder. Byggnaden med bland annat vårdcentralen kompletteras även den med en byggnadsdel i mitten i fem våningar för bostäder. För att kunna genomföra förslaget krävs det en utökning av mark för Frösakull centrum.

Dagvatten leds i dike och fördröjs i damm innan dagvattnet når bäcken norr om planområdet. Strandskyddet 100 meter från bäcken i norr upphävs inom kvartermarken i detaljplanen. En ny anslutning till området från Kungsvägen skapas, och sammanbinder även till Skogslunden (H2 i översiktsplanen).

Skogslunden utvecklas för bostäder, flerbostadshus, par-, rad-, kedjehus och en friliggande villa. Flerbostadshusen planeras vid Kungsvägen och Fammarpsvägen. Vid Kungsvägen är husen 3-4 våningar och vid Fammarpsvägen 2-4 våningar. Par-, rad- och kedjehus tillåts i 1-2 våningar men begränsas till 1 våning mot Kronolunds gränd. Stora delar av befintligt naturområde sparas och planläggs som park. Dagvatten omhändertas i lågpunkter vid Kungsvägen/Kronolundsvägen och vid Kungsvägen/Fammarps gränd. En markanvisning till privata exploitörer ska ske på området efter att planen har vunnit laga kraft.

Del av Fammarp 8:1 utvecklas för LSS bostäder eller liknande och tillåts i en våning. Par-, rad- eller kedjehus tillåts vid Møllegårdsvägen i två våningar. Området ligger inom vattenskyddsområde och detaljplanen säkerställer sådant som är möjligt enligt plan- och bygglagen för att inte riskera vattenkvaliteten. Ytterligare åtgärder behöver utredas och följas upp i projektering-, bygg- och driftskede. En markanvisning ska ske för par-, rad- eller kedjehus efter att planen har vunnit laga kraft.



Kartan ovan visar hur planområdet kan bebyggas, ett av flera sätt.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några omfattande konsekvenser. Dagvattenfrågorna är de som är mest komplicerade inom planområdet eftersom nuläget i Frösakull är problematiskt. Bebyggelsen i Frösakull har omvandlats från stugområde till villaområde och har bland annat medfört att dagvattensystemet inte är tillräckligt dimensionerat. Dessutom är grundvattennivåerna höga och klimatförändringen pågår. Framtagna utredningar presenterar lösningar som omhändertar både dagvatten och skyfall.

Planeringsförutsättningar

Frösakull centrum är idag bebyggt och innehåller service, matbutik, kontor med mera i två våningar. Angränsande bebyggelse till centrum är bostäder i en våning, de flesta av Frösakulls äldre stugkaraktär. Området H2 i översiktsplanen, numera kallat Skogslunden, är obebyggt och i anslutning till området finns idag bostadsbebyggelse i form av villor, par- och radhus i 1-1,5

våningar. En del av Skogslunden ligger inom vattenskyddsområde för grundvatten, söder om Fammarpsvägen.

Kungsvägen är huvudleden i Frösakull som delar centrum och Skogslunden, bullernivåerna på vägen är idag godtagbara.

Idag finns inga kända problem med översvämningar vid skyfall inom planområdet, däremot uppstår det problem nedströms längre västerut i Frösakull, bland annat längs bäcken norr om planområdet. Den norra delen av Frösakull centrum ligger i riskzon för att bli översvämmad vid ihållande regn.

En geoteknisk undersökning är genomförd i Skogslunden som visar att markförhållandena i området är goda även om grundvattnet står högt. Detta behöver beaktas vid utbyggnad, precis som risken för sättningar i befintlig bebyggelse och infrastruktur. En geoteknisk undersökning kompletteras för del av Fammarp 8:1 till granskningen av detaljplanen.

Standardiserad naturvärdesinventering (SIS 199000:2014a och b) har genomförts i Skogslunden. Inga naturvärdesobjekt identifierades, däremot observerades en del invasiva arter, bland annat jättebalsamin och parkslide, som behöver tas omhand.

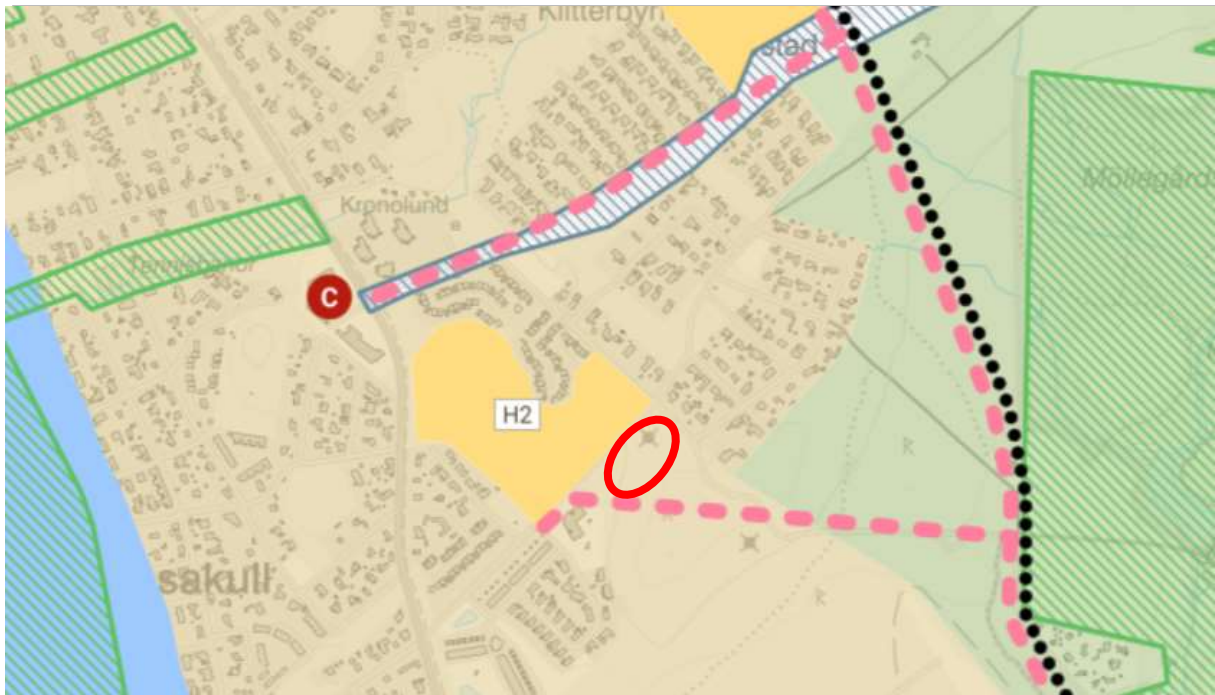
Planområdet inom fastigheten Fammarp 8:1 söder om Fammarpsvägen har inte ingått i inventeringen. Området har istället inventerats av kommunekolog. Området bedöms, likt Skogslunden, inte innehålla några naturvärdesobjekt. Närmast Fammarpsvägen och cirka 40-70 meter söderut är området halvöppet och slygt. Längre söderut, utanför planområdet, upp mot höjden och fornlämningen blir skogen mer uppväxt och består framför allt av tall.

I uppstarten av planarbetet genomfördes en workshop i syfte att låta närboende vara med och ge inspiration till hur Skogslunden kan utformas.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. I översiktsplanen anges planområdet sammanfattningsvis som:

- C - Utveckling av centrumnod. Centumbildning där service prioriteras. Högre bebyggelse tillåts för att nyttja läget effektivt och markera platsens betydelse (Frösakull centrum)
- H2 - Bostadsbebyggelse med tillhörande väg- och grönstruktur. Även offentlig service till exempel förskola och mindre kommersiell service kan finnas (H2/Skogslunden)
- Röd cirkel - Befintlig tätort med oförändrad markanvändning. Både pågående markanvändning och detaljplanelagd markanvändning inkluderas. Åtgärder som är utpekade till exempel centrumnoder och turismutveckling samt förtätning och andra förändringar som ligger i linje med planeringsinriktningarna kan bli aktuellt. Detta område ligger även inom tillrinningsområde till Söndrums vattentäkt (del av Fammarp 8:1, söder om Fammarpsvägen). För att göra marken lämplig vidtar detaljplanen nödvändiga åtgärder, enligt framtagen dagvattenutredning, för att säkerställa grundvattnets kvalitet.



C- utveckling av centrumnod. H2 (Skogslunden) – utveckling av bostäder. Streckade linjer – utveckling av infrastruktur. Ljusgul färg som täcker stora delar av Frösakull – bibehållen markanvändning.

Planeringsunderlag

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2024-04-18

Plankarta med bestämmelser, 2024-04-18

Illustrationskarta, 2024-04-18

Grundkarta, 2024-02-15

Fastighetsförteckning, 2024-04-10

Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken om betydande miljöpåverkan, 2024-04-18

Utredningar

Dagvattenutredning Frösakull centrum, 2024-02-27

Dagvattenutredning H2 Skogslunden, 2024-02-02

Dagvattenutredning del av Fammarp 8:1, 2024-02-12

Geoteknisk utredning, 2023-10-06

Bullerutredning, 2024-01-19

Naturvärdesinventering Skogslunden, 2023-11-13

Trafik och parkeringsförslag centrum, 2023-10-31

Workshop, 2023-08-31 ([Bostäder i Frösakulls centrum - Halmstad växer - Halmstads kommun](#))

Kommunala

Halmstads gröna värden, Kommunfullmäktige, 2008-03-27

Renhållningsordning för Halmstads kommun 2019 Del 1 – Avfallsplan med mål och åtgärder, Kommunfullmäktige, 2018-12-19

Övergripande riktlinjer för exploatering inom vattenskyddsområde, Kommunfullmäktige, 2018-02-13

Plan för energi och klimat, Kommunfullmäktige, 2021-06-15

Grönplan för park- och grönområden, Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2016-03-22

Plan för transportsystemet del 1 och 2: transportstrategi och transportplan mot 2050, Kommunfullmäktige, 2021-10-28 respektive 2022-04-05

Plan för den inkluderande kommunen 2020-2024, Kommunfullmäktige 2020-05-28

Plan för klimatanpassning del 1: nulägesanalys, Kommunstyrelsen, 2020-09-22

Plan för klimatanpassning del 2: inriktningar, Kommunfullmäktige, 2021-10-28

Plan för klimatanpassning del 3: strategier och inriktningar, Kommunfullmäktige, 2021-11-23

Plan för vatten och VA: målsättningar, Kommunfullmäktige, 2021-04-29

Plan för vatten och VA: åtgärder, Kommunstyrelsen, 2021-06-01

Kommunstyrelsens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, KS 2022-08-30

Rutiner för hållbar dagvattenhantering, KS 2022-08-30

Planförslag

Detaljplanens innehåll, struktur och gestaltning

Planområdet ligger i Frösakull. Planområdet består idag av fastigheterna Fammarp 8:3 (centrum), del av Fammarp 2:4 (Skogslunden) och del av Fammarp 8:1. Frösakull centrum är cirka 1,3 hektar stort, H2 cirka 6,6 hektar och del av Fammarp 8:1 cirka 1,4 hektar. Frösakull centrum är privatägd och Fammarp 2:4 samt 8:1 ägs av kommunen.



Kartan visar planområdet.

Workshop

I augusti 2023 hade kommunens tjänstepersoner en workshop med 12 personer som bor nära planområdet. Syftet med workshopen var att skapa en tidig dialog i arbetet med detaljplanen och att bidra med kunskapsutbyten som en inspiration till fortsatt planläggning av området Skogslunden (H2 i översiktsplanen/workshop). Mer information om genomförd workshop och förslagen kan du hitta här: [Bostäder i Frösakulls centrum - Halmstad växer - Halmstads kommun](#)

Sammanfattningsvis var resultatet av workshopen:

- Samtliga tre grupper ville spara skog i mitten och tillåta ny bebyggelse i kanterna.
- Bebyggelse föreslogs passa bra i 1–2 våningar men att lite högre byggnader, 3–5 våningar, kan tillåtas mot Kungsvägen och möjligen även Fammarpsvägen. I en grupp var deltagarna inte alls överens om höjderna, där några ville begränsa höjderna till 1-2 våningar och andra ansåg att 3-4 våningar kan tillåtas.
- Alla grupperna pratade om att bygga ut söder om Fammarpsvägen, norr om förskolan. Området omfattas av ett vattenskyddsområde för grundvatten, vilket i så fall kräver noggranna studier för att se om och hur det kan vara möjligt att bebygga.
- Grupperna var överens om att Kronolundsvägen behöver byggas ut med en förlängning till Kustvägen (Flygstaden) innan området kan bebyggas.
- Alla grupper tyckte att det är viktigt att bevara växt- och djurlivet i området.
- Det framfördes också andra brister i Frösakull såsom att skolan inte har någon mat- eller gymnastiksal, avsaknad av platser för idrott och lek, belysning längs Kungsvägens cykelbana med mera. En önskan fanns om att kommunen först löser dessa frågor innan planläggningen går vidare.



Kartan visar alla tre gruppernas förslag som överlappar varandra. Gul yta – utveckling med bostäder. Grön yta – grönområde som även kan innehålla lek, gym etc. Streckad linje – stråk, huvudsakligen gång/cykel. Röd linje – bygg ej utanför denna. Grå yta (vid Fammarpsvägen/Fammarps gränd) – parkering.

Planförslaget ligger huvudsakligen i linje med det som arbetats fram under workshoptillfället. Den största skillnaden är att planförslaget medger bebyggelse i anslutning till befintliga bostäder vid Kronolunds gränd.

Bebyggelse

Frösakull centrum

Föreslås kunna byggas ut för verksamheter och kompletteras med bostäder. ICA planerar att utvecklas från en ICA nära butik till en ICA Supermarket och området utvecklas för fler verksamheter. Det sker genom att byggnaden för ICA byggs om och höjs från en till två våningar. Under byggtiden ska ICA vara öppet. Med en utveckling av verksamheter stärks centrumnoden och möjligheter till närservice samt i förlängningen minskade biltransporter. Frösakull centrum utvecklas även ytterligare som mötesplats.

Bostäder planeras att byggas i 5 fem våningar i en mindre del av vardera befintlig byggnad. Antalet lägenheter uppskattas till cirka 30, beroende på lägenhetsstorlekar.

För att klara behovet av utomhusyta för bostäder och parkeringsyta som krävs för en verksamhetsutveckling behöver fastigheten för centrum utökas. Det sker genom att kommunen säljer mark till fastighetsägaren av Fammarp 8:3 på baksidan av ICA mot Huldrestigen.

Skogslunden

Föreslås endast bostäder. Bostäderna placeras mot befintlig vägstruktur och bebyggelse. Centralt i området sparas stora delar av den uppväxta tallskogen som planläggs som PARK. För att spara så mycket av den uppväxta skogen som möjligt är kvartersmarken, tomterna, lite mindre i storlek. Utevistelse och rekreation föreslås framför allt ske i intilliggande park- och naturområden.

Bostadsbebyggelsen tillåts i flerbostadshus, parhus, radhus och/eller kedjehus. Flerbostadshusen finns vid Kungsvägen och Fammarpsvägen. Vid Kungsvägen är husen 3-4 våningar och vid Fammarpsvägen 2-4 våningar. Par-/rad-/kedjehus tillåts i 1-2 våningar, en våning mot Kronolunds gränd. Totalt medger planförslaget cirka 39 rad-/par-kedjehus, 6 flerbostadshus och 1 villa.

Del av Fammarp 8:1

Området utvecklas för bostäder, LSS i en våning och par-, rad- eller kedjehus i två våningar. Behovet av LSS bostäder är mycket stort i kommunen och området är stort nog för att det ska få plats två bostadsenheter. En utbyggnad kan ske i etapper där en byggnad i taget kan byggas ut. Totalt innebär förslaget 2 byggnader för LSS motsvarande 12 bostäder och 6-7 bostadsenheter i par-/rad-/kedjehus.

Uppskattningsvis innehåller hela planförslaget totalt cirka 180 nya bostäder, beroende på hur kvartersmarken utformas och bebyggs samt vilka lägenhetsstorlekar som blir aktuella i flerbostadshusen.

Skogslunden och del av Fammarp 8:1 ska markanvisas, läs mer under **Genomförande av detaljplanen/Markanvisning**.



Kartan ovan visar ett av flera sätt för hur planområdet kan bebyggas inom ramen för detaljplanen.

Park och natur

Tre ytor av park tillskapas planområdet och bevarar cirka 3 hektar av det ursprungliga cirka 6,5 hektar stora naturområdet i Skogslunden. Det största parkområdet som sparas är det som innehåller den största andelen av uppväxt skog. Marken som föreslås bebyggas är huvudsakligen de områden som är avvercade eller består av unga träd och sly. Parken utformas förslagsvis som en naturpark med en ny stadsdelslekplats i Frösakull. Skogen som sparas bidrar till att klimatsäkra för både vatten och jämnare temperaturer i framtiden. De invasiva arter som har påträffats tas bort och utgör inte längre någon risk för den biologiska mångfalden i området. Till och från parken finns det stråk och kopplingar så att människor inte ska behöva ta omvägar för att nå parken. Cirka tre parkeringsplatser för bil placeras vid kanten av parken så att den ska vara tillgänglig även för barn och vuxna med funktionsnedsättningar.

Parken vid korsningen Kronolundsvägen/Kungsvägen kan erbjuda en mötesplats i bra solläge nära centrum. Parken utformas som ett parktorg med multifunktionella ytor, det vill säga att en yta används för flera saker. I detta fall handlar det om att ytan tar hand om dagvatten från framför allt befintlig bebyggelse.

Parken vid Fammarps gränd/Kungsvägen utformas huvudsakligen efter ett behovet av att omhänderta dagvatten.

Genom ytor för NATUR, finns det vid Fammarp 8:1 möjlighet att passera bebyggelsen. På så vis är det fortsatt lätt att nå naturområdet med höjden söder om föreslagen bebyggelse.

Gator och trafik

Trafiken i området är koncentrerad till Kungsvägen, den genomgående väg som försörjer hela Frösakull. Trafikmängderna var vid mätning i maj 2023 ca 2500 passerande fordon på vardagar. Trafikmätning under högsommar, juli 2023, angav ca 5000 passerande fordon på vardagar. Detta är trafikmängder för en huvudgata enligt trafiksystemet för Halmstads kommun.

Utmed Kungsvägen finns även ett antal hållplatser som trafikeras av Hallandstrafikens stadstrafik, linje 1. Den separerade gång- och cykelvägen som går utmed Kungsvägens östra sida är en del av Kattegattleden, en kustnära cykelled mellan Göteborg och Helsingborg.

Kungsvägen är en lång och rak väg med omgivande växtlighet och som på stora delar saknar direktutfarter. Kungsvägen har ett flertal åtgärder för att dämpa hastigheten på platser där behovet för gående- och gående att passera vägen bedöms vara hög.

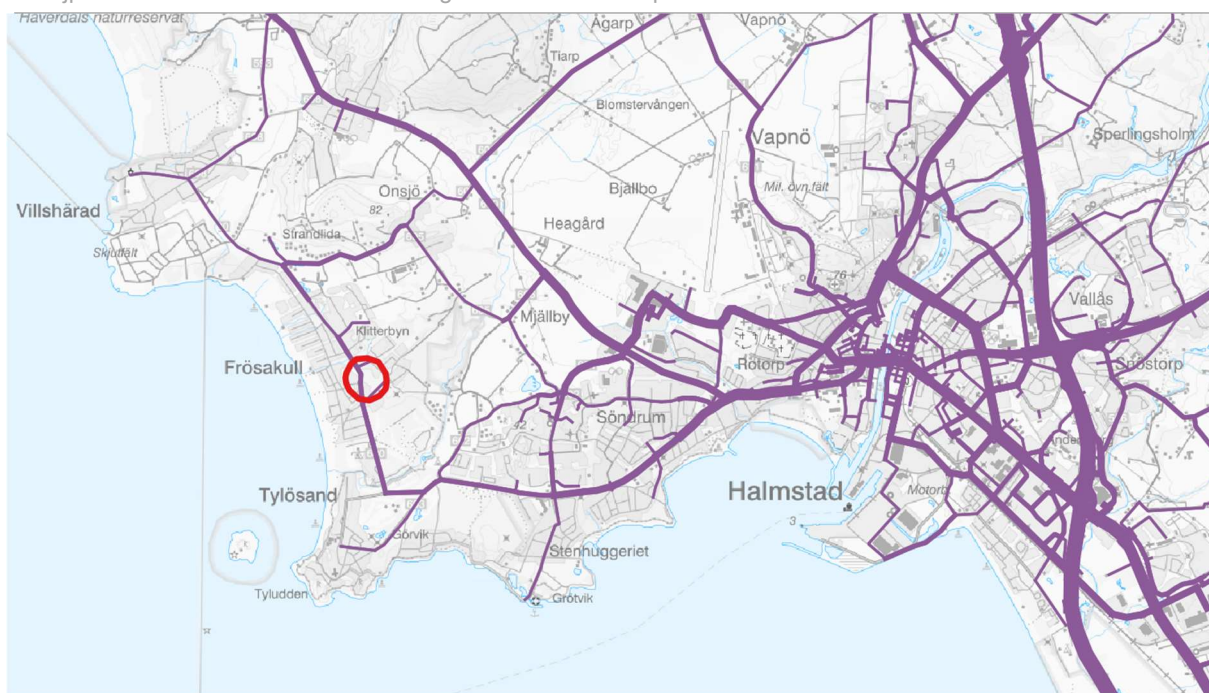
Trafikmängden i Frösakull varierar med säsongen, sommaren är en intensiv period. Bristen på alternativa vägval gör att konsekvenserna växer närmare Halmstad centrum, Nya Tylösandsvägen och Slottsjordsvägen.

Infrastruktursystemet i Frösakull och Halmstad som helhet har stora utmaningar inför framtiden. För att nå ett hållbart samhälle behöver vi agera på flera fronter, premiera yteffektiva transporter, planera och effektivisera vårt resande samt naturligtvis även genom ny fordonsteknik.

Konsekvenserna för ökande trafikmängder visar sig i första hand i centrala delar av staden, där kapacitetsproblem i korsningar och på sträckor där vägar sammanstrålar kommer att ge stora problem. Att bygga ut infrastruktur för fordon kommer inte att kunna lösa problemen, det framkallade behovet kommer att fylla trafiksystemet direkt och kapacitetsproblemen består.

En stombusslinje mellan Tylösand och Fyllinge ingår i Utbyggnadsplanen och skulle innebära en kollektivtrafik som med ett bra trafikutbud på allvar kan erbjuda ett alternativ till egen bil för resor mot/till Halmstad centrum.

En framtida ny vägsträckning från Kronolundsvägen till Kustvägen kommer att dämpa negativa konsekvenser utmed Kungsvägen, i första hand för att säkra insatstiden för räddningstjänsten. Kollektivtrafiken får däremot sämre möjligheter att erbjuda ett snabbare alternativ. När vägsträckan byggs kommer här också att ingå en cykelväg som binder ihop cykelvägnätet



Kartan visar trafiksimulering med fullt utbyggd Översiktsplan, befintlig infrastruktur och dagens färdmedelsval, ett scenario som visar mycket stora kapacitetsproblem i centrala delar och på sträckor och korsningar där trafiken sammanstrålar. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Utbyggnad av Onsjövägen och Onsjövägens anslutning till Kustvägen är beroende av medverkan från Trafikverket. De åtgärder som är önskvärda är motiverade av trafiksäkerhet och gäller i första hand Onsjövägens anslutning till Kustvägen. Att binda ihop cykelvägnätet mellan orter utmed trafikverkets vägnät ligger helt i linje med regionala och lokala mål och hanteras inom regional cykelplan. Behoven av utbyggda cykelvägar är stora men också resurskrävande och kräver prioriteringar som ställer stora krav på samhällsnytta. I takt med att staden byggs ut, förtätas och ger fler invånare ökar behoven och samhällsnyttan och det är av stor vikt att denna typ av utbyggnad premieras i färdmedelsvalet.

Frösakull centrum kommer även i fortsättningen vara ansluten till Kungsvägen men kompletteras i den södra delen med ytterligare en anslutning/korsning till Kungsvägen. I denna korsning ansluts även Skogslunden. Skogslunden kompletteras med nya lokalgator som förutom Kungsvägen ansluter till Møllegårdsvägen och Fammarpsvägen. Syftet med flera infarter till området är att sprida ut trafiken och sila den mer finmaskigt.



Kartan visar stråk och kopplingar till och inom planområdet med omgivningen, dessa är inte flexibla enligt plankartan.

Den ökade andelen trafik som i dagsläget förväntas av cirka 180 nya bostäder är 3 fordonrörelser/bostad i snitt per dygn. Med detta antagande blir trafikökningen därför cirka 540 fordonrörelser totalt baserat på nuvarande resvanor. Det befintliga trafiksystemet, med undantag för de få veckor på sommaren som trafikinätet är mer belastat, bedöms klara en sådan ökning.

Kungsvägens nya anslutande vägar samt behovet av nya passager för oskyddade trafikanter kräver åtgärder utmed Kungsvägen. Hastighetsräddade passager som ger samspel och trygghet mellan gående och trafikanter.

Fammarpsvägen och del av Möllegårdsvägen ingår i planområdet. Fammarpsvägen ingår för att ändra huvudmannskapet till kommunalt och möjliggöra för en cykelväg mellan längs gatans södra sida, till Möllegårdsvägen och vidare till Palmvägen. Längs Palmvägen kan en gen cykelväg finnas mellan Frösakull och Ranagård, Ranagårdsskolan. Del av Möllegårdsvägen ingår i planen

för att säkerställa ytorna för cykelvägen och även här ändra huvudmannaskapet till kommunalt. Om behovet finns att bygga om Fammarpsvägens korsning mot Kungsvägen så tillåts det i gällande detaljplan för Kungsvägen, därför ingår inte korsningen i planområdet. Huvudmannaskapet för Kungsvägen är redan kommunalt.

De nya gatorna i Skogslunden utformas utan långa raksträckor för att hastigheter ska hållas nere och ge ett småskaligt intryck. De nya gatorna har en bredd av 8,5 och 10,5 meter och ska innehålla svackdike för dagvatten och allé. Lämpliga träd för allé i eller vid svackdike är exempelvis al eller björk. Anslutningen och gatan närmast Kustvägen och flerbostadshusen är bredast för att få plats med trottoar.

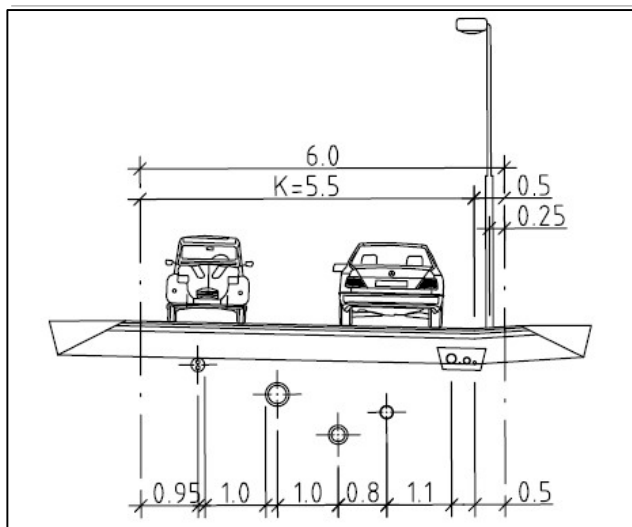


Bilden visar hur ett svackdike längs gator kan se ut. (Bild från Stockholm Vatten och Avfall [Svackdike | Dagvatten \(stockholmvattenochavfall.se\)](https://www.stockholmvattenochavfall.se))

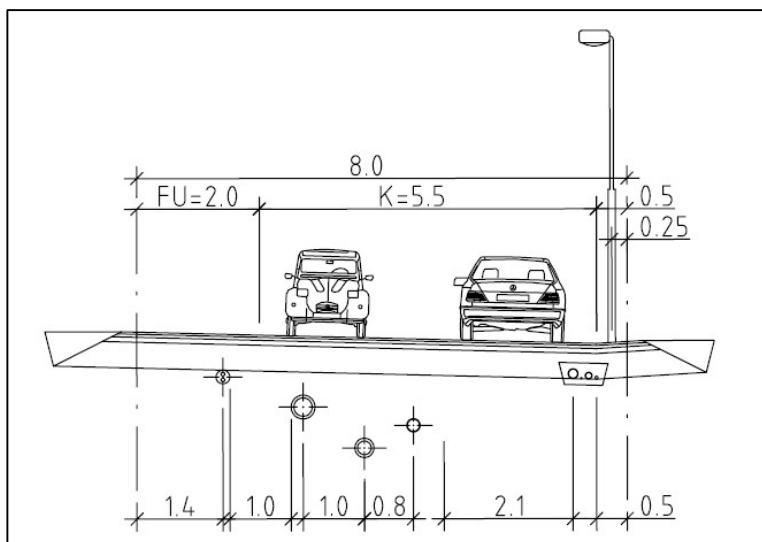
In- och utfarter för ny bostadsbebyggelse inom Skogslunden sker till de nya gatorna. Ny bebyggelse längs Fammarpsvägen och Møllegårdsvägen har in- och utfarter till dessa gator.

Gatornas utformning ska följa den tekniska standard som kommunen har, till exempel minst 3 meter bred gång- och cykelväg längs Fammarpsvägen, Møllegårdsvägen och vidare koppling mot den nya cykelvägen i Palmvägen. Trottoar ska vara minst två meter bred och högsta tillåtna hastighet är 30 km/h för lokalgator.

Exempel på gatusektioner med mått enligt kommunens tekniska standard:



Exempel på en 6 meter bred lokalgata. Utöver denna sektion tillkommer yta för allé och svackdike.



Exempel på en 8 meter bred lokalgata. Utöver denna sektion tillkommer yta för allé och svackdike.

Parkering

Parkering ska ske på enskild fastighet och inte längs befintliga eller nya gator. Nya riktlinjer för parkering har påbörjats och kommer troligtvis att beslutas Q2/Q3 2025. Därefter skall Parkeringsnormen revideras, enligt de principer som de beslutade riktlinjerna anger. Fram till dess gäller nuvarande parkeringsnorm.

Cykelparkeringar bör finnas anpassade efter de olika cyklar som finns idag, lådcyklar, elcyklar, cyklar med vagn med mera. Många cyklar är idag dyra och det bör finnas möjlighet att låsa in sin cykel ordentligt samt att parkeringar har väderskydd. Samtliga cykelparkeringar utomhus bör ha fastlåsningsmöjligheter.

För verksamheter som inte presenteras i tabellerna nedan krävs en särskild utredning. Aktuell parkeringsnorm för cykel och bil redovisas i tabellerna nedan.

Sammanfattad parkeringsnorm för cykel Cykelplatsbehov			
Verksamhet	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Bostad >= 4 rok (cpl/lgh) *	4	4	4
Bostad 3 rok (cpl/lgh) *	3	3	3
Bostad 2 rok (cpl/lgh) *	2,5	2,5	2,5
Bostad 1 rok (cpl/lgh) *	2	2	2
Kontor (cpl/1000 kvm BTA) **	20	10	10
Handel (dagligvaror) (cpl/1000 kvm BTA) **	40	20	20
Handel (sällanköpsvaror) (cpl/1000kvm BTA)	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Industri, Lager (cpl/1000 kvm BTA) **	6	6	6
Restaurang, Café (cpl/1000 kvm BTA) **	40	20	20
Förskola (cpl/1000 kvm BTA) **	20	10	10
Grundskola (cpl/elev) **	0,6	0,6	0,6
Gymnasium (cpl/elev) **	0,8	0,8	0,8
Vårdbostäder (cpl/sängplats) ***	0,3	0,3	0,3
Vårdbyggnad (cpl/sängplats) ****	0,3	0,3	0,3
Nöjesanläggning, Idrottsanläggning, park, strand etc (cpl/besökare) **	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Kollektivtrafik (cpl/100 påstigande)	30	10-30	5-30

Tabell 1

* Se förtydligande tabell 4.

** Se förtydligande tabell 5.

*** Vårdbostäder är boende med tillhörande vårdbehov, t.ex. äldreboende och gruppboende.

**** Vårdbyggnad är lägenheter och/eller rum i en byggnad avsedd för vård och/eller vårdcentral/sjukhus. De som bor och/eller brukar lägenheterna/rummen har ett behov av vårdpersonal då detta är en byggnad med dagligvarande anställda.

Sammanfattad parkeringsnorm för bil Bilplatsbehov per 1000 kvm BTA			
Verksamhet	Zon 1	Zon 2	Zon 3
Flerbostadshus	7	8	11
Enbostadshus (egen tomt) (bpl/bostad)	2	2	2
Enbostadshus (gemensam parkering)	8	9	11
Kontor	13	18	20
Handel (dagligvaror)	18	25	25
Handel (sällanköpsvaror)	särskild utredning i varje enskilt fall.		
Industri, Lager ****	7	9	11
Restaurang, Café	20	28	30
Förskola	5*	8*	10*
Grundskola, Gymnasium	4*	4*	7*
Eftergymnasial- och Vuxenutbildning	6	7	9
Studentbostäder och andra småbostäder	4	6	10
Vårdbostäder (med dagligvarande anställda) **	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Vårdbyggnad ***	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		
Nöjesanläggning, Idrottsanläggning, park, strand etc	särskild utredning krävs i varje enskilt fall.		

Tabell 2

* P-platser för angöring tillkommer.

** Vårdbostäder är boende med tillhörande vårdbehov, t.ex. äldreboende och gruppboende.

*** Vårdbyggnad är lägenheter och/eller rum i en byggnad avsedd för vård och/eller vårdcentral/sjukhus. De som bor och/eller brukar lägenheterna/rummen har ett behov av vårdpersonal då detta är en byggnad med dagligvarande anställda.

**** Beroende på verksamheten, kan här vara motiverat med ett längre tal än föreslagen p-normstal.

Frösakull centrum

Utformningsförslaget ger 135 cykelparkeringsplatser utomhus, vilket innebär ett krav på att minst 14 platser anordnas i källare. Det rekommenderas dock att cirka 30 – 40 cykelplatser anordnas i källare, med hänsyn till boendes behov. Då verksamheterna behöver parkering främst under dagen och de boende under kväll/natt kan parkeringsplatserna samnyttjas.

För bilparkering krävs det totalt 146 bilparkeringsplatser, inklusive dagens verksamheter. Av dessa 146 krävs 8 platser för funktionsnedsatta. Då verksamheterna behöver parkering främst under dagen och de boende under kväll/natt kan parkeringsplatserna samnyttjas.

Skogslunden och del av Fammarp 8:1

För Skogslunden är behovet av cykelparkering cirka 140-160 platser för flerbostadshusen närmast Kungsvägen och cirka 80-100 längs Fammarpsvägen. För rad-/par-/kedjehus ordnas cykelparkeringarna vid den enskilda bostaden. Det är viktigt att utformning av bostäderna även ser till behovet för cykelparkeringar.

Skogslunden ligger centralt i Frösakull i anslutning till goda kollektivtrafiks- och cykelförbindelser. Längs Kungsvägen tillåts i flerbostadshusen cirka 5300 kvm BTA för bostäder vilket kan räknas om till cirka 55 lägenheter. Gällande parkeringsnorm ställer krav på minst 42 parkeringsplatser för bil. Längs Fammarpsvägen tillåts i flerbostadshusen cirka 3400 kvm BTA för bostäder vilket kan räknas om till cirka 35 lägenheter. Gällande parkeringsnorm ställer krav på minst 27 parkeringsplatser för bil. Oavsett kraven i parkeringsnormen eller läget så är det rimligt att anta att behovet kommer vara en bilplats per lägenhet, illustrationskartan visar att krav enligt parkeringsnorm eller fler bilplatser är möjliga att få plats med inom kvartersmark. Men här är det viktigt att parkeringsytor planeras smart för framtiden och gestaltas så att de tillför området ett mervärde, när det i framtiden finns ett mindre behov av en egen bil och därmed minskat behov av parkeringsplatser.

För rad-/par-/kedjehus och villa ställs krav på två platser per bostad. Beroende på hur kvartersmarken för radhus utformas så kan parkering ske vid enskilt radhus eller genom en gemensam parkering. Det är fördelaktigt för de som ska bo i området om det finns några platser för besökare.

Behovet av parkeringar för LSS-bostäderna är enligt uppgift från socialförvaltningen cirka 15 parkeringsplatser, för en full utbyggnad med två byggnader och 12 bostadsenheter. Personal- och långtidsparkering ska ske på den norra sidan om Fammarpsvägen i syfte att skydda vattenskyddsområdet. Parkering för funktionsnedsatta, angöring och transporter tillåts vid bostäderna.

Illustrationskartan visar att nuvarande parkeringsnorm går att uppfylla för föreslagen byggnation i planområdet, men det finns fler sätt att lösa parkeringarna än det som visas i kartan. Kommande markanvisning och bygglov, utifrån aktuell parkeringsnorm och antal bostäder, hanterar det slutliga kravet på parkering.

Planbestämmelser och motiv

Användning av allmän platsmark

- GATA** Användningen används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att skapa en tillgänglighet till det nya området.
- NATUR** Användningen används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Motivet till användningen är att spara naturområden och skapa eller bevara kopplingar till naturområden.
- PARK** Användningen tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Motivet till användningen är att bevara mycket av den uppväxta skogen i området. Det centrala läget i Frösakull gör att den utvecklas till en park med naturkaraktär. Området PARK i korsningen Kronolundsvägen/Kungsvägen ska komplettera centrum som en plats att mötas. Platsen har mycket goda solförhållanden.

Användning av kvartersmark

- B#** Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att tillskapa fler bostäder i Frösakull och fler former av bostäder, som ett komplement till det stora antal med villor som finns.
- C** Användningen Centrum används för områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Motivet till användningen är att utveckla Frösakull centrum med verksamheter i syfte att stärka och säkerställa centrum för framtiden.
- D** Användningen D avser vårdverksamhet som avser människor. Motivet till användningen är att göra markanvändningen flexibel för säkerställa möjligheten till LSS bostäder där extra behov av vård kan tillåtas.
- E** Användningen E avser tekniska anläggningar för tekniskt ändamål. Motivet till användningen är att nätstationer kan byggas och försörja området med el.

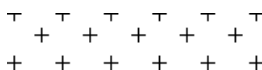
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

a ₁	Huvudmannaskapet är enskilt för platsen. Motivet till bestämmelsen är att Huldrestigen ska ingå i en kommande huvudmannaskapsutredning för Frösakull.
allé	Gata planteras med trädallé. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett tydligare och grönt gaturum.
dagvatten#	Marken ska anordnas för omhändertagande av dagvatten. Motivet till bestämmelsen är att omhänderta regnvatten vid ihållande regn och skyfall för att inte påverka ny och befintlig bebyggelse negativt.
lek ₁	Område för lekplats. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa en kommunal lekplats i Frösakull för att tillgodose barnens behov.
parkering ₁	Bilparkering. Motivet till bestämmelsen är att ge tillgänglighet för funktionsnedsatta besökare till stadsdelslekplatsen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att uppnå en trafiksäkerhet där byggnader inte riskerar att försämra sikt samt att hålla tillräckliga avstånd mellan byggnader.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och byggnadsverk. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga byggnader och byggnadsverk som krävs, till exempel förråd, plank, med mera.

(ingen beteckning) Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Bestämmelsen reglerar höjden på den högsta delen av en komplementbyggnads yttertak, eventuella tekniska anordningar räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa de komplementbyggnadernas maximalt tillåtna höjd. Bestämmelsen omfattar all kvartersmark och har därför ingen symbol (bokstavs-beteckning).

d₁ Minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att reglera att tomter för rad-, par- och/eller kedjehus uppnår en viss storlek. Bestämmelsen reglerar lämplig fastighetsstorlek vid avstyckning inom egenskapsområdet. Regleras tillsammans med exploateringsgrad i förhållande till fastighetsstorlek, vilket ger en flexibilitet att först bebygga del av ytan och senare stycka av en del och ha byggrätt kvar.

- h₁ Högsta nockhöjd. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa de nya huvudbyggnadernas maximala höjd för att passa in i stads- och landskapsbild.
- n₁ Marken får inte användas för parkering. Motiveringen till bestämmelsen är att inte tillåta parkering för motorfordon i syfte att bevara grönska och befintlig minigolfbana samt att minimera hårdgjorda ytor.
- n₂ Marken får endast användas för fordonsparkering för funktionshindrade och vid angöring. Motiveringen till bestämmelsen är att undvika parkeringsplatser för att säkerställa vattenkvaliteten.
- n₃ Parkering. Motivet till bestämmelsen är att den tydliggör att parkering till LSS-bostäder för besökare och personal ska tillskapas inom ytan.
- n_{4.5} Marken ska anordnas för omhändertagande av dagvatten. Motiveringen till bestämmelsen är att i lågpunkt säkerställa nödvändig yta för omhändertagande av dagvatten samt att bibehålla vattenkvaliteten.
- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa utrymme för befintliga ledningar.
- o₁ Takvinkeln för tak på huvudbyggnad ska vara 20-40 grader. Motivering till bestämmelsen är att underlätta för etablering av solpaneler eller liknande.
- b₁ Källare får inte finnas. Motiveringen till bestämmelsen är att grundvattnet i området är högt samt att området ligger nära eller inom vattenskyddsområde vilket gör det olämpligt med källare.
- e₁ Största tillåten byggnadsarea. Motiveringen till bestämmelsen är att begränsa den maximala byggnadsarean, en byggnads fotavtryck på marken.
- e₂ Största tillåten bruttoarea. Motiveringen till bestämmelsen är begränsa att den maximala bruttoarean, en byggnads volym, genom byggnadens yttermått per våningsplan. I denna inräknas inte till exempel balkonger eller garage i källare.
- e_{3.4} Största tillåten byggnadsarea per huvudbyggnad. Motiveringen till bestämmelsen är begränsa den maximala byggnadsarean, en byggnads fotavtryck på marken, för varje enskild huvudbyggnad. I denna räknas inte komplementbyggnader så som förråd eller garage in.

- m₁ Dagvatten från ytor för fordonstrafik, angöring, parkering eller liknande ska hanteras genom en oljeavskiljande funktion. Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa vattenkvaliteten för vatten inom vattenskyddsområdet.
- m₂ Detta är ingen bestämmelse endast en upplysning med information. Motiveringen till upplysningen syftar till att i genomförandeskedet tydligt uppmärksamma att delar av planområdet ligger inom vattenskyddsområde samt vilka föreskrifter som gäller.
- m₅₋₆ Plank och/eller vegetation ska finnas i fastighetsgräns mot bostad, gata eller natur om marken används för fordonsparkering. Motivering till bestämmelsen är att minska en negativ påverkan på bostäder av strålkastarljus från bilar.
- a₂ Strandskyddet är upphävt. Motiveringen till bestämmelsen och det särskilda skälet som anges för upphävandet enligt Miljöbalken 7 kap 18 § är att:
1. Området redan är ianspråktaget. Strandskyddet är upphävt i gällande plan men återinträder vid planläggningen av denna detaljplan. Marken planläggs i syfte att utveckla Frösakull centrum och ersätta hela den gällande detaljplanen med en ny. Detta för att inte mindre rester ska finnas kvar av den gamla. Marken är idag exploaterad med byggnad för Frösakull centrum, parkering och förgårdsmark samt en minigolfbana. Området i dessa delar saknar därmed betydelse för strandskyddet. En befintlig passage om minst 26 meter finns och kvarstår mellan befintlig verksamhet (minigolfbana) och bäcken i norr som omfattas av strandskydd.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fammarp 2:4	Avstå kvartersmark (bostäder/centrum med prickmark)
Frösakull GA:3, Frösakulls vägförening	Omprövas (minskas) inom kv. Skogslunden
Fammarp GA:1, Kronolunds samfällighetsförening	Omprövas (minskas) inom kv. Skogslunden
Officialservitut, GC-väg (1380K-8880.1)	Oförändrat
Ledningsrätt, dagvatten (akt 1380K-8880.2)	Oförändrad
Ledningsrätt, HEM el	Tillskapas längsmed Fammarpsvägen
Arrenderätt, telekommunikation (007:05)	Uppsägning för avflytt
Fiberledning, Halmstads stadsnät (markavtal)	Flytt krävs
Telekabel, Skanova (markavtal)	Flytt krävs

Natur, park och rekreation

I samband med planens genomförande tas naturmark i anspråk. Naturmarken har låga naturvärden, vilket framgår i framtagna naturvärdesinventering. Del av Fammarp 8:1 har inte ingått i inventeringen men har efteråt inventerats av en ekolog som bedömt att området är likartat med Skogslunden och har låga naturvärden. De områden av natur som sparas i området är den mest uppvuxna tallskogen. Huvudsakligen är det alltså de områden med slyig ungskog som föreslås bebyggas. Centralt i planområdet utvecklas naturen till en naturpark med lekplats. Barn ges en lekplats att vara på och tillgängligheten till området för rekreation ökar.

Alla Sveriges fladdermöss är fridlysta och har ett strikt skydd genom Artskyddsförordningen (ASF 2007:845) som sorterar under miljöbalken kapitel 8 om skydd för biologisk mångfald. Enligt artskyddsförordningen är det förbjudet att:

1. Avsiktligt fånga eller döda fladdermöss.
2. Avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under deras parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder.
3. Skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats.

Boende intill området har sett hackspett och fladdermöss men det finns inga rapporter om detta i Artportalen mellan 2014-2024.

Kommunens ekolog bedömer att det kan förekomma tillfälliga besök av fladdermöss men att strukturer lämpliga som fortplantningsområden och viloplats saknas inom planområdet. Utförd naturvärdesinventering framför inga särskilda risker för negativ påverkan på fladdermöss. Även hackspettar kan tillfälligt besöka området men inga lämpliga bomiljöer har identifierats.

För att ta hänsyn till att fladdermöss, och andra nattaktiva arter, fortsättningsvis kan röra sig över området bör park, natur och gator ljussättas sparsamt och endast där det är nödvändigt och med nödvändig ljusstyrka. Även ljussättning av trädgårdar, nya som befintliga bör sparsamt belysas. Andra färger än vitt ljus kan vara bättre för nattaktiva djur. Detaljplanen har enligt plan- och bygglagen inga möjligheter att reglera hur ett område ska eller inte ska ljussättas och ovanstående är en information.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med MB 6 kap 11a § om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande **inte** bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a§ miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Luft

Ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen finns.

Vatten

Efter föreslagen rening i regnbäddar, svackdiken och torra dammar är samtliga studerade föroreningshalter och mängder lägre jämfört med beräknade halter och mängder före exploatering. Detaljplanen bedöms inte medföra någon sänkt kvalitetsfaktor för Nyrebäcken och Hallands kustvatten. Planen bedöms därmed inte försvåra möjligheten för vattenförekomsten Nyrebäcken och Hallands kustvatten.

Dagvatten och risk för översvämning

Den största utmaningen med att bebygga området är att omhänderta dag- och skyfallsvatten i kombination med ett ganska högt grundvatten. Därtill råder det en brist på lösningar för befintlig bebyggelse, orsakat av att Frösakull har omvandlats från ett område av stugkaraktär till villaområde med ett dagvattensystem med bristande kapacitet. Utöver detta pågår

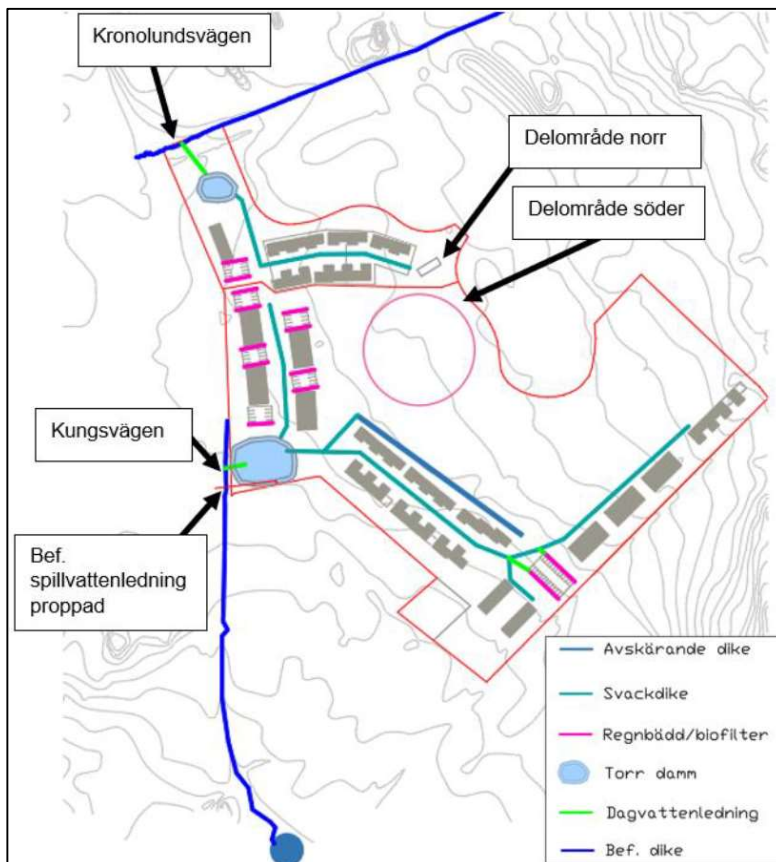
klimatförändringar och grundvattennivåer som är höga. Förslag till omhändertagande av dagvatten har tagits fram för att till viss del avhjälpa de problem som redan idag kan uppstå nedströms planområdet.

Utredningarna visar att det med föreslagna lösningar inte förekommer några risker för översvämningar vid skyfall, ihållande regn eller 100-årsregn för eller från den nya bebyggelsen. Utredningen för Skogslunden (H2/del av Fammarp 2:4) är framtagen i ett tidigt skede av detaljplanen och föreslagna bebyggelse har justerats och minskats sedan den togs fram, vilket innebär att det finns marginal i hantering av dagvatten. Detaljplanen reglerar de åtgärder som är möjliga enligt Plan- och Bygglagen samt de som är nödvändiga för planens genomförande. Ytor för omhändertagande av dagvatten säkerställs genom planbestämmelserna dagvatten#, n4, n6 och tillräcklig bredd på gator i planområdet.

Under samrådsskedet till granskningsskedet kompletteras provtagningar av grundvattennivåer i Skogslunden och kapaciteten i befintliga diken längs med Kungsvägen och Fammarpsvägen utreds. En förprojektering av Skogslunden och del av Fammarp 8:1 är beställd och kompletteras till granskningen, föreslagna lösningar kan komma att justeras något i projekteringen jämfört med i dagvattenutredningen.

Nedan följer en sammanfattning från framtagna dagvattenutredningar, tre stycken.

Skogslunden

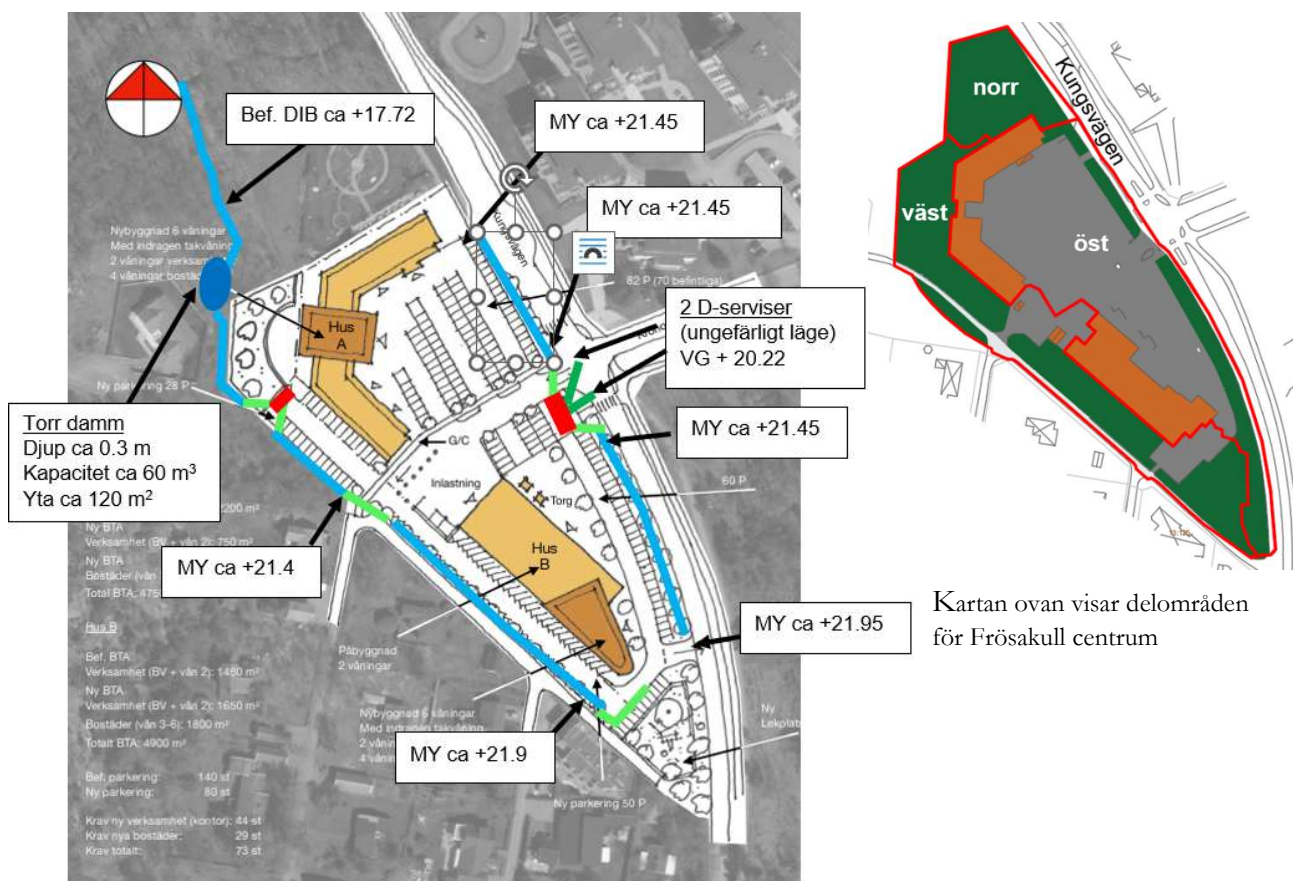


Kartan ovan visar ett koncept över hur dagvatten avses hanteras för området Skogslunden (Dagvattenutredning H2).

För Skogslunden föreslås regnbäddar placeras längs med parkeringsytor och svackdiken föreslås placeras i område för lokalgator. Efter fördröjning och rening i regnbäddar och svackdike föreslås dagvatten från delområde norr ledas vidare till en torrdamm som föreslås placeras söder om Kronolundsvägen i norra delen av delområde norr. Utloppet från dammen föreslås ske till ett befintligt dike längst med Kronolundsvägen.

Efter fördröjning och rening i regnbäddar och svackdike i delområde söder föreslås dagvatten ledas vidare till en torrdamm som föreslås anläggas vid Kungsvägen, norr om Fammarps gränd. Utloppet från dammen föreslås ske till ett befintligt dike längsmed Kungsvägen. Erosionsskydd föreslås att anläggas runt utloppet till diket. Vidare leds vattnet i diket ner till en skyfallsyta utanför planområde i söder, men som kan genomföras enligt gällande detaljplan.

Frösakull centrum



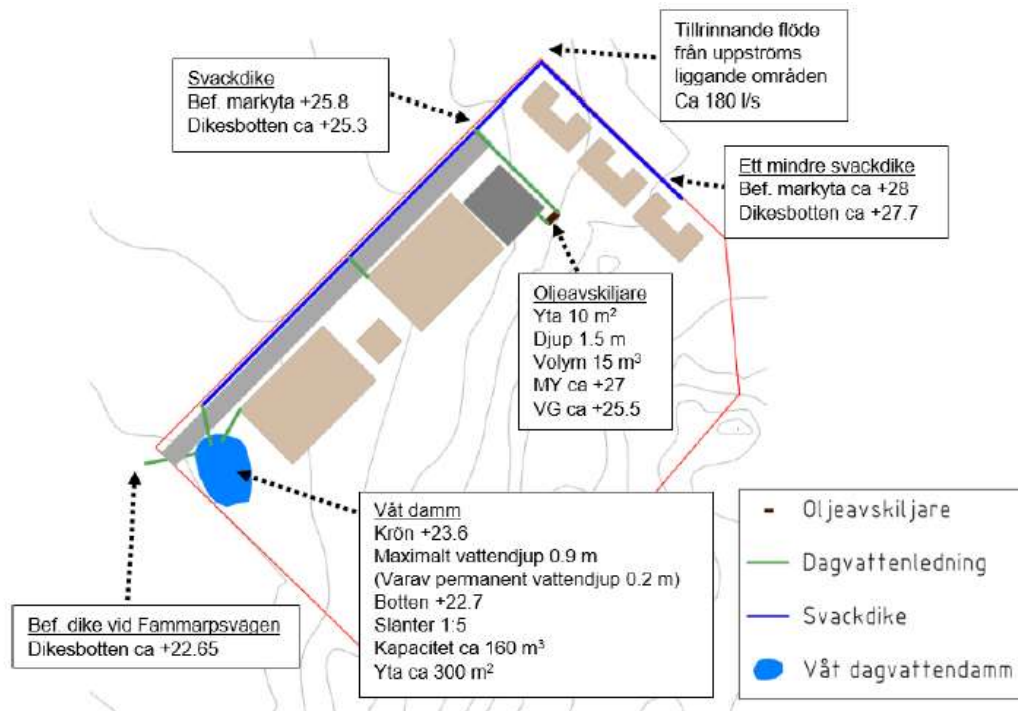
Kartan ovan visar övergripande lösningar för hur dagvattenhanteringen är tänkt hanteras för Frösakull centrum.

För Frösakull centrum visar kartan ovan en illustration av förslag till möjliga placeringar av anläggningar för hantering av dag- och släckvatten. Dagvatten från parkeringsytor föreslås att via svackdiken och dagvattenledningar ledas till oljeavskiljare som föreslås placeras ungefär där infarten från Kungsvägen är idag.

För delområde väst föreslås svackdiken längs Kungsvägen och vidare i ledningar till en oljeavskiljare, ungefär i läget där infarten från Kungsvägen är idag, och vidare till befintliga dagvattensserviser.

I delområde öst föreslås liknande åtgärder, med svackdiken längs Huldrestigen och dagvattenledningar till oljeavskiljare. Vidare leds vattnet till en torr damm för att slutligen rinna ut till befintlig bäck, norr om planområdet.

Del av Fammarp 8:1



Kartan ovan visar en illustration över hur dagvatten generellt bör hanteras inom del av Fammarp 8:1.

Ingångsvärdena för hanteringen av dagvatten är att:

- Separera förorenat och rent dagvatten där det är möjligt för att fortsätta att främja grundvattenbildningen och förhindra föroreningar.
- Utsläpp av farliga vätskor ska förhindras så att statusen i recipienten samt grundvattenkvantiteten inte försämras.
- Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN).

För att bevara grundvattenbildningen föreslås infiltration av takvatten och dagvatten från GC-väg. Infiltration ska ske genom svackdike, längs Møllegårds- och Fammarpsvägen, och en våt damm i den södra delen vid Fammarpsägen. Dammen ska förses med avstängningsmöjlighet för att förhindra att eventuella föroreningar riskerar att spridas (till exempel brandsläckvatten). Det förorenade dagvattnet från parkeringsytor föreslås avledas ytledes till täta rännstensbrunnar.

Rännstensbrunnar föreslås anslutas till en oljeavskiljare. Efter oljeavskiljare föreslås dagvatten genom ledning avledas mot svackdike längs med Fammarpsvägen.

Vattenskyddsområde

Utöver det som redan beskrivits i rubriken ovan under dagvatten så finns det ytterligare tiBrandsläckvattens föroreningsinnehåll beror på vad som brunnit och vilka släckmedel som använts vid släckarbete. Generellt bör släckvatten samlas upp för provtagning och bedömning av omhändertagande. Uppsamling kan ske genom att släckvatten avleds till föreslagna torra dammar. Dammarna ska förses med avstängningsventil som kan stängas i händelse av brand för att möjliggöra uppsamling av släckvatten. Eventuellt bräddutlopp ska vara stängbart för att möjliggöra uppsamling av släckvatten. Dammarna ska utformas så att det är enkelt att slamsuga släckvatten samt att vid behov leda uppsamlat vatten via mobilt reningsverk.

Släckvattenflöde kan uppgå till 10 l/s vid ett släckarbete och kan pågå över dygn med eftersläckning (Svenskt Vatten, 2001).

Dimensionerande maximal volym av ett släckvatten, dvs hur mycket släckvatten som genereras vid branden, behöver tas fram. Skulle ett skyfall inträffa samtidigt som en släckinsats pågår finns det risk för spridning av släckvattnet med skyfallet. Sannolikheten för att ett kraftigt regn inträffar samtidigt som en brand bedöms dock som låg.

Enligt de riktlinjer som Halmstads kommun och LBVA har så ställs krav på att oljeavskiljare ska finnas när det är fler än två parkeringsplatser inom ett vattenskyddsområde och när det är fler än 30 parkeringsplatser utanför ett vattenskyddsområde. Även om riktlinjerna alltid ska följas och det blir en dubbelreglering så är det motiverat att trots att ställa krav på att oljeavskiljare ska finnas för den bebyggelse som föreslås inom vattenskyddsområdet. Utanför vattenskyddsområdet bedöms det däremot inte motiverat att dubbelreglera genom en planbestämmelse.

I framtagna dagvattenutredningar, tre stycken, beskrivs hur grundvattnet i övrigt ska skyddas från föroreningar. Med de lösningar som är presenterade bedöms ingen negativ påverkan på grundvattnet ske. Ytterligare åtgärder behöver utredas och följas upp i projektering-, bygg- och driftskede. I projekteringen avgörs vilka detaljlösningar som är de lämpligaste att genomföra. Detaljplanen säkerställer de möjliga, enligt plan- och bygglagen, åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för det som föreslås och att skydda grundvattnet. Bestämmelserna som anges i planen är: dagvatten#, n2, n4, n6, m2 och m3.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i delar av planområdet för centrum. Området i dessa delar saknar betydelse för strandskyddet eftersom marken redan är ianspråktagen. Läs mer under rubriken **Planbestämmelser och motiv**.

Brandvattenförsörjning

För att kunna bygga byggnader i 5 våningar i Frösakull centrum krävs det en ny och större vattenledning mellan Fridas gränd och Frösakull centrum. Inom Skogslunden krävs det kompletterande brandposter. I samråd med LBVA och Räddningstjänsten bedöms i övrigt nuvarande lednings- och vattenkapacitet vara tillräcklig och inga övriga åtgärder krävs.

Beräkning av omgivningsbuller

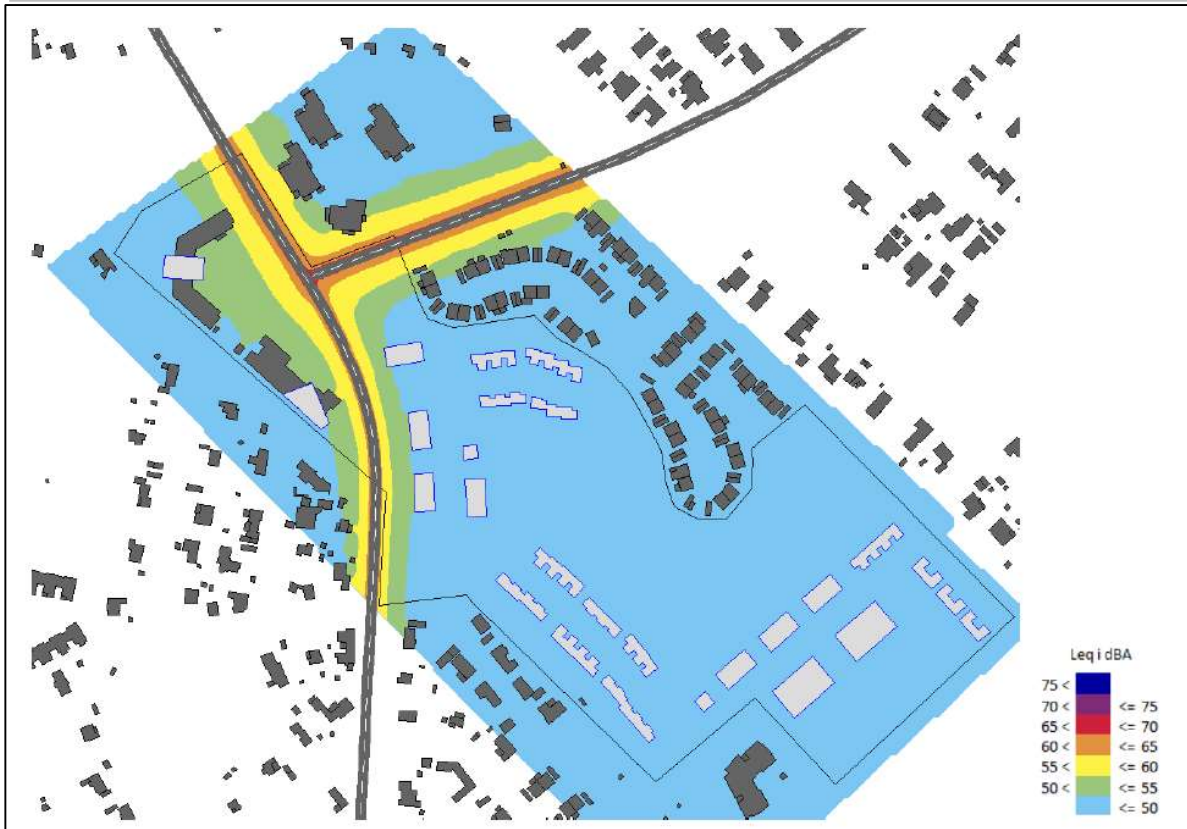
Kartan nedan visar hur utbredningen av buller ser ut i nuläget, kartläggning från 2021. Kartbilden visar också att riktlinjer för buller för föreslagna bostäder går att klara med förslaget till detaljplan.



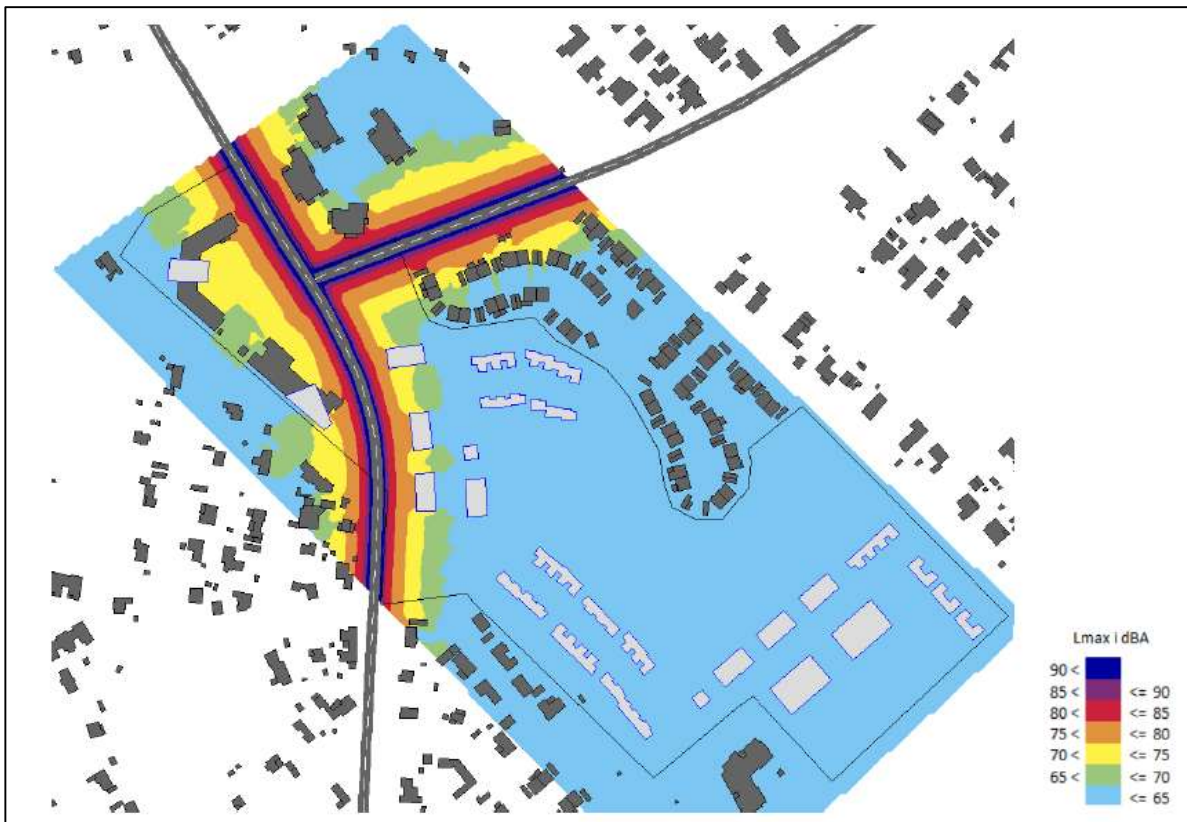
Kartan visar utbredning Lden (dag-kväll-natt) från kommunens bullerkartläggning 2021. Utbredningen visas på 4 meters höjd: Rutnätspunkterna inkluderar alla reflexer, även den från närmaste fasad, nivåerna kan därför vara några dB högre än fasadvärdena.

En trafikbullerutredning är framtagen 2024-01-19 för planområdet för framtidsbild 2050. I utredningen framgår att riktvärdet om 60 dBA vid fasad uppnås då högsta beräknad ekvivalent ljudnivå för byggnaderna är 53 dBA. För uteplatser gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdena klaras eftersom det är möjligt att anlägga uteplats exempelvis på flerbostadshusens trädgårdar på marknivå. Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 (med ändringar t.om. SFS 2017:359).

Den sammanlagda bedömningen är att placering av bostäder och byggnader enligt det utredda förslaget kommer att uppfylla riktvärden för buller.



Kartan ovan visar Ekvivalent ljudnivå, Leq, år 2050.

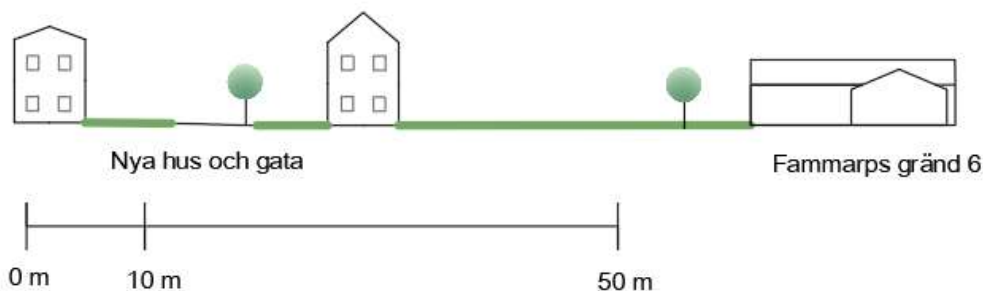


Kartan ovan visar maximal ljudnivå, Lmax, år 2050.

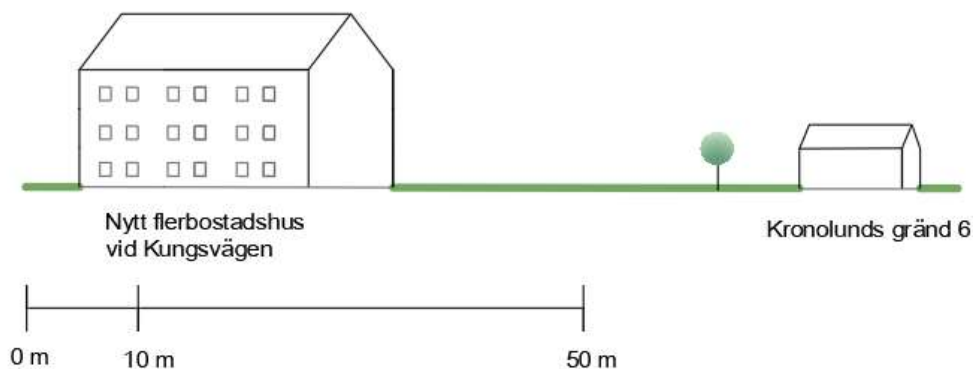
Dagsljus och insyn

Framtagen solstudie visar att Boverkets riktlinje om minst 5h sol under vår- och höstdagjämning klaras.

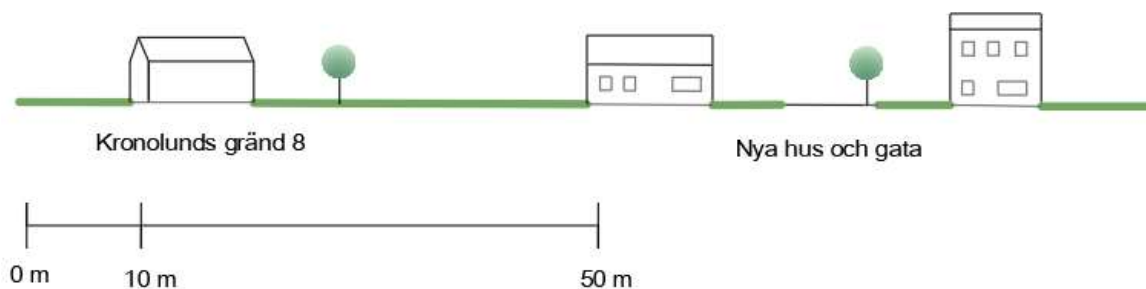
Bilderna nedan visar hur den nya bebyggelsen förhåller sig i avstånd och skala till den befintliga bebyggelsen. Sektionerna är tagna i de lägen där ny bebyggelse kommer närmast befintlig bebyggelse vid Kronolunds gränd och Fammarps gränd. Observera att byggnader, mark och växtlighet inte har gestaltats i sektionerna. Sammanfattningsvis bedöms inte den nya bebyggelsen innebära en stor olägenhet för den befintliga bebyggelsen.



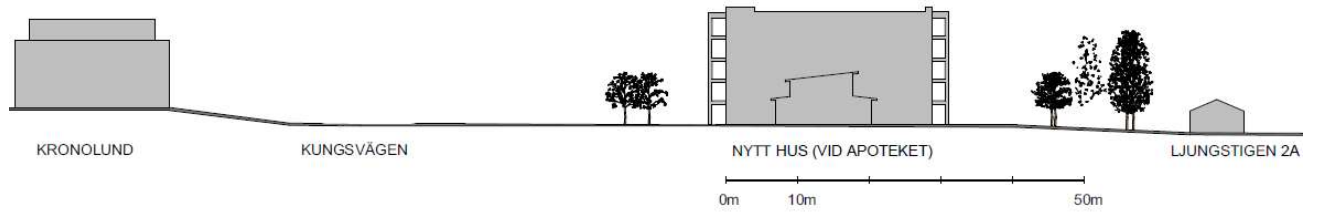
Sektion A



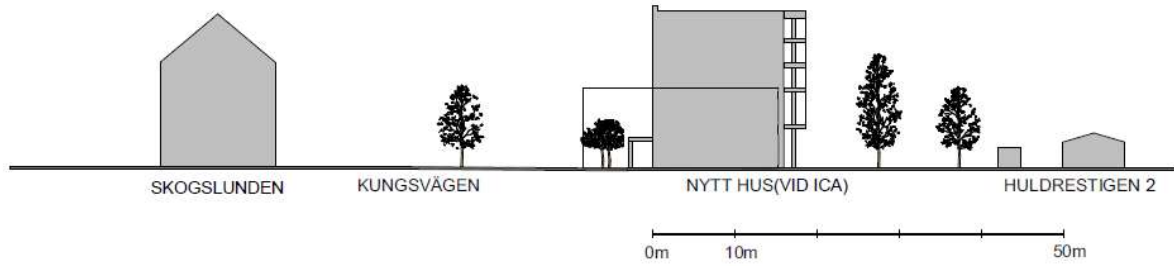
Sektion B



Sektion C



Sektion D



Sektion E



Kartan ovan visar vart sektionerna är tagna.

Radon

Framtagen geoteknisk undersökning visar att området är lågradonmark. Inga risker för radon finns därmed.

Elektromagnetiska fält

För att undvika risk för olägenhet för människors hälsa bör nivåerna på de elektromagnetiska fälten i bostäder och lokaler för allmänna ändamål hållas så låga som det utifrån miljöbalken är rimligt att kräva och nivåerna bör inte avvika kraftigt från de nivåer som är normala i vår omgivning. Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till 200 nT (0,2 µT) i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö.

Det finns en studie från Stockholm ([2021:12 Magnetfält runt nätstationer - Strålsäkerhetsmyndigheten \(stralsakerhetsmyndigheten.se\)](#)) på transformator-/nätstationer som är byggda utan några särskilda åtgärder för att minska strålningsrisk. I utredningen framgår att: ”...mycket nära väggen på lågspänningssidan av stationerna kan magnetfälten i vissa fall ligga i nivå med gällande referensvärden men redan på några få decimeters avstånd har fälten reducerats till nivåer som har marginal till referensvärdena. På några meters avstånd är exponeringen vanligtvis nere på de magnetfältsnivåer som vanligtvis förekommer i bostäder.”

Halmstad Energi och Miljö (HEM) ser att studien överensstämmer med de mätningar som har gjorts i Halmstad, att strålning avtar med avståndet och på någon meters avstånd så är det mycket låga nivåer. I samband med planläggningen av kvarteret Köpmannen togs en utredning fram 2023-05-31 som visade att i samtliga mätningar har höga värden uppmätts i direkt anslutning till transformatorbyggnaden, men efter ett avstånd från transformator om 5–7 meter från bygganden har fälten minskat till <0,2 µT. Slutsatsen i utredningen är att inom 5 meter från nätstationen förekommer förhöjda värden av elektromagnetiska fält.

Nätstationer ska placeras så att exponeringen för magnetfält begränsas. Bostäder, allmänna lokaler och platser som används frekvent av barn bör ha nivåer som understiger 0,2 mikroT.

HEM har i tätorter nätstationer av betong, vilket skärmar eventuell strålning mer än byggnaderna från studien. Med föreslagna placeringar av nätstationer, även befintlig i Skogslunden, så är HEMs bedömning att det inte föreligger någon negativ påverkan från elektromagnetiska fält. Avståndet till närmaste bostad är minst 12 meter vid nätstationen vid Frösakull centrum.

Sociala perspektiv

En utökning med bostäder och en utveckling av centrum möjliggör för att Frösakulls vardagsliv kan underlättas och utvecklas. En lekplats i området främjar barnens plats i samhället. Ett ökat befolkningsunderlag bidrar på lång sikt till att fler service funktioner kan förbättras i Frösakull, en utveckling av skolan och dess lokaler, aktivitetsytor, bussförbindelse, vägnät, cykelvägar med mera.

En social konsekvensanalys upprättas under detaljplanens samrådsskede till granskningsskedet av detaljplanen och kompletteras planhandlingarna.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Kommunen bedömer att inga riksintressen enligt 4 kap MB, riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv, totalförsvar eller högexploaterad kust, påverkas negativt av planens genomförande.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet har i översiktsplanen bedömts som lämpligt att utveckla enligt planens syfte. Trots att området är oexploaterat idag går inga höga värden förlorade vid en utbyggnad av området. Området omfattas inte av jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt känsliga områden. Kommunen bedömer att hushållningsbestämmelserna uppfylls.

Genomförandefrågor

Nedan följer en redovisning av de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Tid	Planprocess
2:a kvartalet 2024	Samråd
3:e kvartalet 2024	Granskning
Årsskiftet 2024/25	Antagande
1:a kvartalet 2025	Laga kraft

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från dagen den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Kommunen kommer anvisa marken till intresserade exploatörer när man bedömer att marknaden är redo för fler bostäder, se nedan *markanvisningar*.

Huvudmannaskap

I detaljplanen regleras huvudmannaskapet för allmän plats (GATA; NATUR; PARK) som kommunalt med undantag för Huldrestigen som fortsatt regleras med enskilt huvudmannaskap. Motiveringen och syftet till det enskilda huvudmannaskapet för Huldrestigen är att den idag ingår i ett omfattande gatusystem med enskilt huvudmannaskap. På grund av gatans läge inne i gatusystemet gör det att driften av gatan skulle försvåras vid ett kommunalt huvudmannaskap. Marken är redan upplåten till en gemensamhetsanläggning, Frösakull GA:3. Där ansvarar de delägande fastighetsägarna gemensamt, genom dess samfällighetsförening.

Huvudmannaskapet i Frösakull ska utredas och Huldrestigen bör ingå i en sådan utredning. Med detaljplanens genomförandetid på 5 år försvåras inte ett framtida kommunalt övertagande av Huldrestigen.

Huvudmannaskapet för del av Fammarpsvägen och del av Møllegårdsvägen övergår från enskilt huvudmannaskap (Frösakull GA:3, Frösakulls vägförening) till kommunalt huvudmannaskap. Eftersom gator inom Skogslunden ska ha kommunalt huvudmannaskap och att det relativt nybyggda området söder om Fammarpsvägen redan har det, bedömer kommunen det lämpligt att del av Fammarpsvägen och del av Møllegårdsvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Även del av gemensamhetsanläggningen Fammarp GA:1 (Kronolunds samfällighetsförening) planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

För de delar med kommunalt huvudmannaskap har kommunen ansvar för utbyggnad av den allmänna platsen samt framtida drift och underhåll av densamma.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och Fammarp 8:3s fastighetsägare tecknas. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och är en förutsättning för detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande, reglera följande:

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden skall tas.
- Överenskommelse om fastighetsreglering för del av Fammarp 2:4 till 8:3.
- Anläggande av ny vattenledning samt brandposter för att tillse behov av brandvattenkapacitet.

Markanvisning

Kommunen är fastighetsägare av Skogslunden (del av Fammarp 2:4 och Fammarp 8:1) och kommer med stöd av detaljplanen att anvisa kvartersmarken till exploatörer. Inom området planlagt för bostäder och vård (BD) planerar kommunen att i egen regi uppföra ett LSS-boende.

Att kommunen markanvisar innebär att en eller flera byggherrar, under en viss tid och under vissa angivna villkor, har ensamrätt att förhandla med kommunen om att bebygga specifikt område. När kommunen säkerställt att det man kommit överens om byggs, så säljer kommunen marken.

För mer information om markanvisningar se kommunens hemsida; Så går markanvisning till - Företagare - Halmstads kommun.

Det är för detta område inte bestämt om kommunen ska direktanvisa till en utvald exploatör eller om marken ska tilldelas efter ett tävlingsmoment.

Då detaljplanen behöver hålla över tid, inkluderat hänsyn till pågående lågkonjunktur, har detaljplanen utformats flexibelt. Detaljplanen sätter endast nödvändiga ramar för hur området kan bebyggas och säkerställer det som krävs för att marken ska vara lämplig för bebyggelsen, vilket följer Plan- och bygglagen (PBL) att inte reglera mer än nödvändigt.

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastigheter och gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen:

- Del av Fammarp 2:4 och Fammarp 8:1, vilka är kommunalägda.
- Fammarp 8:3 berörs i sin helhet av detaljplanen och är privatägd.
- Delar av gemensamhetsanläggningarna Fammarp GA:1 och Frösakull GA:3.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

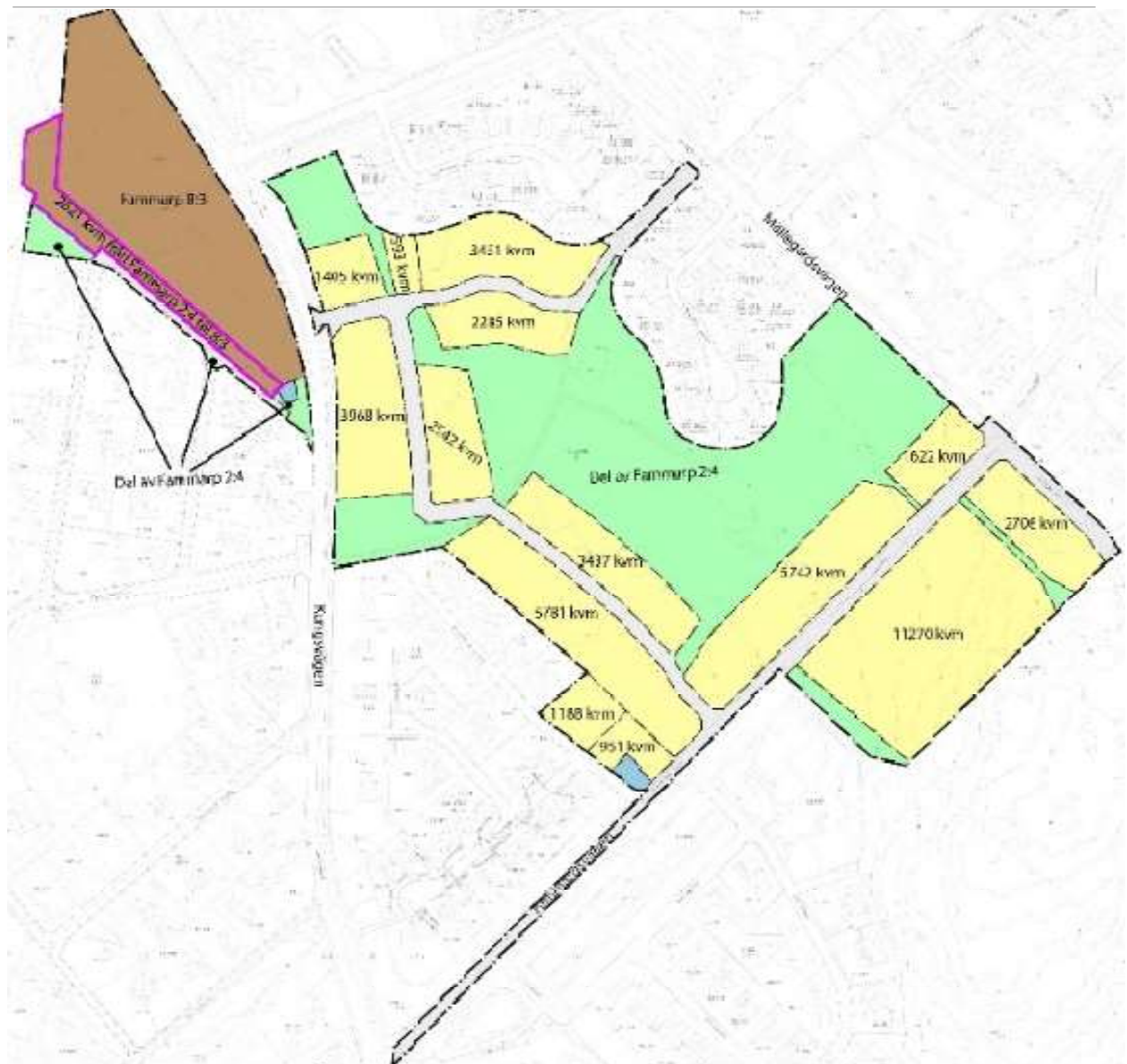
Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen innebär flera lantmäteriatgärder; däribland avstyckning, fastighetsreglering samt anläggnings- och ledningsrättsåtgärder.

Fastighetsbestämning av följande gränser ska innan granskningskede ske eftersom gränsens läge är oklart.

- mellan Fammarp 2:4 och Onsjö 13:11
- mellan Fammarp 2:4 och Onsjö 13:126
- mellan Fammarp 8:1 och Onsjö 32:1

Avstyckning från Fammarp 2:4 och 8:1 ska genomföras för att bilda nya bostadsfastigheter inom kvartersmarken. Kommunen ansvar för ansökan till lantmäterimyndigheten om avstyckning av småhustomten, samt för storkvarter anpassade efter markanvisning och bekostar åtgärderna. Fastighetsbildning inom respektive storkvarter bekostas och ansöks av exploatörerna själva. För vissa kvarter inom planområdet krävs det att gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma kvartersytor för parkering och gårdsytor.

En överenskommelse skall tecknas med fastighetsägaren till Fammarp 8:3 avseende fastighetsreglering av ett mindre markområde (ca 2600 kvm) på Fammarp 2:4 som utgörs av kvartersmark och ska tillföras Fammarp 8:3, se lila markering på bilden nedan. Fastighetsregleringen syftar till att tillse att Fammarp 8:3 kan inrymma tillräcklig antal parkeringsplatser för planerad exploatering.



Kartan ovanför redogör för storlekar på kommande kvarter.

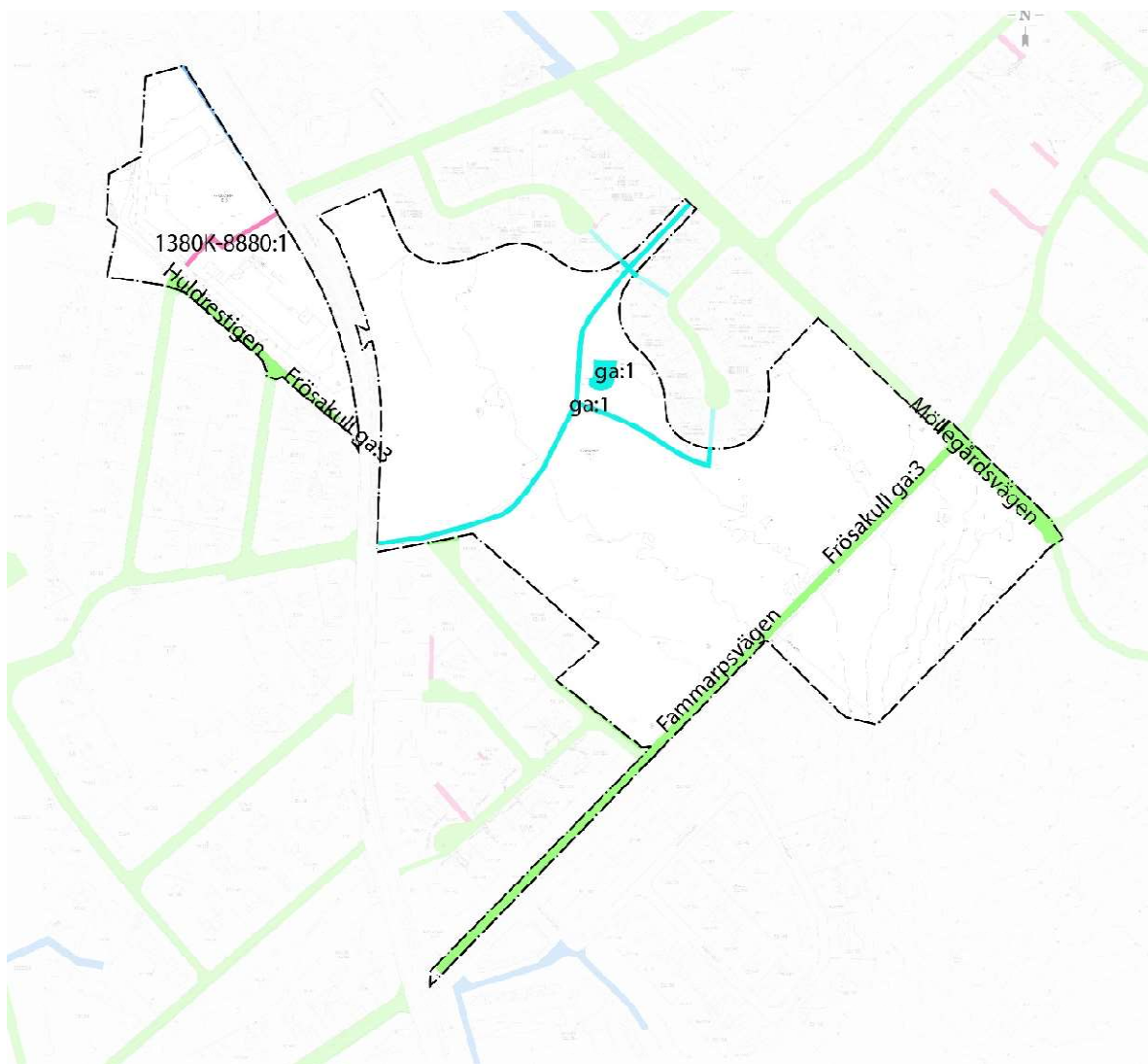
Rättigheter

Gemensamhetsanläggning - omprövning

Delar av gemensamhetsanläggningarna Fammarp GA:1 och Frösakull GA:3 planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen kommer ansöka om omprövning av dessa. Omprövningen syftar till att upphäva de delar av gemensamhetsanläggningarna som genom detaljplanen får kommunalt huvudmannaskap, vilket är del av Fammarpsvägen, del av Møllegårdsvägen och område för lekplats och stigar inom Skogslunden. Kommunen äger sedan tidigare berörd mark och därmed inträder ingen skyldighet för kommunen att lösa in denna.

När en gemensamhetsanläggning inskränks och skada uppkommer ska lantmäterimyndigheten pröva frågan om ersättning i enlighet med anläggningslagen 40 a §. Ersättningen ska betalas till delägarna i gemensamhetsanläggningen av ägaren till den fastighet som frigörs av belastningen till följd av omprövningen.

Se bild nedan för de delar av gemensamhetsanläggningarna Frösakull GA:3 och Fammarp GA:1 som ska omprövas.



Ledningsrätt

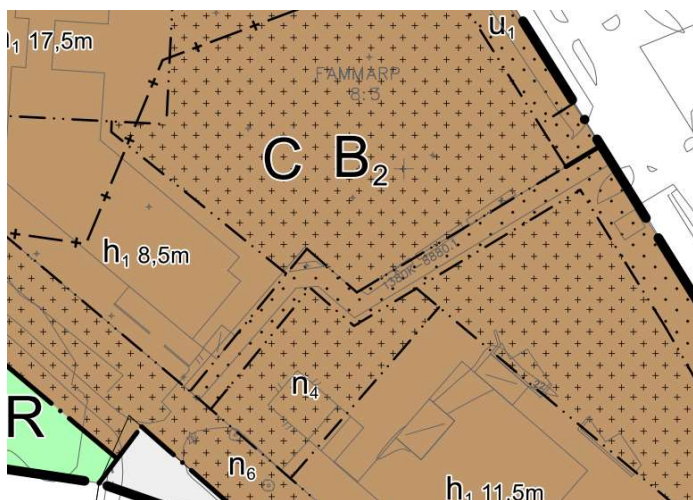
I detaljplanen finns markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar (u-område) och transformatorstation (E-område). Upplåtelse för ledningar/anläggningar inom dessa områden prövas av Lantmäterimyndigheten.

Det huvudsakliga syftet är att säkerställa utrymme för befintliga elledningar inom planområdet (kvartersmark), men även för allmännyttiga nya ledningar som kan komma att anläggas där.

Övriga rättigheter

Servitut

Officialservitut (1380K-8880.1) för gång-och cykelväg finns på Fammarp 8:3 till förmån för den kommunalägda fastigheten Fammarp 2:4. Servitutets ungefärliga läge redovisas i plankartan och ska förbli oförändrat.



Arrende

Planområdet berörs av ett arrende (007:05), för telekommunikation, som löper till 2025-12-31 med ett års förlängning. Arrendet kommer sägas upp i samband med antagandet av detaljplan.



Markavtal

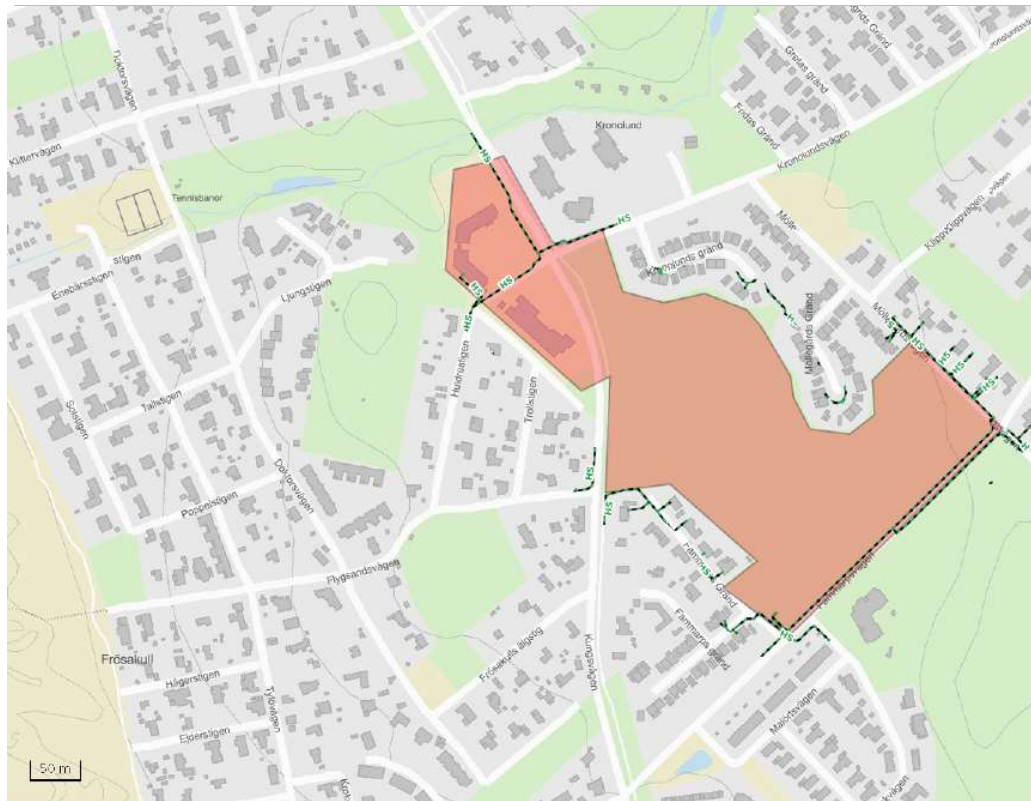
Halmstads kommun har markavtal med ett flertal ledningsdragande bolag. Markavtalen innebär att det ledningsdragande bolaget ges rätt att inneha ledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (ägd av Halmstads kommun) under förutsättning att markavtalets regler följs.

Inom allmän platsmark ska därför inga servitut/ledningsrätter bildas för bolag som innehar markavtal med Halmstads kommun.

Halmstad stadsnät och Skanova har genom respektive markavtal ledningar i området. Respektive bolag ombesörjer och bekostar flytt av dessa 5 år efter anläggandet, vilket passerat. Ledningsflytt ska ske i samråd med kommunen.



Skanova



Halmstad Stadsnät

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen genom Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar och bekostar anläggande och framtida drift samt underhåll av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

På Huldrestigen kommer huvudmannaskapet fortsatt vara enskilt. Kommunen ansvarar för dess drift och underhåll enligt beslut i Kommunfullmäktige.

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, men stora delar av detaljplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Verksamhetsområdet för dagvatten kommer att utökas för att även omfatta de fastigheter för bostadsändamål som bildas inom detaljplanen.

Kommunen, genom Laholmsbuktens VA, ansvarar därmed för anläggning av dricks-, spill- och dagvattenledningar inom Skogslunden samt för framtida drift och underhåll av desamma.

För att få tillräcklig kapacitet brandvatten till Frösakulls centrum krävs en ny och större vattenledning mellan Fridas gränd och Fammarp 8:3. Kostnaden uppskattas till mellan 800 000 - 1200 000 kr, beroende på om ledningen kan anläggas samtidigt som övriga arbeten på

Kronolundsvägen eller inte, och kostanden regleras i exploateringsavtal med fastighetsägaren till Fammarp 8:3.

Inom Skogslunden krävs komplettering av brandposter för de nya byggnaderna. I samråd med LBVA och Räddningstjänsten bedöms nuvarande lednings- och brandpostkapacitet vara godtagbar, även om Svenskt Vattens rekommendationer inte tillfullo uppnås.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas gemensamt av Halmstads kommun och fastighetsägaren för Fammarp 8:3. Kostnaderna fördelas enligt undertecknat plankostnadsavtal. Plankostnaden ingår i kommunens kostnader för exploateringen och ingen planavgift kommer därmed att tas ut för bygglov som beviljas inom denna detaljplan.

Ersättningsskyldighet

Detaljplanen innebär inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Kommunens investeringsekonomi

Halmstads kommun bekostar utbyggnad av allmän plats, inom område med kommunalt huvudmannaskap. Kostnader för anläggande av allmän plats, gata och park, kompletteras efter samrådsskedet genom att en förprojektering tas fram.

Halmstads kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för att genomföra denna detaljplan. Undantag från detta kan komma att ske vid tecknande av markanvisningsavtal, där kommunen avser att avstycka till storkvarter, samt vid fastighetsreglering i enlighet med exploateringsavtalet.

Halmstads kommun genom Laholmsbuktens VA bekostar utbyggnad av det allmänna VA-nätet (dagvattenanläggningar, VA-ledningar, pumpstationer, anslutningspunkter etc.). Berörda fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid vart tillfälle gällande taxa.

Kostnader för elanslutning bekostas av fastighetsägare i enlighet med Halmstad Energi och Miljö nät ABs (HEM) gällande taxa.

Kostnader för fiberanslutning betalas av respektive fastighetsägare.

Försäljning av tomten för den friliggande villan avses ske genom kommunen småhustomtkö.

Försäljning av kvartersmark för flerfamiljshus och grupphusbebyggelse avses ske genom markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken. Exploatören bekostar förutom markförvärv även bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, fiber, och VA-ledningar mm. Kostnad för markförvärv ska baseras på aktuellt marknadsvärde och ska inkludera kostnad för utbyggnad av allmän plats samt framtagande av detaljplan.

För området har gjorts en översiktlig geoteknisk undersökning. Detaljerade undersökningar avseende markens bärighet mm. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

Respektive exploatör ansvarar och bekostar anpassning mellan kvartersmark och allmän plats.

Exploatören får en inkomst i samband med ev. försäljning av kvartersmark inom dess anvisade område.

Upplysningar

Särskilt viktiga genomförandefrågor

I samband med detaljplanens genomförande finns en del frågeställningar som bör följas upp och stämmas av.

Planbestämmelsen m2 upplyser om att en mindre del av planområdet ligger inom skyddsområde för grundvatten samt vilka föreskrifter som gäller. De skyddsföreskrifter som finns upprättade för Söndrums vattentäkt ska följas, vilket bl.a. innefattar att man som exploatör ska vara införstådd med hur miljöbalkens hänsynsregler och regler om egenkontroll påverkar exploateringen inom vattenskyddsområdet. Skriften "Att tänka på för dig som arbetar och bygger inom Söndrums vattenskyddsområde", daterad 2021-02-25, är viktigt att ta del av.

Sårbarhetsutredningen, WSP 2016-02-04, rev 2017-10-12, ger rekommendationer för hur dagvattenhanteringen inom vattenskyddsområde ska lösas. Hänsyn till detta har tagits i VA-utredning (Sweco 2024-02-08) som beskriver vilka skyddsåtgärder som krävs för exploatering av vård/bostäder inom Fammarp 8:1.

Vidare finns rekommendationer som rör genomförandefrågor för bland annat ledningar, markbeläggning och uppställning av arbetsfordon etcetera. Dessa åtgärder kan inte styras genom planbestämmelser men är viktiga att följa i samband med utbyggnaden av området. Nedan listas vilka av kommunens förvaltningar som har ansvar för vilka frågor och som är viktiga att följa upp i samband med genomförandet.

Samhällutvecklingsavdelningen, Mark och exploatering ansvarar för:

- Att den byggherre som ska uppföra de bostäder som tillåts inom Fammarp 8:1 ska uppmärksammas på innehållet i skyddsföreskrifterna för Söndrums vattentäkt och rekommendationerna i sårbarhetsutredningen. Detta kan till exempel ske genom att det skrivs in i markanvisningavtalet.

Laholmsbuktens VA ansvarar för:

- Att stumsvetsade ledningar med möjlighet till regelbunden täthetskontroll används vid utbyggnad av ledningssystem för förorenat dagvatten inom Fammarp 8:1.

- Att fördröjningsmagasinen inom Fammarp 8:1 ska utföras täta så att det inte finns möjlighet till infiltration av ”smutsigt” dagvatten till dricksvattentäkten.
- Att skyltar vid Fammarpsvägen sätts upp som aviserar att man befinner sig intill ett vattenskyddsområde.
- Att ledningsgravar förses med erforderliga strömningsavskärande konstruktioner så att kringfyllningen inte fungerar som ett dränerande och/eller vattenledande stråk.

Teknik- och fritidsförvaltningen ansvarar för:

- Att dagvatten från hårdgjorda ytor förhindras att infiltrera i marken. Dagvattnet ska samlas upp och ledas ut från området (eventuellt efter lokal fördröjning), dvs. i enlighet med den lösning som presenteras i dagvattenutredningen.
- Att nattuppställning och tankning av arbetsfordon inte sker inom vattenskyddsområdets gränser (Fammarp 8:1). Särskild uppställningsplats för arbetsfordon och information till entreprenörer som kommer att befinns sig inom området behöver tas fram.
- Att vid avrop för byggnadsentreprenad av vårdboende inom Fammarp 8:1 ställa krav på att de entreprenörer som kommer att verka inom planområdet känner till skyddsföreskrifterna samt de rekommendationer som finns i sårbarhetsutredningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken (1998:808)

Detaljplanens genomförande innebär att anmälan om vattenverksamhet (11 kap MB) krävs. Prövande myndighet är Länsstyrelsen. Vattenområden är sjöar, vattendrag, diken och våtmarker.

Exempel på vattenverksamheter som är aktuella för planens genomförande och som beslutas efter anmälan till Länsstyrelsen:

- Anlägga våtmark (damm) där ytan understiger 5 hektar. -Nya dammar för omhändertagande av dagvatten.
- Lägga ner eller byta en kabel, ett rör eller en ledning i ett vattenområde. – Eventuella byten av trummor/rör för dagvatten.

Detaljplanens genomförande kräver upphävande av strandskyddet för bäcken norr om Fammarp 8:3. (7 kap. MB 13 och 18 §§). Strandskyddet är upphävt i gällande plan men återinträder vid denna planläggning. Marken är redan ianspråktagen och exploaterad och saknar därmed betydelse för strandskyddet. Motiveringen beskrivs under rubriken *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*.

Planeringsförutsättningar och bakgrund

Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Området idag

Frösakull centrum är idag bebyggt med verksamhetslokaler. Marken är till största delen hårdgjord med ytor för bilparkering. Skogslunden är obebyggt och består av naturmark med framförallt uppvuxen skog. Det finns en lekplats i anslutning till bostäderna i den norra delen samt asfalterade gångstråk genom naturområdet till Frösakull centrum.

Planeringsinriktningar

Planbesked och uppdrag

Kommunstyrelsens utskott har beslutat att:

- Planuppdrag för Frösakull H2 del av Fammarp 2:4 beviljades i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-08-16, KSU § 111.
- Ansökan om planbesked för Frösakull centrum – Fammarp 8:2 och 8:3 beviljades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-05-24, KSU § 101.

Planenheten föreslår att detaljplanerna ovan slås samman till en detaljplan för att skapa en bättre helhet i planeringen och mer effektiv plan- och beredningsprocess.

Utifrån beslutet 2022-05-24 (KSU § 101) föreslår planenheten att bryta ut planläggning av Fammarp 8:2. Gällande detaljplan för Fammarp 8:2 anger bostäder med byggrätter. Justeringarna som önskas för fastigheten kan ske genom en ändring av gällande detaljplan.

Projektets arbetsgrupp har i samråd med projektgrupp och kommunens lokalstrateg samt planstrateg föreslagit att även del av Fammarp 8:1 tas med i planläggningen, vilket informerats politiskt. Huvudsyftet är att möjliggöra en utbyggnad av servicebostäder och en framtida planberedskap för detta. Bakgrunden är att kommunen har ett stort och mycket akut behov av att tillhandahålla denna bostadsform.

Områdesbestämmelser

Planområdet ingår i Kulturmiljöprogram för Tylösand – Frösakull men inga kulturmiljöer av särskilt intresse anges för planområdet.

Översiktlig planering

Detaljplanen omfattas av Framtidsplan 2050 som beskriver områdets utveckling enligt följande text:

Frösakull centrum

Centrumbildning där service prioriteras. Högre bebyggelse tillåts för att nyttja läget effektivt och markera platsens betydelse. Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningar. Service prioriteras framför bostäder. Kommunen ser positivt på att plusbostäder kommer till i dessa lägen. Plats för

möten såsom torg tillskapas i dessa lägen. Där bytespunkt för kollektivtrafik finns förses denna med utökad resenärsservice. Centrumnoder pekats ut i staden och i servicesamhällena.

H2 (Skogslunden)

Bostadsbebyggelse med tillhörande väg- och grönsstruktur. Även offentlig service till exempel förskola och mindre kommersiell service kan finnas.

Förtätningspotential inom Frösakull. Frösakull har stor tillgång till grönområden med höga rekreativevärden varför ett i anspråkstagande av grönyta är motiverat. Frösakull består idag i stor utsträckning av villor och det är av stor vikt att förtätningen kompletterar stadsdelen med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Läget nära centrumnoden bör tas tillvara effektivt genom plusbostäder och flerbostadshus, inte minst för att möjliggöra generationsskiften i befintlig bebyggelse. Området rymmer ungefär 200 bostäder. Området har högt naturvärde, klass 2, enligt kommunens Grönplan. En inventering av naturvärdena bör därför ske i detaljplaneskedet, så att utbredningen av bostadsbebyggelsen tar hänsyn till dessa.

Del av Fammarp 8:1

Området söder om Fammarpsvägen ingår i ”befintlig tätort med oförändrad markanvändning. Både pågående markanvändning och detaljplanelagd markanvändning inkluderas. Åtgärder som är utpekade till exempel centrumnoder och turismutveckling samt förtätning och andra förändringar som ligger i linje med planeringsinriktningarna kan bli aktuellt.” Området ingår även i vattenskyddsområde för grundvatten.



C- utveckling av centrumnod. H2 (Skogslunden) – utveckling av bostäder. Streckade linjer – utveckling av infrastruktur, Ljusgul färg som täcker stora delar av Frösakull – bibehållen markanvändning.

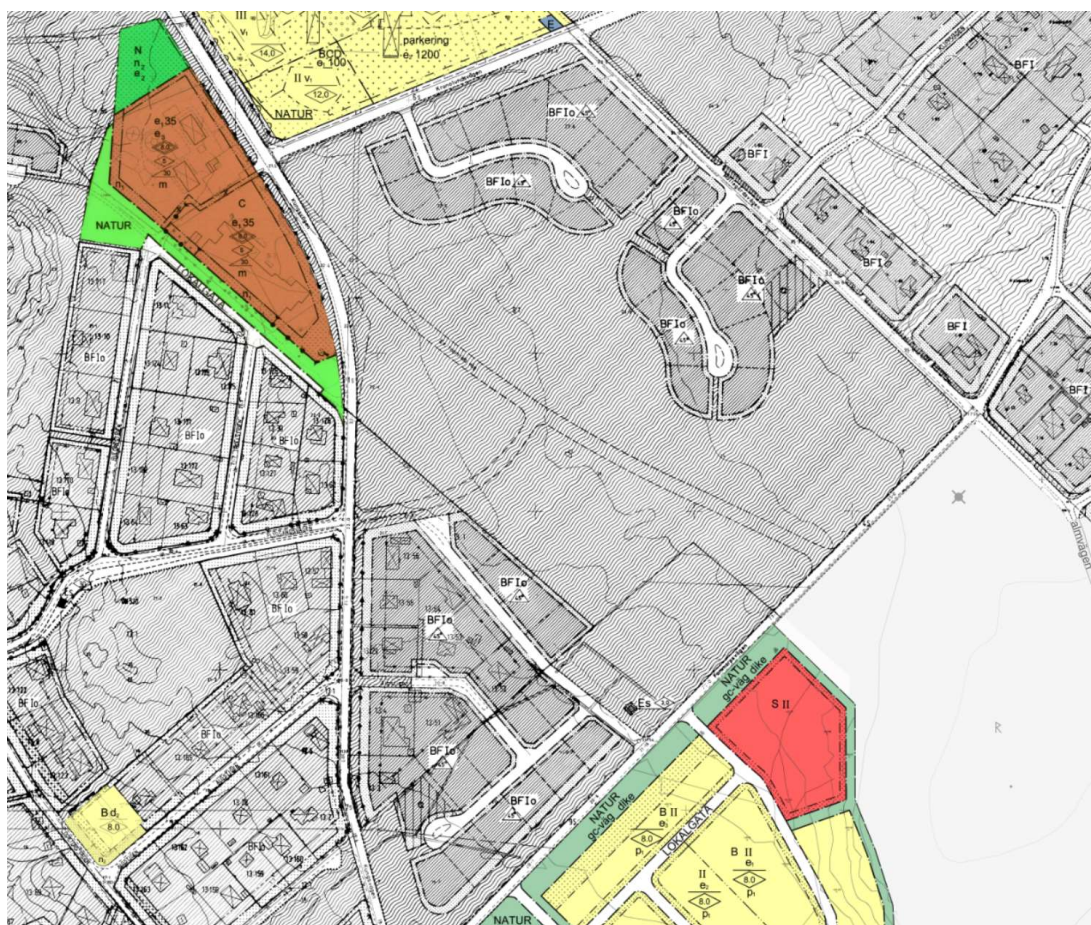
Detaljplan

Inom området finns två gällande detaljplaner, en för Frösakull centrum (1380K-P965) och en för Skogslunden (1380K-P704) området och gatorna. Gällande plan för Frösakull centrum anger bland annat centrumändamål med byggnadshöjd upp till 8 meter, högsta tillåtna byggnadsarea till 35 procent av fastighetsarea, Friluftsområde, natur och gata.

Skogslunden regleras i gällande detaljplan till park eller plantering och befintliga gator till gata.

Genomförandetiden för båda detaljplanerna har löpt ut.

Del av Fammarp 8:1 är inte planlagd.



Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB, område Skrea strand – Tylösand.

Totalförsvaret

Området ingår i riksintresse för totalförsvaret som område med särskilt behov av hinderfrihet och påverkansområde för väderradar. Området angränsar till påverkansområdet för civil flygplats.

Rörligt friluftsliv

Planområdet utgörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

Tekniska förutsättningar

Vatten och spillvatten

VA-ledningar finns i anslutande gator till planområdet. Kapaciteten i avloppsledningarna bedöms som tillräcklig. Kapaciteten i vattenledningarna är begränsad till 10 l/s och 15 l/s. Nästan hela planområdet ingår i verksamhetsområde Frösakull för vatten och spillvatten. Området söder om Fammarpsvägen ingår inte i verksamhetsområdet.

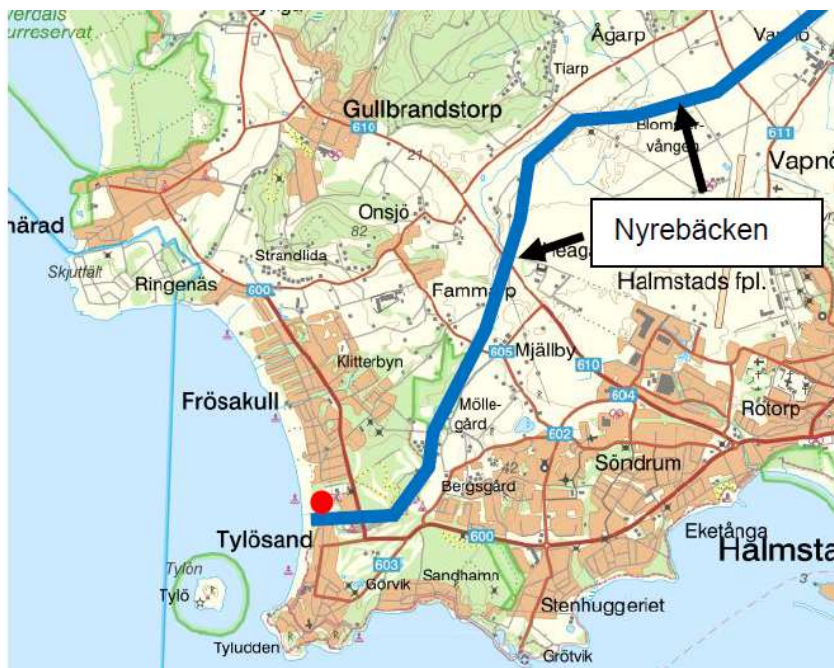
Hydrologiska förhållanden

Inom planområdet finns ett vattenskyddsområde för Grundvatten. Lämpliga och nödvändiga lösningar för omhändertagande av dagvatten och säkerställande av vattenskyddsområde för grundvatten måste säkerställas i detaljplanen.

Flertalet grundvattenrör har installerats i området. Grundvattenmätning har utförts i september och oktober månad. Nivåerna har varit relativt detsamma vid de två observationstillfällena. Grundvattenobservationer har varit mellan 0,5 och 1,1 meter under markytan. Detta ger en grundvattennivå på mellan +20,8 och +24,3 i hela området. De högsta nivåerna observeras i nordöstra planområdet och lägsta i väst och sydöst.

Dagvatten

Nyrebäcken är en vattenförekomst (ID WA92858747), Vattendraget är ca 18 km långt.



Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk ytvattenstatus	
Vatten-förekomst EU-ID	Namn	Ekologisk ytvattenstatus	Miljö kvalitets-norm och tidpunkt	Kemisk ytvattenstatus	Miljö kvalitets-norm
WA92858747	Nyrebäcken	Måttlig	God ekologisk status 2033	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus med tidsfrist 2027 (med mindre stränga krav för PBDE, kvicksilver, kvicksilverföreningar samt undantag för PFOS)

Nyrebäckens status och miljö kvalitetsnorm (MKN) hämtat från VISS 2023-11-20.

Hallands kustvatten är en vattenförekomst (ID WA68121347) med en area på ca 160 kvadratkilometer och sträcker sig från Falkenberg i nord till Halmstad i syd.

Grundinformation		Ekologisk status		Kemisk ytvattenstatus	
Vatten-förekomst EU-ID	Namn	Ekologisk ytvattenstatus	Miljö kvalitets-norm och tidpunkt	Kemisk ytvattenstatus	Miljö kvalitets-norm
WA68121347	Hallands kustvatten	Måttlig	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus med tidsfrist 2027 (med mindre stränga krav för PBDE, kvicksilver, kvicksilverföreningar samt undantag för TBT)

Hallands kustvattenstatus och miljö kvalitetsnorm (MKN) hämtat från VISS 2023-08-13.

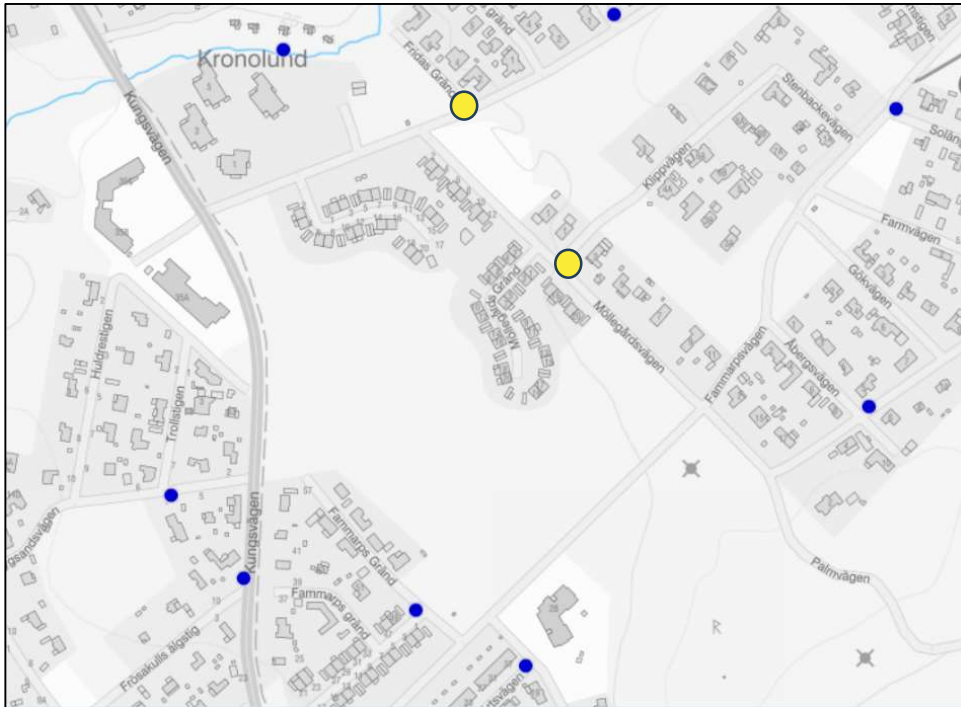
I samband med detaljplanen har dagvattenutredningar tagits fram och mer information om förutsättningar och nuläge för dagvatten finns i dessa. Dessa visar att Nyrebäcken inte påverkas av planförslaget.

Det finns inga dikningsföretag i närheten som berörs av planläggningen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandvattenpost med kapacitet 15 l/s finns vid Fridas gränd och Møllegårdsvägen. I övrigt finns det brandvattenposter med 10 l/s i Frösakull centrum och i anslutning till planområdet. För flerfamiljshus lägre än fyra våningar, villor, rad-/par- och kedjehus krävs en

släckvattenkapacitet på 10 l/s (600 l/min). För annan bostadsbebyggelse krävs 20 l/s (1200 l/min).



Kartan ovan visar befintliga brandposter i området. Brandposter med 15 l/s i kapacitet är markerade med gul färg.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är HEM (Halmstad Energi och Miljö). En nätstation finns i planområdet vid Fammarpsvägen/Fammarps gränd.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt till eller i området.

Avfallshantering

HEM (Halmstad Energi och Miljö) ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmaste återvinningscentral och återvinningsstation finns i Flygstaden respektive vid Snäckvägen, cirka 1 kilometer norr om planområdet längs Kungsvägen.

EI/Bredband/Tele

Halmstad Stadsnät och Skanova (fiber, tele och bredband) har ledningar i anslutning till planområdet. En kabel finns nedgrävd snett igenom planområdet mellan Fammarpsvägen och Møllegårds gränd.

Strandskydd

Strandskydd för bäcken, norr om planområdet vid Frösakull centrum, återinträder om 100 meter vid planläggningen och behöver upphävas.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram för området Skogslunden. Den dominerande jordarten i området är sand som varierar mellan 2 - 6,5 meter i djup, sanden är grusig mot ytan och silt på djupare nivåer. Inga mätningar av berg har utförts men stopp vid berg eller block har nåtts vid borrning mellan 3 - 13 meters djup från markytan. Jorddjupen är störst i planområdets nord västra del. I planområdet förekommer ett skikt med matjord om ett par decimeter på ett djup av 1,5 - 2 meter, som behöver tas hänsyn till vid byggnationen av området.

Jordprofil för jordlager:

Sand	0-3 meter
Silt	3-4 meter
Sand	4 meter eller djupare

Planområdet bedöms som lågradonmark efter utförda mätningar.

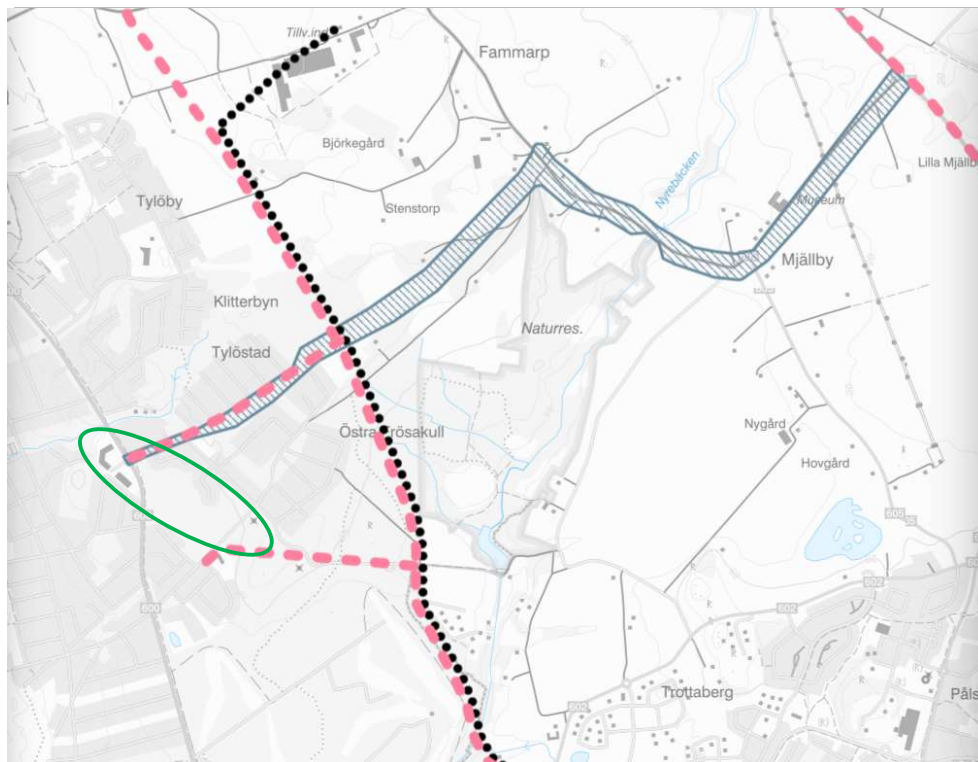
Inga spår av erosion finns i området. Men nya grundläggningar behöver ta hänsyn till att inte skapa sättningar på befintlig bebyggelse och infrastruktur.

En geoteknisk utredning finns för Fammarp 8:3.

Under samrådet av detaljplanen kompletteras planhandlingarna med en geoteknisk undersökning för del av Fammarp 8:1.

Gator och trafik

I Kronolundsvägens förlängning anger översiktsplanen ett vägreservat vilket påverkar fördelningen av trafiken när det byggs ut. Vägreservatet studeras parallellt med denna detaljplan men i ett annat projekt som samordnas med detaljplanen.



Kartan ovan visar översiktsplanens förslag för utveckling av trafiksystemet som berör planområdet. Den blå streckade ytan är ett vägreservat för en kompletterande väg och cykelväg. De röda streckade linjerna är kompletterande cykelvägar och den svarta streckade är ett förlängt kollektivtrafikstråk. Planområdet är ungefärligt markerat med en oval.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en tre meter bred gång- och cykelbana utan belysning längs med Kungsvägens östra sida. En cykelbana finns även längs en del av Fammarpsvägen och Kronolundsvägen.

Från Ranagårdsskolan i Söndrum finns planer på en cykelväg till Frösakull. Cykelvägen studeras parallellt med detaljplanen.

Kollektivtrafik

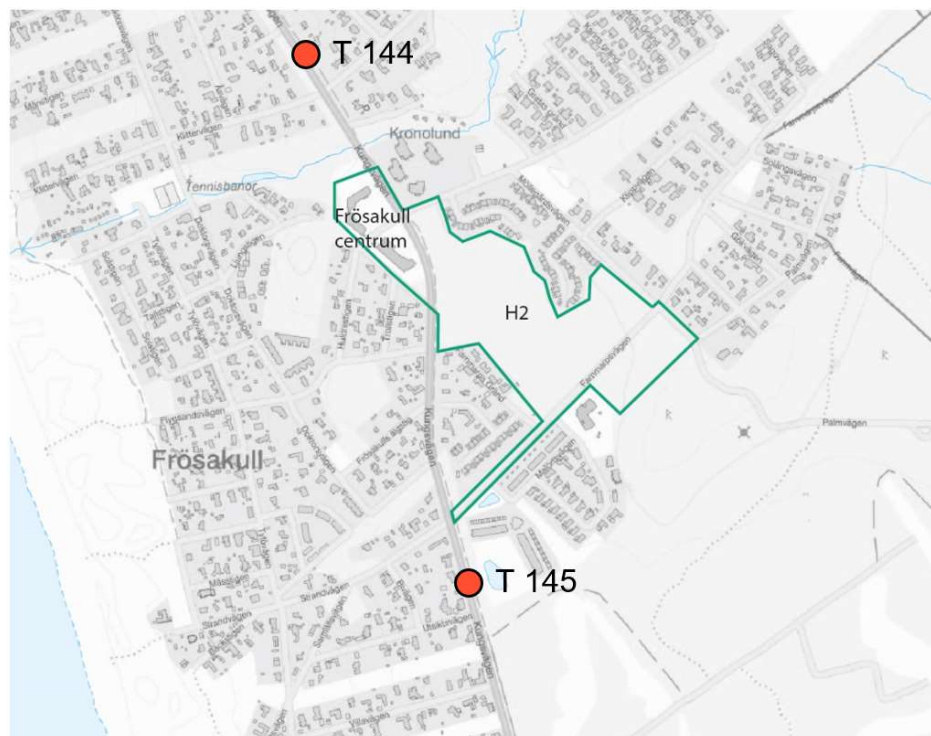
Närmaste busshållplatser finns utanför Frösakull centrum och vid korsningen Kungsvägen/Fammarpsvägen. Busslinjen som passerar planområdet är linje 1, vilken trafikerar området 2 gånger/timme varje dag fram till cirka klockan 23. På helgerna går det nattrafik 1 gång/timme fram till cirka klockan 02.

Biltrafik

Planområdet delas av Kungsvägen som är skyltad med 40 km/h som maxhastighet. Kommunen har väghållaransvaret för Kungsvägen och gång- och cykelbanan längs Kronolundsvägen. För övriga gator är det enskilt väghållaransvar som vägföreningen ansvarar för men där kommunen enligt avtal sköter driften.

Det finns två mätpunkter på Kungsvägen från maj 2023 som innehåller båda köriktningarna, se tabellen nedan för en sammanställning av trafikflödes informationen.

Mätpunkt	Årsdygnstrafik (ÅDT)	Maxtimme	Medelhastighet	Andel tung trafik
T 144	2 475	289	44 km/h	8,5%
T145	3 242	383	42 km/h	8%



Kartan ovan visar mätpunkterna för trafik markerade med röd färg. Planområdet är markerat med grön färg.

Kungsvägen är i kommunens Transportplan utpekad som utryckningsväg för utryckningsfordon, brandbil, ambulans och polis.

Service

I Frösakull centrum finns ett busutbud av service samt livsmedelsbutik.

Angränsande till planområdet, söder om Fammarpsvägen finns en förskola. Skola (F-4) och förskola finns i Frösakull, cirka 250 meter fågelvägen från planområdet. Skola (F-9) finns även från hösten 2024 i Ranagård/Söndrum cirka 1 700 meter fågelvägen från planområdet.

Sydöst om planområdet finns en 18-håls golfbana och en belyst motions slinga (Möllegårdsslingan). Frösakull saknar en gymnastiksal, bollplan eller andra ytor för idrott och fritidsaktiviteter. Det innebär att det oftast behöver ske bilresor till och från fritidsaktiviteter. Närmaste område för idrottsaktiviteter finns i Söndrum eller Gullbrandstorp.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planenheten på Samhällutvecklingsavdelningen. Representanter från övriga förvaltningar i Halmstads kommun har deltagit i planarbetet, Bygglov, Teknik och fastighet (trafik och landskap), Lokalförsörjning genom lokalstrateg, Socialförvaltningen, LBVA, Halmstad Energi och Miljö, Räddningstjänsten, Bygg och Miljöförvaltningen, Lantmäterienheten.

Olof Selldén
Planchef

Sandra Lindahl
Planarkitekt