

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

FAMMARP 8:2

Kronolund

FRÖSAKULL, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2010/0171

Kommunfullmäktige 2015-02-24

Plan 1042 K

INNEHÅLL

| | |
|----|------------------------------|
| 3 | INLEDNING |
| 7 | MILJÖBEDÖMNING |
| 8 | TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN |
| 11 | FÖRUTSÄTTNINGAR |
| 16 | PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER |
| 24 | GENOMFÖRANDEFRÅGOR |
| 26 | KÄLLOR |

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglagen SFS 1987:10 (ÄPBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning 2015-01-20
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta 2015-01-20
- Behovsbedömning av miljöbedömning 2013-11-25
- Utlåtande 2015-01-20

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Samrådshandling 2013-11-29
- Planprogram 2012-04-30, rev. 2013-02-26
- Fastighetsförteckning 2014-05-21
- Grundkarta 2014-05-26
- Programsamrådsredogörelse inklusive minnesanteckningar från samrådsmöte 2012-10-18, rev 2013-02-26
- Samrådsredogörelse inklusive minnesanteckningar från samrådsmöte 2014-06-10

Övriga handlingar/utredningar:

- Bullerutredning 2013-11-25
- Dagvattenutredning, Sweco 2009-12-21, rev. 2010-01-25
- Dagvatten utredning 2014-03-21

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bebygga fastigheten med lägenheter med höga kvarboendemöjligheter. Inom planområdet planläggs för en högre exploatering än i Frösakull i övrigt. Detta medför utöver att fler ges möjlighet att bo i Frösakull, även ett förstärkt underlag för bibehållen och utökad service i området.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att flerbostadshus kan uppföras inom planområdet. För att förstärka kopplingen till Tylö Center kan även en "torgyta" anläggas med anslutande verksamheter för huset i det södra hörnet av planområdet. Flerbostadshusen möter den kringliggande bebyggelsen genom att byggnadshöjden anpassas, därför är byggnaderna lägre mot Kungsvägen och Fridas gränd och trappas upp i mitten av planområdet. Våningsantalen varierar mellan två och fyra våningar plus en indragen våning för samtliga hus. Vegetationen som är karaktärsgivande för området ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Markklovpakt för trädfällning införs för området norr om bäcken. Den norra delen av planområdet hålls öppen för allmänheten med ett gångstråk utmed bäcken för att tydliggöra kopplingen mellan odlingslandskapet i öst till stranden och havet i väst.

Detaljplanens handläggning

Bakgrund

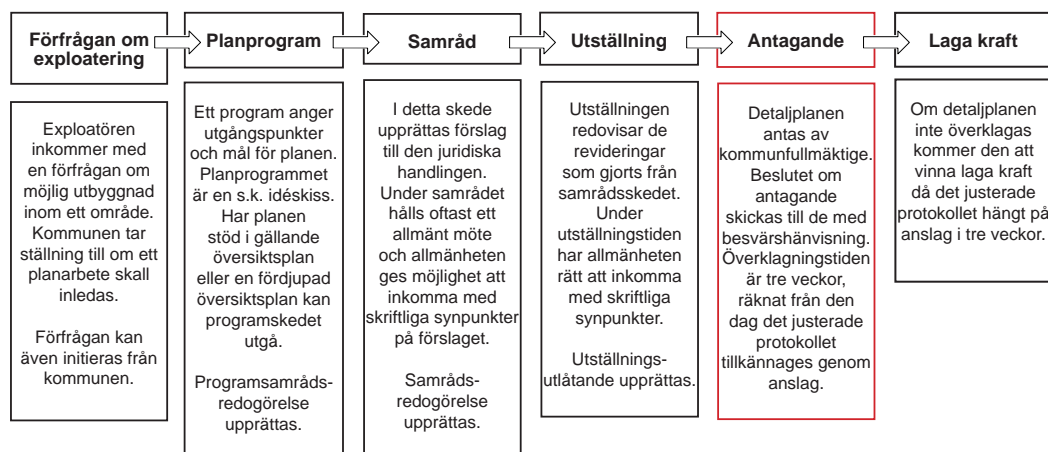
Planområdet används idag till ett pensionat med uthyrningsstugor (för närvarande som flyktingförläggning). I fördjupad översiktsplan för Tylösand-Frösakull-Sandhamn pekades området ut som lämpligt för flerfamiljshus med en högre exploateringsgrad.

Uppdrag

Detta planuppdrag ersätter ett äldre planuppdrag som gällde tillkommande bebyggelse till den befintliga konferensanläggningen Pensionat Frösakull som gavs av byggnadsnämnden 2004-11-10. Parallellt med Byggnadsnämndens beslut gav Fastighetsnämnden dåvarande Fastighetskontoret i uppdrag att upprätta erforderliga avtal. Kommunstyrelsens beredningsutskott gav 2010-06-15 § 187 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för området Kronolund, Fammarp 8:2. Byggnadsnämnden gav 2010-11-24 § 373 byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva fastigheten för bostäder.

Detaljplaneprogram har varit föremål för programsamråd under tiden 28 maj – 31 juli 2012. Samrådsmöte hölls på Pensionat Frösakull den 27 juni samt den 28 juni 2012. Inkomna synpunkter under programsamrådet finns sammanställda i programsamrådsredogörelsen som tillsammans med planprogrammet och behovsbedömning av miljöbedömning antogs av Kommunstyrelsen 2013-05-28 KS § 184, med vissa förtydliganden avseende byggnadshöjder, indragningar och området norr om bäcken. 2012-12-10 § 312 tog Kommunstyrelsens samhällbyggnadsutskott (KSU) beslut om samråd. De synpunkter som inkom under samrådstiden, 13 december 2013 - 24 januari 2014 redovisas i samrådsredogörelsen.

2014-06-10 § 153 tog KSU beslut om utställning. De synpunkter som inkom under utställningstiden 19 juni 2014 till den 15 september 2014 redovisas i ett utlåtande. Under utställningstiden fanns handlingarna tillgängliga på Halmstads kommunhus och på kommunens hemsida samt ICA Nära Frösakull.



Planprocessen - normalt förfarande (ÄPBL)

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste formen är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Fammarp 8:2 handläggs med normalt förfarande. Planarbetet är påbörjat före den 2 maj 2011 och följer därför Plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL). Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under februari månad 2015.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Kungsvägen-Kronolundsvägen i centrala Frösakull cirka 7 km väster om Halmstad centrum.

Området avgränsas av fastighetsgränsen för Fammarp 8:2. I väster gränsar planområdet till Kungsvägen och i söder till Kronolundsvägen. Planområdet omfattar ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Fammarp 8:2 är i privat ägo.



Översiktskarta



MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är:

Begränsad klimatpåverkan

Området ligger i direkt anslutning till allmänna kommunikationer med busshållplatser och serviceverksamheter, detta leder till ett bättre underlag till kollektivtrafiken och serviceverksamheterna.

Byggnad av bostäder i Frösakull kan ses som bidragande till ett ökat bilberoende då flera tar bilen till centrala Halmstad, för handel och service. Detta kan bidra till något ökade halter av växthusgaser beroende på val av drivmedel.

God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms påverka miljömålet god bebyggd miljö positivt. Bebyggelsen utgör en förtätning av Frösakull med närhet till Frösakull centrum, kollektivtrafik samt till natur och rekreation. Bostäderna ska utformas så att godkända bullervärden och aktuella energivärden uppnås.

Behovsbedömning

Enligt ÄPBL 5 kap 18 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen som upprättades i samband med framtagandet av planprogrammet för Fammarp 8:2 och antogs av Kommunstyrelsen 2013-05-28 § 184 har reviderats inför samrådsskedet, 2013-11-25.

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.

Skälen till bedömningen är att påverkan inte bedöms vara så stor att en samlad bedömning behöver göras. Eventuella bullerstörningar, påverkan på trafiken samt påverkan på strandskyddet har behandlats fortlöpande under hela planeringsprocessen. Påverkan på friluftslivet bedöms som positiv då det inom kvartersmark som tidigare inte varit tillgänglig för allmänheten nu tillskapas en passage för allmänheten utmed befintlig bäck.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

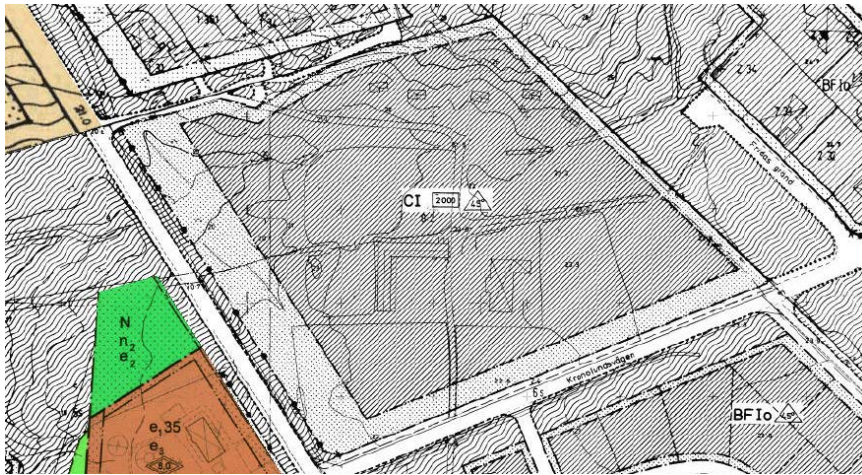
I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som "Befintliga områden för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner". Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Fastigheten Fammarp 8:2 föreslås i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Tylösand-Frösakull-Sandhamn exploateras med bostäder. Tanken är att exploateringen ska kunna förstärka Frösakulls centrum och området bedöms som lämpligt för flerfamiljshus. Enligt FÖP:en ska den högre exploateringen anpassas till omkringliggande bebyggelse och inte utformas som punkthus. Husen ska även anpassas till omkringliggande vegetation och trots höjd inte förändra områdets karaktär. Husen bör utformas så att mötet med Kungsvägen och Tylö Center skapar en tilltalande karaktär. Bebyggelsen föreslås i FÖP:en hållas söder om den bäck som rinner över tomten. Norr om bäcken finns berg i dagen och vegetation som föreslås bevaras som orört "grönområde". Träden på kullen bör bevaras då den högre bebyggelsen förankras i den bakomliggande vegetationen. Utfart ska ske mot Kronolundsvägen och utformning samt placering av husen ska möjliggöra en eventuell framtida väg till Kustvägen via Kronolundsvägen.

Halmstads nya översiktsplan *Framtidsplan 2030* (antagen 2014-05-13 beslutet är överklagat) pekar ut Frösakulls centrum som en centrumnod där ytterligare satsningar behöver göras för att öka attraktiviteten och utbudet. Detta eftersom noden är belägen längs stomlinjen för kollektivtrafik samt längs med stadens supercykelstråk. Kommunen är därmed positiv till en tätare bebyggelse och en koncentration av service i det här läget.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 704, laga kraft 1983-12-08. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger för Fammarp 8:2 CI - samlingslokaler i ett våningsplan. Byggnadsarean är begränsad till 2000 m² med en maximal takvinkel på 45°. Mot Kungsvägen råder utfartsförbud.



Utsnitt ur detaljplan 704

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun såsom *Värdegrund Halmstad 2020* och *Planeringsdirektiv med budget 2014-2016*, vilka anger förutsättningarna för kommunens arbete.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av kommunfullmäktige 2008-03-27. Handlingsprogrammet innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa ytorna ska utvecklas enligt efterfrågan. Barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Planprogram

I detaljplanärendet har ett planprogram som föreligger samråds handlingen upprättats. I programmet föreslås att fastigheten ska bebyggas enligt principen "hus i park" vilket innebär att byggnaderna placeras fritt på fastigheten och att grönskan bevaras runt husen. För att tillvarata fastighetens centrala läge och ge många möjlighet att bo i detta attraktiva läge är flerbostadshus lämpligt. Flerbostadshus medför även att en luftig känsla och siktlinjer mellan husen kan bevaras. För att stärka och betona Tylö Center föreslås fastighetens södra hörn få en mer centrumliknande karaktär med en "torgyta". Kopplingen mellan Kronolundsområdet och Tylö Center kan förstärkas genom att verksamheter och samhällsservice placeras i byggnaden i anslutning till "torget". I samrådsskedet har ingen förändring skett.

Riksintresse och förordnande

Planområdet berörs helt eller delvis av följande riksintressen och skyddsbestämmelser:

- Riksintresse för friluftslivet: Riksintresset Skrea strand - Tylösand har särskilda natur- och kulturkvaliteter med omväxlande kustavsnitt, delvis sandstränder med dyner, delvis klippkuster, vacker landskapsbild, stor tillgänglighet och etablerat fritidsutnyttjande. Bad, båtsport och fritidsfiske samt strövområden, flera naturskyddade, med spår, stigar och fritidsvägar.
- Riksintresse enligt miljöbalken kapitel 4. Riksintresset omfattar hela kustområdet i Halland med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området och turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

Gällande förslagets specifika påverkan på de utpekade värdena inom riksintresse för friluftsliv samt särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3-4 kap. Förslaget anses inte påverka havsvattnet och sandstränderna negativt. Värdena gällande dessa faktorer bedöms inte förändras genom planförslaget och attraktiviteten för bad anses inte minska.

Ett genomförande av planen påverkar inte några Natura 2000 områden. Närmaste Natura 2000 område är Tylöns naturreservat som ligger ca 2,5 km från planområdet.



Grönt stråk genom planområdet



Område med lövträd

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

De ytliga lagren av marken inom planområdet utgörs till största delen av sand, dock förekommer berg i dagen i fastighetens nordöstra del.

Planområdet ligger förhållandevis högt, ca +22 meter. I den norra delen av fastigheten sluttar marken brantare uppåt mot en höjd utanför planområdet. Högsta punkten inom fastigheten är ca +28 meter.

Planområdet omges av villabebyggelse. Genom den befintliga bebyggelsen, längs den bäck som rinner genom planområdet, sträcker sig ett grönt stråk som kopplar ihop odlingslandskapet i öst med havet och stranden i väst. Det finns dock inget gångstråk som är tillgängligt för allmänheten genom planområdet. I planområdets västra del finns ett område med lövträd (al och björk) som växer på ganska jämnt avstånd från varandra. Marken sluttar åt detta håll och här finns en lågpunkt. Den norra delen av planområdet har en naturkaraktär med tallar som är karaktärsgivande i hela Frösakull. Tallskogen står i mycket kuperad terräng med berg i dagen på flera ställen.

Vattenområden/strandkydd

Området berörs idag inte av strandkydd för den mindre bäck som rinner genom fastigheten. Gällande detaljplan är antagen 1983 och strandkyddet gäller inte för fastigheten idag. I och med aktuellt planarbete återinförs strandkyddet som då kommer att behöva upphävas. Fastigheten är redan idag till största delen ianspråktagen och bebyggd.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Bäcken som rinner genom planområdet mynnar i havet och den ekologiska statusen längs kusten är klassad som otillfredsställande enligt vattendirektivet och miljö kvalitetsnormer för vatten. God ekologisk status i kustvattnet ska uppnås innan 2021.

Geotekniska förhållanden

Enligt den övergripande markinventeringen utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av svallsediment bestående av mellansand-grovsand.

Statens geotekniska institut (SGI) finner att totalstabilitetsproblem saknas inom planområdet. En detaljerad geoteknisk utredning ska göras i projekteringsskedet.

För området föreligger normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kulturmiljö Halland har studerat området och menar att sannolikheten är mycket liten för dolda fornlämningar under mark. Länsstyrelsen har beslutat att en särskild arkeologisk utredning av fastigheten är därmed ej motiverad och att området kan tas i anspråk utan ytterligare antikvariska åtgärder.

Bebyggelse

Historik

Frösakull var ursprungligen ett fritidshusområde och har till viss del behållit den karaktären. En utbyggnad har dock skett då nya åretruntbostäder har tillkommit, men även befintliga sommarhus har övergått till permanentbostäder. Bebyggelsen bestod främst av friliggande hus med träfasad och sadeltak. En mer blandad bebyggelse har dock växt fram senare och i området finns numera både flerfamiljshus, kedjehus, parhus, villor och fritidshus.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i närområdet består av villabebyggelse i 1 - 1,5 plan. Nordväst om planområdet är husen av varierande storlek och utseende och ligger fritt placerade på stora tomter. Nordöst om planområdet är tomterna något mindre och husen ligger placerade på ett jämnt avstånd från gatorna. Sydöst om planområdet finns ett mer tätbebyggt område med parhus.



Bebyggelse nordväst



Bebyggelse nordöst



Bebyggelse sydöst

Verksamheter

Idag ligger Pensionat Frösakull på fastigheten (idag en flyktingförläggning). I den norra delen finns fem mindre stugor som hyrs ut.



Pensionat Frösakull



Uthyrningsstugor

Kommersiell, offentlig och social service

På andra sidan Kungsvägen finns Tylö Center. Centrumbildningen omfattar bland annat service bestående av mataffär, restaurang, post, hemvård, fastighetsmäklari, frisör och massage.



Tylö Center

I Frösakull finns två förskolor, en kommunal (Lokes förskola med fyra avdelningar) och en privat (Smultronställets förskola med en avdelning). Totalt har dessa förskolor plats för ca 85 barn i åldrarna 1-5 år.

Frösakull är i behov av fler förskolor då det idag inte finns plats för alla barn i området. Det sker också konverteringar av sommarboenden till åretruntboenden i Frösakull. De barn som inte får en förskoleplats i Frösakull hänvisas i första hand till förskolor i Söndrum och Gullbrandstorp.

Frösakullskolan har idag ca 165 elever i åldrarna 6-11 år. Elever på Frösakullskolan fortsätter från årskurs 6 till 9 på Gullbrandstorpsskolan.

När Ranagårdsområdet i Söndrum byggs ut kommer skola och förskola byggas i området. Det kan vara en möjlig lösning att hänvisa barn från Frösakull till dessa. Det planeras dessutom för en ny förskola med 4-6 avdelningar i detaljplanen för Onsjö 32:1, vid Fammarpsvägen.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar området och stannar vid hållplats i direkt anslutning till planområdet. Linje 10 går från Halmstads centrum via Frösakull och Ringenäs och vidare till Villshärad (Gullbrandstorp). Turtätheten är 2 turer/timme på vardagar och 1 gång i timmen på helgerna. Resan tar 24 minuter mellan Frösakull och Österskans.

Gång- och cykeltrafik

Längs Kungsvägen finns en separat gång- och cykelväg som leder in till stadens centrum och ut mot Villshärad och Gullbrandstorp. I Frösakull finns även en separerad cykelbana som leder till skolan längs Skeabergsvägen. Enligt den trafiknätsanalys som gjordes i samband med framtagande av den fördjupade översiktsplanen är standarden i korsningarna mindre god eller låg längs Kungsvägen. Oskyddade trafikanter korsar gatan utan att där finns säkra passager för gångtrafikanter och cyklister. Övergångsstället vid Tylö Center är hastighetsdämpat med gupp.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger i anslutning till Kungsvägen och Kronolundsvägen. 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 sommandagar hårt belastade då det uppstår stora trafikflöden när många människor söker sig till stranden. Kronolundsvägen är en mindre gata utan genomfartstrafik. Hastigheterna på Kungsvägen och Kronolundsvägen är reglerade till 40 km/tim respektive 30 km/tim. Kommunen är huvudman för Kungsvägen medan Kronolundsvägen söder om planområdet har enskilt huvudmannaskap där Frösakulls vägförening är huvudman.

Trafikräkningar utmed Frösakullsvägen uppgick till 4 000 fordon per dygn (f/d) på ett vardagsdygn våren 2012. Samma tidpunkt uppgick trafiken på Kungsvägen norr om Erik Staels väg till 2 000 f/d. Utifrån dessa siffror och med en årlig ökning med 0,5 % bedöms trafikmängderna vid planområdet vara cirka 3 300 f/d år 2030, varav 4 % utgörs av tung trafik. Dagens trafikflöde på Kronolundsvägen är lågt. En trafikräkning gjordes vid fastigheten Onsjö 32:1 Kungsvägen under en vecka i juli 2012-07-12 – 2012-07-19 trafikmängden var då 5876 f/d.

Söder om planområdet, i Kronolundsvägens sträckning, finns i den fördjupade översiktsplanen och i den nya översiktsplanen *Framtidsplan 2030* ett föreslaget vägreservat. Syftet med detta är att i detta läge skapa

en förbindelse mellan Frösakull och Kustvägen. En ny anslutning är i nuläget inte aktuell då detta är avhängigt övrig bostads- och infrastrukturplanering i kommunen. Enligt transportplanen beräknas trafikbelastningen på förbindelsen bli 3 600 personbilar/dygn och 20 tunga fordon/dygn. Beräkningen är gjord utifrån att andelen gångcykel och kollektivtrafik ökar lite eller inget alls.

Friytor

Parkering

Inom planområdet finns idag ca 25 parkeringsplatser.

Allmän plats

Ingen del av planområdet är allmän platsmark.

Rekreation

I Frösakull finns mycket goda möjligheter till rekreation. Planområdet ingår i ett större sammanhängande naturområde med ett nät av stigar och stråk, men även närheten till stranden och havet erbjuder stora möjligheter till rekreation. I anslutning till Frösakull finns även Ringenäs och Halmstad golfbanor.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning m.m.

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 till planområdet.

Halmstad Stadsnät har för avsikt att gräva fiber till området. Skanova har teleledningar inom planområdet som behöver flyttas.

Dricks- och spillvatten

Kommunalavvatten- och avloppsledningar finns i området. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet tas omhand genom den befintliga bäcken som går genom fastigheten. Problem med höga dagvattenflöden kan uppstå vid kraftig och/eller ihållande nederbörd som framförallt påverkar området beläget längst ner i avrinningsområdet väster om planområdet.

Sweco har tagit fram en dagvattenutredning för hela avrinningsområdet, daterad 2010-01-25. I enlighet med utredningen har åtgärder genomförts nedströms planområdet, och även uppströms åt nordöst och öster är åtgärder utförda. Här har en befintlig dagvattendamm byggts om samt en ny anlagts för att fördröja dagvatten från område norr och öster om planområdet.

En ny dagvattenutredning för planområdet togs fram 2014-03-21 som visar på hur man med hjälp av skåldiken och fördröjningsmagasin kommer att minska fastighetens belastning på bäcken även om man tar hänsyn till ökade regnmängder i framtiden. Den erforderliga arean som krävs för att säkerställa plats för dagvatten magasin uppgår till ~100 m² bortsett från slänter. Vattenmagasinet skall ha en volym på minst 120 m³.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Närmaste återvinningsstation finns i norra Frösakull ca 1 km från planområdet. Närmaste bemannade återvinningscentral finns vid Flygstaden ca 4 km från planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Naturen med tallskogen är karaktärgivande för Frösakull och ska bevaras i så hög utsträckning som möjligt vid en exploatering av området. Det är viktigt att träden på höjden får stå kvar för att den högre bebyggelsen ska ha något att ta fäste mot samt att vegetationen utgör en koppling mot omkringliggande bebyggelse. Här krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 10 cm vid höjden 130 cm över marken.

Genom detaljplanen säkras ett grönstråk längs med bäcken från odlingslandskapet i öst till stranden och havet i väst. Grönstråket säkerställs med x-bestämmelser dvs. mark som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Förbud mot instängsling kommer att råda.

Vattenområden/Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd för den mindre bäck som rinner genom fastigheten. Gällande detaljplan är antagen 1983 och inget strandskydd gäller för fastigheten idag. I och med aktuellt planarbete

återinförs strandskyddet som då kommer att behöva upphävas på kvartersmark.

I enlighet med Miljöbalken 7 kap 18§ c bedöms följande särskilda skäl föreligga enligt punkt 1 och 5:

1. område som *"redan har tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*

- Genom att marken har varit ianspråkstagen av tidigare privat verksamhet Pensionat Frösakull, bedöms de arter som tidigare utnyttjat platsen ha påverkats och hittat nya platser eller redan anpassat sig till de nya förutsättningarna. Platsen har inte tidigare varit tillgänglig för allmänheten. I och med plangenomförandet blir området till viss del tillgängligt för allmänheten genom passage genom området längs bäcken.

5. området *"behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"*

- I fördjupad översiktsplan för Tylösand- Frösakull- Sandhamn pekar man ut fastigheten som en "centrum nod" lämplig för en ökad exploatering med en tät bebyggelse och god tillgång till service och kollektivtrafik. Förtätningen sker i nära anslutning till centrumbildningen Tylö Center och en befintlig busshållplats. Förtätningen av området innebär att underlaget för kollektivtrafik och service stärks och är därmed av stort angeläget intresse för samhället. Länsstyrelsen kom med följande yttrade gällande FÖP:en: *"Det är väsentligt från både integrations- och servicesynpunkt att det byggs fler lägenheter med varierande upplåtelseformer i de aktuella områdena. Det är viktigt att servicenäringen ges förutsättningar att utvecklas i både Tylösand och Frösakull. Närservice är viktigt för äldre och funktionshindrade."* Den typ av förtätning/exploatering som avses i FÖP:en kan inte åstadkommas på annan plats inom Frösakullområdet.

Detaljplanens genomförande anses inte påverka strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för friluftslivet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Jämfört med dagsläget med gällande detaljplan där inget strandskydd gäller, tryggas förutsättningarna för friluftslivet och bevarande av goda förutsättningar för djur- och växtlivet på ett bättre sätt genom nu föreslagen detaljplan. Byggrätterna ligger på ett avstånd ifrån bäcken som möjliggör en passage. Ett av syftena med strandskyddet är att säkerställa allmänhetens tillgång till området. För att förstärka detta införs vid bäcken ett X - område i detaljplanen. Här tydliggörs ett promenadstråk vilket möjliggör allmänhetens tillgång till bäckområdet och det kommer att råda ett förbud mot instängsling. De träd som finns norr om bäcken skyddas av att det krävs marklov för att fälla träd med större stamdiameter än 10 centimeter mätt 130 centimeter över mark.

Geotekniska förhållanden

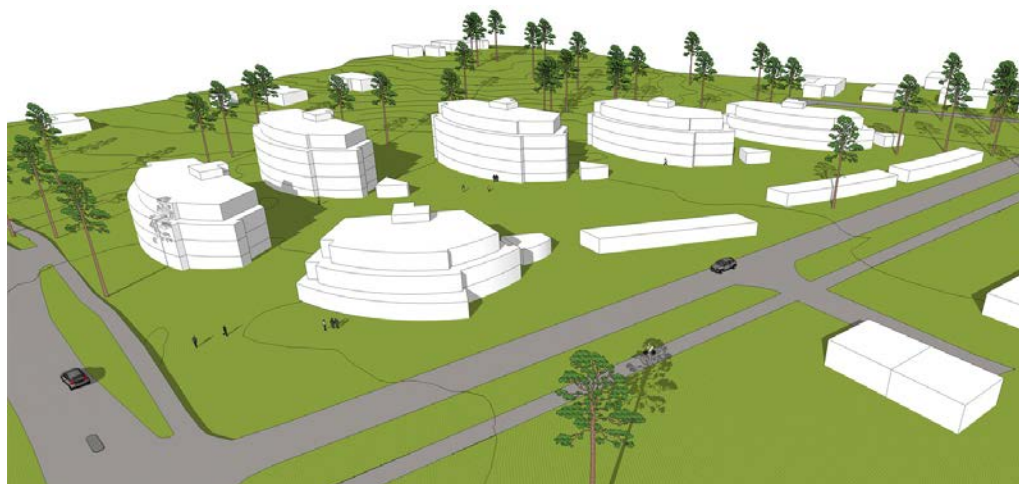
En detaljerad geoteknisk utredning ska göras i projekteringsstadiet. Fastigheten är idag bebyggd och man har inte noterat några geotekniska problem.

Bebyggelse

Användning

I detaljplanen föreslås sex stycken flerbostadshus (B) uppdelat på olika byggrätter. Antalet lägenheter beräknas bli 80-90 stycken. Byggnaderna skall uppföras med två till fyra våningar plus en extra indragen våning mot Kungsvägen och Kronolundsvägen. Den indragna våningen får inte förses med en inglasad balkong som ligger närmare ytterfasad än föreskrivna 2 meter. Denna förtätning av området utgör en god hushållning med marken i området. Flerbostadshus är lämpligt då fastigheten ligger i anslutning till Tylö Center och en högre bebyggelse kommer betona centrum visuellt. Huset närmast korsningen vid Tylö Center planläggs även för centrumfunktioner (B,C och D) och möjlighet till vårdlokaler, samhällsservice eller andra verksamheter. Dessa verksamheter som inte får vara störande för boende syftar till att skapa en tydligare koppling mellan Kronolundsområdet och Tylö Center. Möjlighet finns även att anlägga en ”torgyta” framför huset då detta kommer förtydliga kopplingen till Tylö Center.

Fler lägenheter i anslutning till Tylö Center ger befintliga verksamheter ett stärkt underlag samt möjliggör att fler verksamheter och servicefunktioner kan etablera sig i området.



Exempel på hur området kan utformas, vy från söder

Placering

Byggnadernas placeringar är anpassade efter konceptet ”hus i park”. En grön utformning mellan husen förespråkas.

Utformning

Våningsantalen varierar mellan två och fyra våningar plus en extra indragen våning. Närmast Kungsvägen respektive Fridas gränd är bebyggelsen något lägre för bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Antalet våningar trappas sedan upp mot mitten av planområdet till maximalt fyra våningar plus en indragen våning. Detta regleras med bestämmelser i detaljplanen för respektive bygggrätt. Syftet med den indragna våningen är att bebyggelsen ska uppfattas som lägre men ändå utgöra ett effektivt markutnyttjande. Höjden på fasaden uppfattas som lägre då den översta våningen är indragen, när man betraktar byggnaderna från gatuplan.

Då det främst är från Kungsvägen och Kronolundsvägen som bebyggelsen kommer synas regleras indragningen till två meter från ytterfasad mot dessa gator. Nock höjderna regleras till mellan 11 och 17 meter. Ett underjordiskt garage planeras mellan byggnaderna i mitten av planområdet. Detta garage skall ha ett planteringsbart bjälklag.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Investeringar för att höja standarden på busshållplatserna kan komma att behövas.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns längs med Kungsvägen och Kronolundsvägen.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 310 fordonsrörelser per dygn. I huset närmast Tylö Center föreslås centrumfunktioner och vårdlokaler. Dessa verksamheter ska ej vara av typen som genererar stora trafikmängder utan kan exempelvis vara samhällsservice i form av läkarcentral eller samlingslokaler.

Friytor

Natur och torg

Den norra delen av planområdet vilken är kuperad och inte tillgänglig idag får användningssättet ”friluftsområde” i detaljplanen och får inte bebyggas. Promenadstråk som är tillgängligt för allmänheten anordnas utmed bäcken. Promenadstråket ska ansluta till befintliga gångstråk som därmed kommer att gå hela vägen från Møllegård och Tylöstad,

genom planområdet och ner till havet. Det nya promenadstråket kompletterar och stärker det befintliga gångstråket vilket gynnar riksintresset för rörligt friluftsliv. Friluftsområdet får ej stängslas in.

I det södra hörnet av fastigheten finns möjlighet att anlägga ett ”torg” för att förstärka kopplingen till Tylö Center.

Parkering

Antalet p-platser ska följa den parkeringsnorm antagen av KF 1990-11-25 som gäller för Halmstad Kommun. Behovet av parkeringsplatser beräknas till cirka 110 p-platser. I detaljplanen är en yta för parkering placerad i den östra delen av planområdet. Närmast Kronolundsvägen finns möjlighet att anordna garage eller carportar. Underjordiskt garage tillåts dessutom mellan byggnaderna i mitten av området. Garaget skall ha ett planteringsbart bjälklag. Från Kungsvägen råder infartsförbud, infart till planområdet kommer därmed att ske från Kronolundsvägen. Ytan för parkering möjliggör att en grön utformning kan inrymmas med både träd, buskar och gräsarmering samt utformas med gröna tak på garage och carportar.

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.

Folkhälsa

Utformningen av promenadstråket vid bäcken och ”torgytan” är viktigt för att området inte ska uppfattas som privat och stängt för allmänheten. Promenadstråket ansluter till befintliga stråk och kompletterar och stärker på så vis möjligheten att röra sig mellan skogen i öster och havet i väster.

Verksamheten på de skolor som berör barn och ungdomar i Frösakull ligger på eller nära sitt maximala antal elever, vilket gör att skolsituationen påverkas kraftigt av nybyggnation av bostäder. Även om bostäderna som planeras inte i första hand riktar sig till barnfamiljer förväntas de nya bostäderna bidra till att antalet barn ökar i Frösakull. Utbyggnaden som pågår längs hela kusten gör att Gullbrandstorpsskolan behöver plats för den utökning som sker där.

En utbyggnad av bostäder i Frösakull förutsätter en utbyggnad av både förskola och skola. När Ranagårdsområdet i Söndrum byggs ut kommer

skola och förskola byggas i området. Det kan vara en möjlig lösning att hänvisa barn från Frösakull till dessa. Det planeras dessutom för en ny förskola med 4-6 avdelningar i detaljplanen för Onsjö 32:1 vid Fammarpsvägen.

Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter.

Risk

Beroende på insatstiden för räddningstjänsten ska utrymningsvägar utformas i enlighet med gällande lagstiftning. Frågan behandlas i branddokumentationen i bygglovsskedet.

Buller

Gällande riktlinjer för trafikbuller får ej överskridas. Nya bullerregler börjar gälla från och med 2 januari 2015.

Bullerutredning har tagits fram och är daterad 2013-11-25. Riktvärdena för trafikbuller för bostäder är maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA maxnivå vid uteplats.

Kungsvägen är en gata i huvudnätet medan Kronolundsvägen är en bostadsgata. Utifrån olika trafikräkningar som utförts har olika antaganden om årliga trafikökningar gjorts fram till år 2030. I bullerutredningen har det högsta trafikflödet, 4 300 fordon per dygn använts som beräkningsunderlag för Kungsvägen. Dagens trafikflöde på Kronolundsvägen är lågt.

I den fördjupade översiktsplanen för staden finns olika alternativ med vägreservat, som ansluter till Frösakull. Ett alternativ är en ny koppling med vägreservat till Frösakull via Kronolundsvägen. Samma koppling återfinns i "Handlingsprogrammet för hållbara transporter- del 2" och i antagandehandlingen "Framtidsplan 2030- Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun", med tillägget att *"Med nuvarande problembild, med hög trafikbelastning endast under sommaren, bedöms utbyggnad av ny väg i vägreservaten inte vara motiverad under planperioden, det vill säga fram till cirka år 2030"*. Utifrån detta bedöms det inte vara aktuellt att i denna detaljplan ta hänsyn till Kronolundsvägen på annat sätt än den lokalgata den är i dagsläget. Bedömningen är att flödet på gatan uppgår till 400- 500 fordon

per dygn på gatans södra delar. Antalet tunga fordon på denna gata är marginellt och utgörs av enstaka fordon.

En bebyggelse enligt planförslaget hindrar inte en eventuell framtida förbindelse till Kustvägen via Kronolundsvägen. Bullerberäkningen visar att riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad, 55 dBA, inte överskrids. Beräkningen grundar sig på antagandet att byggnaden närmast Kungsvägen / Kronolundsvägen förläggs 26,5 meter från Kungsvägens vägmitt och byggnaden närmast Kungsvägen förläggs 24,5 meter från vägmitt.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad är 70 dBA. Detta innebär med gjorda antaganden om trafikflöden, att uteplats i marknivån inte kan förläggas närmare Kungsvägens vägmitt än 30 meter. På våningar över bottenvåningen överskrids riktvärdet för den maximala ljudnivån vid förläggning 30 meter från vägmitt.

Varje bostad kommer att ha tillgång till en gemensam eller enskild uteplats eller balkong i anslutning till bostaden som klarar bullerriktvärdena.

Detta innebär sammantaget att för de två byggnaderna närmast Kungsvägen kommer lägenheternas uteplatser att anordnas på marken minst 30 meter från Kungsvägens vägmitt. Därutöver kommer sannolikt även dessa byggnader att förses med balkonger närmare Kungsvägen.

Om bullerskärm uppförs med en höjd av 1,1 meter förlagd två meter från Kungsvägen, kan uteplats anordnas på marken som närmast 24,5 meter från Kungsvägens vägmitt med hänsyn till riktvärdet för maximal ljudnivå. Med bullerskärm sänks även den ekvivalenta ljudnivån.

Fastigheten ligger i anslutning till Frösakulls centrum som är utpekad i "Framtid 2030" den strategiska utvecklingsplanen för Halmstad som en av de "centrum noder" där man kan acceptera en viss buller störning. Avsteg från bullerriktlinjer föreslås kunna tillåtas i de områden som har identifierats som noder i staden - med tät bebyggelse och god tillgång till service och kollektivtrafik. Förutsättningarna är att en ljuddämpad sida kan åstadkommas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet avses anslutas till befintligt ledningsnät för el och telefoni. E-område för teknisk anläggning placeras i det östra hörnet av fastigheten i anslutning till parkeringsplatserna. Det behövs 8 x 10 m.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten.

På grund av flerbostadshusens våningsantal är en lokal tryckstegring på fastigheten nödvändig.

Dagvatten

Dagvattenflödet från området får inte öka i förhållande till dagens flöde. Dagvatten skall magasineras/fördröjas inom området, fastigheten får släppa ut högst 15 l/s från magasinet. Fördröjningsvolymen som skall vara minst 120 m³ är beräknad utifrån ett regn med en återkomsttid av 10 år och en varaktighet av 10 minuter.

Dagvattenutredningen för planområdet som togs fram 2014-03-21 visar på att man med hjälp av skåldiken och ett fördröjningsmagasin kan minska fastighetens belastning på bäcken. De förändringar som föreslås i detaljplanen kommer att kunna medföra bättre vattenkvalitet längs kusten som idag inte uppnår god ekologisk status enligt vattendirektivet.

Dagvattenmagasinet/fördröjningsmagasinet placeras i lågpunkten mot Kungsvägen och utformas för att tillskapa ytterligare kvaliteter för de boende i området. Med hänsyn till barns fritid och rekreation i området är det viktigt att dagvattenhanteringen utformas på ett säkert sätt. Bäckens säkerställs i detaljplanen.

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Laholms Buktens VA föreslår att Kommunfullmäktige beslutar utöka verksamhetsområdet för dagvatten så att det omfattar planområdet.

Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

| Tid | Planprocessen |
|-----------------|----------------------|
| Dec 13 - Jan 14 | Samråd |
| Juni - 14 | Utställning |
| Feb - 15 | Antagande |

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El

Bredband

Tele

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritidsförvaltningen/
LBVA

HEM

ex: Halmstads stadsnät

ex: TeliaSonera Skanova

Berörd markägare/exploatör

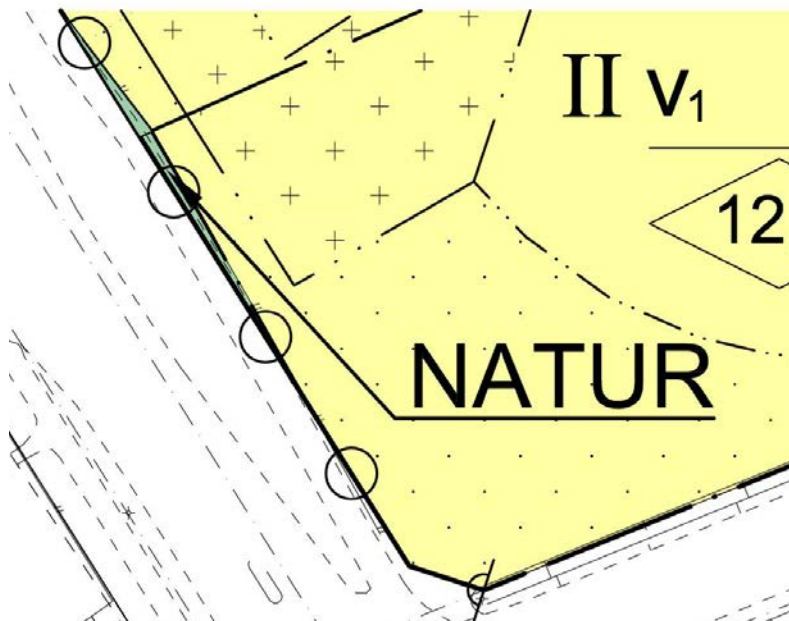
Huvudmannaskap

I huvudsak finns ingen allmän platsmark inom planen, mer än en liten bit befintlig cykelbana som ligger i området. Kommunen är huvudman för Kungsvägen medan Kronolundsvägen söder om planområdet har enskilt huvudmannaskap, där vägföreningen är huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet består av en fastighet, Fammarp 8:2. En liten bit av den befintliga cykelbanan längs med Kungsvägen ligger på fastigheten Fammarp 8:2. Denna planläggs som allmän platsmark och skall regleras till kommunens fastighet Fammarp 2:4. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.



Del av cykelbanan planläggs som allmänplatsmark

Servitut och ledningsrätter

Inom fastigheten finns en ledningsrätt för befintliga VA-ledningar. Området för de befintliga ledningarna är i planförslaget markerat med "u". Förslaget E-område i planen säkerställs genom ledningsrätt. För att säkra allmänhetens tillgänglighet i området införs ett x-område i planen. Här tydliggörs ett promenadstråk för vilket ett avtalsservitut skall upprättas. För att säkerställa den befintliga bäcken genom området som fungerar som ett viktigt stråk i den allmänna dagvattenhanteringen i områden runt omkring ska ett avtalsservitut upprättas.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Eventuella bullerskydd utanför planområdet på allmän platsmark ska bekostas av exploatören och kommer regleras i exploateringsavtal.

Kostnader för eventuella ändringar på allmän platsmark som föranleds av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtal.

Kostnader för utbyggnad av gångstig för att säkra allmänhetens tillgänglighet i området ska i huvudsak belasta exploitören och regleras i avtal mellan kommunen och exploitören. Även åtgärder för befintlig bäck och kostnader för dessa ska regleras i avtal.

Ansökan om upprättande av ledningsrätter inom området initieras och bekostas av respektive ledningshavare. För bildande av servitut ansvarar kommunen.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering).

Plankostnaden regleras i avtal med exploitören.

Kostnader för utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar/fördrojningsmagasin inom planområdet ska bekostas av exploitören och regleras i exploateringsavtal.

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

Scanova har i dagsläget ledningar genom området. För flytt av dessa ska träffas särskild överenskommelse mellan exploitör och Scanova.

Kronolundsvägen förvaltas av Frösakulls vägförening. Om andelstalen i föreningen behöver omprövas på grund av exploateringen i området, ska en sådan omprövning initieras och bekostas av exploitören.

Exploateringsavtal

Det finns ett ramavtal mellan parterna. Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas.

Medverkande tjänstemän

- Sara Jakobsson Samhällsbyggnadskontoret
- Henrik Eliasson Samhällsbyggnadskontoret
- Emma Johansson Samhällsbyggnadskontoret
- Frida Stenberg Samhällsbyggnadskontoret
- Frida Guntell Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings Byggnadskontoret
- Per Anders Olsson Miljö- o Hälsoskyddskontoret

KÄLLOR

- Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv
- Planeringsdirektiv med budget 2014-2016
- Värdegrund Halmstad 2020
- Alternativa vägreservat i Frösakull 2012-08-06, rev 2012-09-10
- Handlingsprogram för hållbara transporter 2012-03-27
- Trafikanalyser Halmstad 2011-11-08

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Lasse Sabell
Planarkitekt