

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av fastigheterna

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Antagen av kommunstyrelsen 2022-11-01
Laga kraft 2023-12-21

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning (2020-09-15, rev. 2022-09-23)
- Grundkarta (2019-09-26, rev. 2020-09-16, 2022-09-27)
- Inmätta nockhöjder Haverdal 27:1 m.fl.

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland, rapport 2018:64)
- Kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning (Kulturmiljö Halland, rapport 2019:15)
- Dagvattenutredning (2019-07-03)
- Miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2019-11-26)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14)
- Geoteknisk undersökning för dagvattenutredning (MUR/GEO) (2021-07-06, rev 2021-08-25)
- Översiktlig geoteknisk utredning för dagvattenutredning (Planerings PM/Geoteknik) (2021-08-31)
- PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (2021-10-06)

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

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal.

Huvuddrag

Planförslaget medger friliggande enbostadshus och innebär ungefär tio nya bostadsfastigheter. Intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan. Högsta nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan och varierar mellan +20 och +22 meter, vilket innebär nockhöjd om 7 meter om byggnad uppförs i befintlig marknivå. Minsta fastighetsarea begränsas till 1 100 m² i planområdets nordöstra del, till 1 000 m² i planområdets västra och sydvästra del, och till 1 400 m² i planområdets sydöstra del. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² respektive 280 m². Två mindre markområden i detaljplanen reserveras för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart samt uppställningsplatser för sopkärl. Yta för fördröjning av dagvatten säkras utmed Laxavägen på allmän plats natur i planområdets södra del.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1, samt att upprätta de avtal som i enlighet med planbeskedet fordras för detaljplanen.

Villkor enligt planbeskedet var att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7 planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Haverdal, cirka 13 kilometer från centrala Halmstad. Området avgränsas i nordväst av bebyggda småhusenheter längs Skallstugevägen och i nordost av Skallbergsvägen (se bild 1 nedan). I sydost gränsar planområdet dels till bebyggda småhusenheter, dels till Laxavägen. I sydväst avgränsas planområdet av fastigheterna Haverdal 18:50 och Haverdal 18:48, bebyggda småhusenheter. Planområdet omfattar ungefär 1,5 ha.

Markägförhållanden

De båda fastigheterna inom planområdet, del av Haverdal 27:1 och del av Haverdal 18:53, är i privat ägo. Del av fastigheten Haverdal 18:53 ingår i gemensamhetsanläggningen Haverdal ga:5.



Bild 1. Del av fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53. Planområdet (röd streckad planområdesgräns) i förhållande till angränsande fastigheter och övergripande gatustruktur.

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” och ”god bebyggd miljö.”

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Planförslaget kan, marginellt, innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Möjlighet finns även att med cykel ta sig till Halmstad. Planförslaget bedöms därför, om än marginellt, bidra till miljömålet begränsad klimatpåverkan.

Tätortsnära natur i form av Haverdalsreservatet, med möjlighet till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet. Planområdet ligger även inom gång- eller cykelavstånd från F-5 skola, förskolor och dagligvaruhandel. Förtätning inom orten Haverdal bedöms därför, marginellt, bidra till miljömålet god bebyggd miljö.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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.

Beslut om positivt planbesked fattades 2017-06-13. Till grund för ställningstagandet ligger därför, i enlighet med miljöbedömningsförordning (SFS 2017:966), övergångsbestämmelse 3 a, en bedömning gjord enligt kriterierna i den numera upphävda förordningen (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, är området benämnt ”HAV2” och beskrivs enligt följande: ”Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder.”. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Inom området gäller detaljplan 1380K-P625, ”Förslag till ändring av byggnadsplanebestämmelserna för Haverdal (delen Haverdalsstrand och Skallen)”, laga kraft 1978. Genomförandetiden har löpt ut. På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på del av Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammahållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär

7 680 m² och innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. På del av fastigheten Haverdal 18:53 medger gällande plan park eller plantering, allmän plats (se bild 2 nedan).

För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan ”BFI”, bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter. Största sammanlagda byggnadsyta är begränsad till 250 m² per tomt.

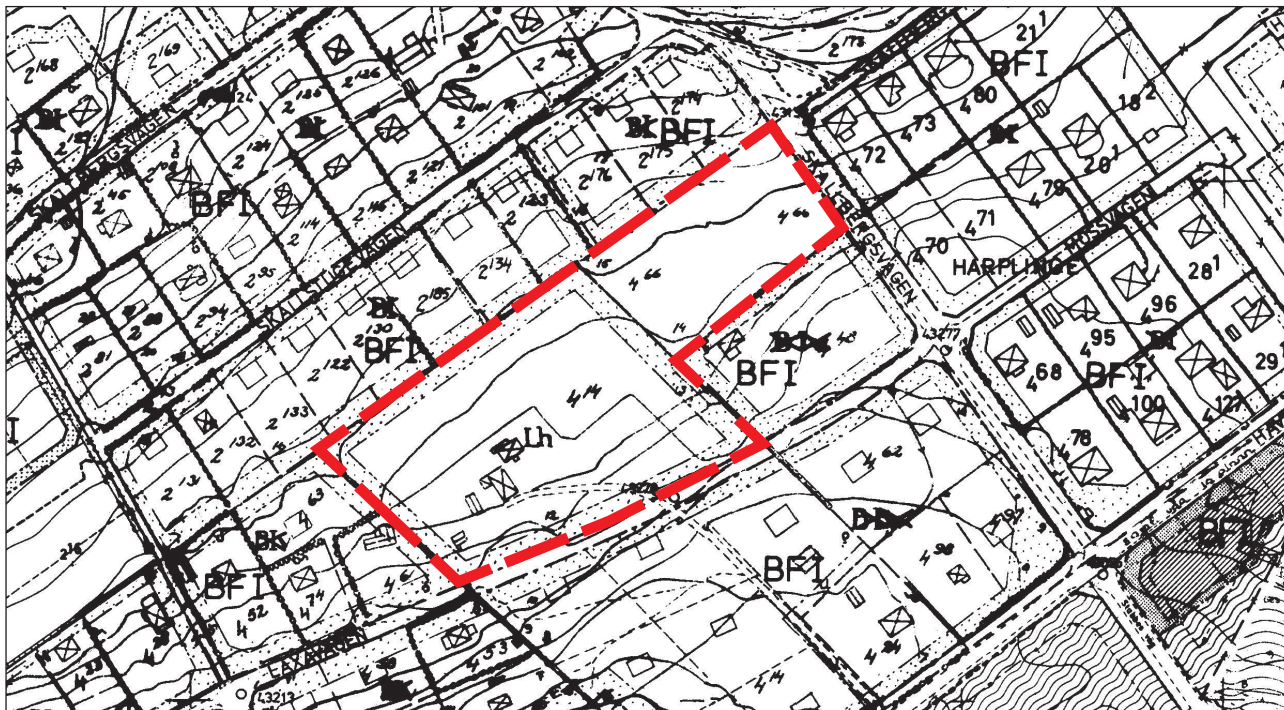


Bild 2. Utdrag ur gällande plan, 1380K-P625. Röd streckad planområdesgräns.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

I kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 är aktuellt område utpekat för planläggning under innevarande planeringsperiod.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet är lokaliserat inom följande utpekade riksintressen:

- Skrea strand-Tylösand (FN10) – friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Kustområdet – rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken.

Därutöver berör aktuellt område även riksintresseområdet för Ringenäs skjutfält, av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Aktuellt område ligger utanför utpekat riksintresse, men inom så kallat hindersfritt område som omger skjutfältet. Inom hindersfria områden får inga höga objekt tillkomma som kan påverka Försvarets verksamhet och ärenden som kan inkräkta på områdenas hindersfrihet ska remitteras Försvaretsmakten. Planförslaget bedöms inte begränsa Försvaretsmakten möjlighet att använda Ringenäs skjutfält.

Ungefär 200 meter söder om planområdet ligger Natura 2000-området Haverdal (SE0510020). Värden i området utgörs bland annat av fossila inlandsdyner, strandhak och klapperstensvallar. Planförslaget, som innebär en mindre förtätning inom orten Haverdal, bedöms inte på ett betydande sätt påverka miljön i Natura 2000-området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till stor del av icke hårdgjorda ytor. Marknivån ligger mellan 16,0 och 10,8 meter över havet. Norra delen av Haverdal 27:1, kvartersmark, består av öppen gräsyta och nyttjas som fotbollsplan (bild 3). I södra delen av Haverdal 27:1 ligger en före detta handelsträdgård bestående fem byggnader. De fem byggnaderna omges av buskar och fruktträd (bild 4). I sydöstra delen av Haverdal 27:1 ligger en permanentbostad. Marken på del av fastigheten Haverdal 18:53, allmän plats, består av igenvuxen parkmark (bild 5).



Bild 3. Vy över gräsytan som används som fotbollsplan på del av fastigheten Haverdal 27:1. Den före detta handelsträdgården skymtas till vänster i bild.



Bild 4. Vy över södra delen av Haverdal 27:1. Bilden visar buskar och fruktträd framför den före detta handelsträdgården. Laxavägen till vänster i bild.



Bild 5. Vy över gräsyta på Haverdal 27:1 och igenvuxen parkmark på Haverdal 18:53. Permanentbostad på Haverdal 27:1 skymtas till höger i bild.

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

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. En del av planområdet ligger inom 300 meter från strandlinjen men omfattas enligt Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2014-12-03 (511-2956-14) om utvidgat strandskydd, bilaga 1 kartblad 2, inte av utvidgat strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs av svallsediment, grus (SGU:s geokarta 20200401). Hela Haverdal klassas enligt markradonutredning för Halmstads kommun (SGAB 1989) som ett normalriskområde. Läs mer om geotekniska förhållanden under ”Planförslag och konsekvenser”.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända inom planområdet. Norr om planområdet ligger Anckerbyn, som ingår i kulturmiljöprogrammet för Halmstad kommun. Anckerbyn är kulturhistoriskt särskilt värdefull. 2006 fick Anckerbyn klassificeringen A i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värtefull bebyggelse. Klass A innebär ”objektsvärde”, ”nationellt intresse” och ”omistlig”.

Parker och rekreationsområden

Tillgång till grönområden i närområdet är god. Haverdalsreservatet, med goda möjligheter till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär att del av fastigheten Haverdal 18:53, allmän platsmark, planlagd som park eller plantering, tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen. De ekologiska värdena på Haverdal 18:53 bedöms dock som triviala. Markområdet håller dessutom på att växa igen och verkar, bortsett från en stig utmed fastighetsgräns på fastighetens norra del, inte användas (bild 6 och 7).



Bild 6. Vy över del av den igenväxande fastigheten Haverdal 18:53.



Bild 7. Vy över Haverdal 18:53. Stig utmed fastighetsgräns på fastighetens norra del.

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Tillgång till grönområden i närområdet är dessutom god. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. Byggnaderna är friliggande och omges av generösa trädgårdsytor.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en nyare permanentbostad från 2015 och en äldre före detta handelsträdgård bestående av fem byggnader. Nockhöjd för permanentbostaden inom planområdet är +19,55 meter. Den före detta handelsträdgården på fastigheten Haverdal 27:1 inventerades av Kulturmiljö Halland i den länstäckande bebyggelseinventeringen 2006. Bebyggelsen fick då klass C, bebyggelse med miljövärde och lokalt intresse. Bebyggelsen bedömdes ha ett

byggnadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde.

För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan ”BFI”, bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter. Största sammanlagda byggnadsyta är begränsad till 250 m² per tomt. Högsta nockhöjd för bostadshus i raden av bostadsfastigheter som söder om Skallbersvägen, som angränsar till planområdet i norr, är +23,91 meter.

Samhällsservice

Samhällsservice i Haverdal är god. Kommunal och kommersiell service såsom förskolor, F-5 skola och dagligvaruhandel ligger inom 700 meter från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gång- och cykelvägar finns inom planområdet. Närmaste cykelväg börjar i korsningen Haverdalsvägen/Skallbergsvägen/Stabbes väg och ansluter till både cykelleden Kattegatleden och Halmstads övergripande cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, ”Haverdal Haverdalsvägen”, ligger drygt 300 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 350, sträckan Halmstad - Gullbrandstorp - Haverdal - Skipås - Falkenberg, med ungefär 25 turer/dag måndag-fredag i vardera riktningen. I riktning Skipås/Falkenberg går nio av turer till och från Falkenbergs bussterminal, övriga vänder i Skipås. Samtliga turer i riktning Halmstad går till och från Halmstad Resecentrum (hallandstrafiken.se)

Biltrafik och gator

Övergripande gatustruktur utgörs av Skallbegsvägen som gränsar till planområdet i nordost och Laxavägen som gränsar till planområdet i sydväst (se bild 1). Skallbergsvägen är ungefär 5 meter bred och Laxavägen ungefär 4 meter bred. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Bilparkering

Parkering sker idag på respektive fastighet inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

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

Störande verksamheter och farligt gods

Varken störande verksamhet eller rekommenderad väg för farligt gods ligger i närheten av planområdet.

Risk

Marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havet. Översvämning till följd av stigande havsnivåer bedöms inte vara någon risk inom planområdet.

Buller

Trafikmängden på Skallbergsvägen och Laxavägen är inte så stor att den avseende vägtrafikbuller bör vara ett problem. Specifik trafikräkning för de båda gatorna har därför inte gjorts. Trafikräkning har dock gjorts i oktober 2018 på Smeavägen, parallellgata till Skallbergsvägen. Genomsnittligt antal fordon per dygn var 360. Trafikmängden på gatorna som gränsar till planområdet uppskattas till 400 fordon/dygn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Dricks-, spill- och brandvatten

Underjordiska dricks- och spillvattenledningar är dragna i Skallbergsvägen och i Laxavägen. Fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 ingår idag i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Vattenbrandpost belägen i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgård uppfyller kraven om 10 l/s.

Dagvatten

Fastigheten Haverdal 27:1 ingår idag, delvis, i verksamhetsområde för dagvatten. Underjordisk dagvattenledning korsar idag planområdet ungefär vid gränsen mellan fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av Halmstads Energi och Miljö AB (HEM) och bygger på källsortering. För närvarande hämtas hushållsavfallet i Haverdal en gång var fjortonde dag. Befintliga återvinningsstationer i Haverdal finns vid Sommarvägen och Klövervägen.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den igenvuxna marken på del av fastigheten Haverdal 18:53, planlagd som park eller plantering, allmän plats, tas i anspråk för bostadsändamål. Aktuell areal uppgår till ungefär 4 500 m². Allmän plats enligt planförslaget, avsedd för fördröjning av dagvatten, uppgår till ungefär 450 m². Konsekvens av planförslaget är därmed en minskning av allmän plats med ungefär 4 050 m².

Planförslaget innebär även att användningen ändras från ”handelsträdgård” till ”bostäder” på del av fastigheten Haverdal 27:1. Konsekvens av planförslaget kan bli att buskar och fruktträd kan komma att tas ner i denna del.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Planområdet omfattas inte av strandskydd. Strax sydost om planområdesgränsen i planområdets östra del börjar dikningsföretaget ”Förslag i 4 blad angående torrläggning av mark till Haverdal, Plönninge, Harplinge, Kulla och Skee, uti Harplinge socken, Halmstads härad och Hallands län”, upprättat 1929-1930. Se bild 8. Vid jämförelse mellan torrlägningsföretagets blad 3, ekonomisk karta från 1920-talet och nuvarande fastighetsindelning, verkar delar av företagets båtnadsområde ligga inom nuvarande verksamhetsområde för dagvatten, men utanför aktuellt planområde. Se bilderna 9 och 10. Planförslaget innebär fördröjning av dagvatten inom planområdet och dagvatten kommer släppas till befintligt dagvattenledningsnät. I nuläget bedöms, preliminärt, att företaget inte påverkas av planförslaget. Omständigheterna kring dikningsföretaget är dock inte klarlagda.

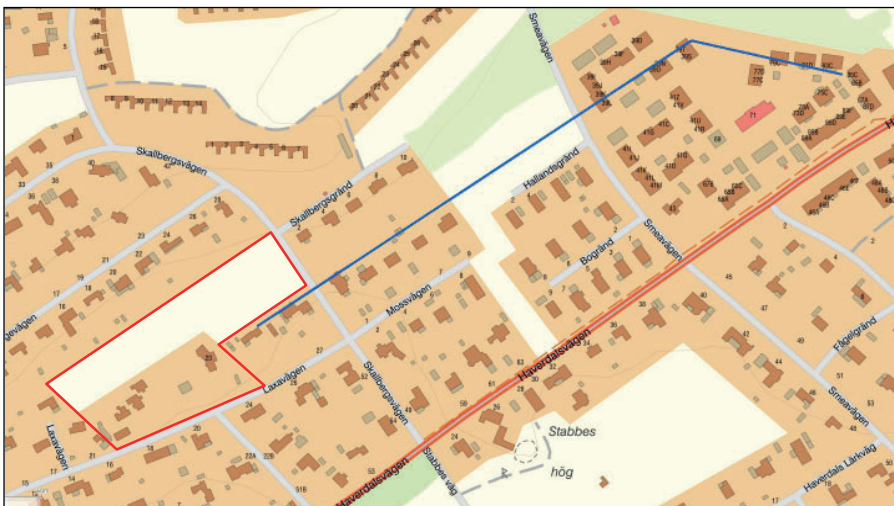


Bild 8. Utdrag ur länsstyrelsens ”Informationskarta Halland”. Dikningsföretaget i blått och planområdesgräns i rött.



Bild 9 och 10. Utdrag ur torrlägningsföretagets blad 3 till vänster. Utdrag ur ekonomisk karta från 1920-talet med nuvarande fastighetsindelning och planområdesgräns i rött till höger.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet utgörs av svallsediment, grus (SGU:s geokarta 20200401). Hela Haverdal klassas enligt markradonutredning för Halmstads kommun (SGAB 1989) som ett normalriskområde. Enligt Boverkets byggregler, BFS 2011:6, får årsmedelvärdet av aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³. Nya hus bör byggas radonskyddande. Radonboken – Förebyggande åtgärder i nya byggnader, Formas, kan användas som vägledning.

Inför granskning har, inom ramen för komplettering av dagvattenutredning, en översiktlig geoteknisk utredning genomförts av Sweco (MUR/GEO 2021-07-06, rev 2021-08-25 och tillhörande PM/Geoteknik 2021-08-31). Enligt utförd undersökning utgörs jordlagren generellt, under ett övre ytlager av mulljord alternativt fyllnadsmassor, av en sandjord som underlagras av sandmorän ned till undersökt djup. Inom delar av området saknas det övre sandlagret. (Sweco 2021-08-31)

Vad gäller grundvatten har vattenyta uppmätts på mellan 0,4 och 1,0 m djup under markytan (juni och augusti 2021). I öppna skruvprovtagningshål har det noterats en vattenyta på mellan 0,8 och 1,2 m djup under markytan. Med hänsyn till uppmätta vattennivåer, årstidsvariationer samt förekomst av jordlager med hög finjordshalt bedöms grundvattennivån ligga i eller nära markytan under delar av året. (Sweco 2021-08-31)

Vad gäller sättningar bedömer Sweco (Planerings PM/Geoteknik, 2021-08-31) att det generellt inte föreligger några stabilitetsproblem för aktuellt planområde.

Enligt Sweco (Planerings PM/Geoteknik, 2021-08-31) bedöms området generellt ha goda förutsättningar för planerad bebyggelse och baserat på översiktlig geoteknisk undersökning ”bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras i befintlig marknivå utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor”. Det rekommenderas att all jord med organiskt innehåll (mulljord) ska skiftas ur under område för planerade byggnader och hårdgjorda ytor. Vidare rekommenderas att grundläggning utförs på lager av dränerade och kapillärbrytande material och att byggnader utförs med dränering.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglov.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända inom planområdet. Om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete ska, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Norr om planområdet ligger fritidshusområdet Anckerbyn, som ingår i kulturmiljöprogrammet för Halmstad kommun. Anckerbyn är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Riktlinjer som anges Kulturmiljö Hallands rapport (2018:64) ligger delvis som grund för den hänsyn som tas i planförslaget, både vad gäller hänsyn till Anckerbyn och till Haverdals bebyggelsekaraktär i stort. Anckerbyns radhuslänga som ligger närmast planområdet ligger på ungefär 22 meters höjd. Högsta punkten inom planområdet, i planområdets nordöstra del, ligger på ungefär 16 meters höjd. Högsta nockhöjd i denna del av planområdet, på nuvarande fastighet Haverdal 18:53, är begränsad till +22 meter. Planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn.

Den före detta handelsträdgården på fastigheten Haverdal 27:1, som bedömts som klass C i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, skyddas inte i detaljplanen. Kommunens bedömning är att det allmänna intresset att skapa möjlighet för fler bostäder i kommunen, i synnerhet mot bakgrund av kommunens målsättning om beredskap för 150 000 invånare år 2050 och behov av fler bostäder, överväger det allmänna intresset att skydda aktuella byggnader. Den C-klassade bebyggelsen kan ligga kvar, men planförslaget hindrar inte att byggnaderna rivs och ersätts med ny bebyggelse enligt de bestämmelser detaljplanen medger.

Parker och rekreationsområden

Tillgång till grönområden i närområdet är god. Haverdalsreservatet, med goda möjligheter till rekreation, ligger ungefär 200 meter från planområdet.

BEBYGGELSE

Användning

Inom planområdet medges användningarna bostäder ("B") och "NATUR".

Utformning, omfattning och gestaltning

Huvudsyftet med detaljplanen är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal.

Som ovan nämnt är bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. I Kulturmiljö Hallands rapport (2018:64) nämns antikvariska riktlinjer som delvis ligger till grund för planförslaget. Riktlinjer som, i den mån det är möjligt, tagits fasta på i planförslaget är

- Att hålla nere tillkommande bebyggelse höjdmässigt
- Småskalighet och enkelhet
- Friliggande enheter
- Fasader i träpanel
- Sadeltak

Även nu gällande planbestämmelser för till planområdet angränsande fastigheter ligger till grund för planförslaget. Intentionen med detaljplanen är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av

befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan.

Högsta nockhöjd inom planområdet (+22, +21 respektive +20 meter) är anpassad efter

- marknivån för Anckerbyns lägst belägna radhuslänga (+22 meter) norr om planområdet
- ungefärlig höjdskillnad om tre meter mellan planområdets nordvästra del (marknivå ungefär mellan +14 och +15 meter) och raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida, marknivå mellan +17 och +18 meter)
- högsta nockhöjd (+23,91 meter) för bostadshus i raden av bostäder nordväst om planområdet (raden av bostäder utmed Skallstugevägens södra sida)
- nockhöjd för befintlig permanentbostad inom planområdet (+19,55 meter).

Av grundkartans höjdkurvor framgår att skillnad i marknivå mellan planområdets nordvästra del (mellan +14 och +15 meter) och raden med hus som löper utmed Skallstugevägens södra sida (mellan +17 och +18 meter) är ungefär tre meter. Nivåskillnad om tre meter, i kombination med bostadsbebyggelse enligt planförslaget, innebär att nuvarande utsikt kommer att påverkas för boende utmed Skallstugevägens södra sida.

Detaljplanen inbegriper fyra egenskapsområden (se bilderna 11-14) med användningen bostäder. Ett egenskapsområde ligger inom del av nuvarande fastighet Haverdal 18:53, övriga tre inom del av nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Bestämmelserna varierar något mellan de olika egenskapsområdena men några bestämmelser är gemensamma. Enligt begäran om planbesked rörande fastigheten Haverdal 27:1 avses planläggning av enbostadshus. Intentionen är att stycka fastigheten. I syfte att anpassa nya fastigheter och bebyggelse till kringliggande bebyggelse och beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal, gäller följande bestämmelser inom planområdet.

Gemensamma bestämmelser för kvartersmark

Inom kvartersmark medges endast friliggande enbostadshus, "f₁". I nuvarande plan- och bygglagstiftning saknas definition av "enbostadshus". Med "enbostadshus" avses i denna detaljplan självständig bostad. Fasad ska utformas i träpanel "f₂".

Ny byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns "p₁". Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa skydd mot brandspridning mellan byggnader, dels till att säkerställa visst mått av gleshet och siktlinjer mellan byggnader. "p₁" gäller för ny byggnation - nu befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Nuvarande fastighet Haverdal 18:53

Inom nuvarande fastighet Haverdal 18:53 (se bild 11) är minsta fastighetsstorlek reglerad till 1 100 m². Det innebär att tre nya fastigheter kan bildas inom egenskapsområdet, och fyra nya fastigheter om markreserverna "u" och "g" inkluderas. Andel bebyggd mark inom egenskapsområdet begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver "b₁" att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd begränsas till +22 meter, ungefärlig höjd på marknivån för den den av Anckerbyn som ligger närmast planområdet.

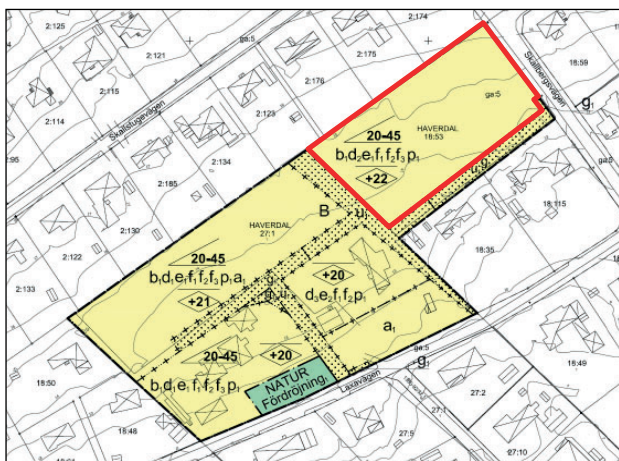


Bild 11. Utdrag ur plankartan. Aktuellt egenskapsområde inom röd avgränsning.

Norra och västra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1

Inom norra och västra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (bild 12) regleras minsta fastighetsstorlek till 1 000 m². Då del av u-området inkluderas kan fyra nya bostadsfastigheter bildas. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver "b₁" att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd regleras till +21 meter, det vill säga tre meter lägre än +23,91 meter, högsta nockhöjd för befintlig bostadsbyggnad som gränsar till planområdet i nordväst.

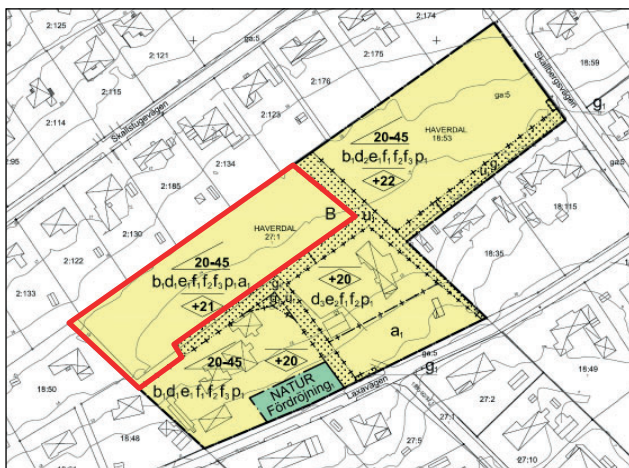


Bild 12. Utdrag ur plankartan. Aktuellt egenskapsområde inom röd avgränsning.

Sydvästra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (före detta handelsträdgård)

Inom sydvästra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (bild 13) regleras minsta fastighetsstorlek till 1 000 m². Det innebär att två nya bostadsfastigheter kan bildas inom egenskapsområdet. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 250 m² för det fall ny fastighet överstiger en areal om 1 250 m². Gränsen om 250 m² motiveras av att kringliggande fastigheter har denna begränsning. Endast sadeltak (f₃) medges, med en takvinkel mellan 20° och 45°. Till följd av hög grundvattennivå och behov av fall på ledningar föreskriver ”b₁” att källare inte får finnas. Högsta nockhöjd regleras till +20 meter, ungefär samma nockhöjd som befintlig permanentbostad (+19,55 meter).

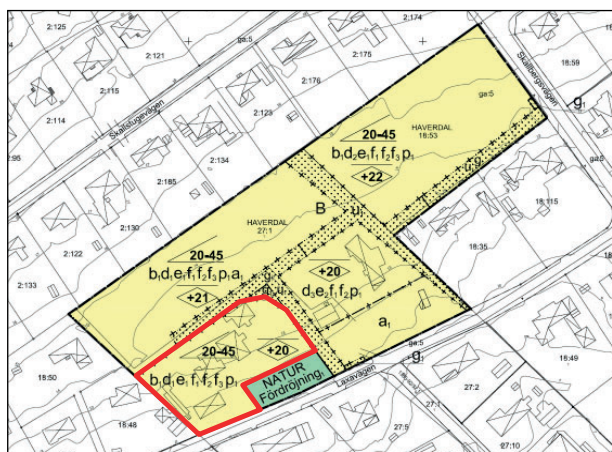


Bild 13. Utdrag ur plankartan. Aktuellt egenskapsområde inom röd avgränsning.

Sydöstra delen av nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (befintlig permanentbostad)

För denna del av planområdet (bild 14) är minsta fastighetsstorlek reglerad till 1 400 m². Det medför att högst två nya fastigheter kan bildas inom denna del av planområdet. Andel bebyggd mark begränsas till 20 % av fastighetsarea, dock högst 280 m². 280 m² är 20 % av 1 400 m² och ligger strax över nuvarande andel bebyggd mark för nuvarande permanentbostad plus komplementbyggnader. Högsta nockhöjd regleras till +20 meter, ungefär samma nockhöjd som befintlig permanentbostad (+19,55 meter).

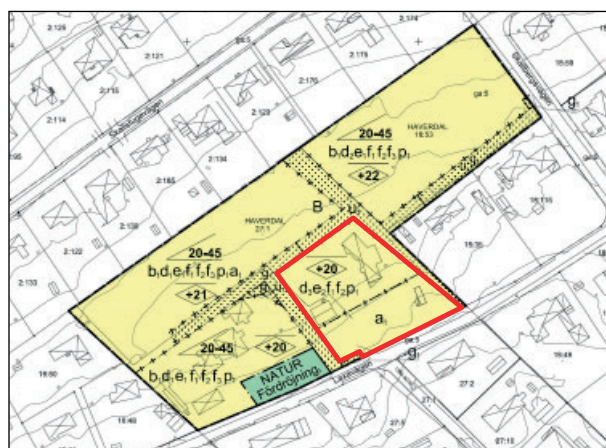


Bild 14. Utdrag ur plankartan (utan höjdkurvor). Aktuell del av området inom röd avgränsning.

Samhällsservice

Planförslaget, en mindre förtätning, bedöms inte på betydande sätt påverka befintlig samhällsservice.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget inbegriper inga separata gång- och cykelvägar. Markreservaten för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart till nya fastigheter inom planområdet kan även användas av gång- och cykeltrafikanter som ska till och från de nya fastigheterna. Utanför planområdet sker ingen förändring.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planförslaget kan, om än marginellt, öka underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen bedöms generera 60 resor/dygn, varav de flesta med bil. Denna ökning bedöms dock inte utgöra något betydande problem (läs mer under rubriken ”Buller” på s. 18).

Två markområden reserveras i detaljplanen för gemensamhetsanläggningar för in- och utfart till tillkommande fastigheter inom planområdet. De båda gemensamhetsanläggningarna är även avsedda att fungera som räddningsvägar (läs mer under kommande rubrik ”Risk”). På nuvarande fastighet Haverdal 18:53 sträcker sig markreservatet från Skallbergsvägen och, längs fastighetsgräns, ungefär 65 meter in på nuvarande fastighet Haverdal 18:53. Alternativ lokalisering, som ur trafiksäkerhetsskäl har utgått, är i Skallbergsgränds förlängning. På nuvarande fastighet Haverdal 27:1 sträcker sig markreservatet från Laxavägen ungefär 55 meter in på fastigheten i västnordvästlig riktning, för att delas i ett T-kors. Från T-korset sträcker sig markreservatet ungefär 50 meter åt sydväst och ungefär 15 meter åt nordost. Markreservaten för gemensamhetsanläggningarna är sex meter breda.

Bilparkering

Parkering inom planområdet ordnas på egen fastighet och enligt kommunens parkeringsnorm. Haverdal och aktuellt planområde tillhör zon 3. För enbostadshus inom zon 3 gäller två bilplatser/bostad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Luftkvaliteten i Halmstads kommun är god. Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Kontinuerliga mätningar sker i gaturummet på Viktoriagatan, den mest trafikerade gatan i kommunen och den gata som har högst halter av föroreningar. Uppmätta nivåer kvävedioxid och partiklar (PM10) på Viktoriagatan uppfyllde år 2018 de lagstadgade miljökvalitetsnormerna med marginal. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms därför inte överskridas till följd av planens genomförande.

Mängden dagvatten till följd av planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Södra mellersta Hallands kustvatten (WA68121347). Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Effekter till följd av planförslaget bedöms inte vara av betydande påverkan för vattenförekomsten och den mängd dagvatten som följer av planförslaget bedöms inte försämra vattenförekomstens status.

Störande verksamheter och farligt gods

Varken störande verksamhet eller rekommenderad väg för farligt gods ligger i närheten av planområdet.

Risk

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

I syfte att, avseende förorenad mark, bedöma markens lämplighet för bostäder, genomförde Relement Miljö Väst AB en miljöteknisk undersökning (2019-11-26) under arbetet med detaljplanens samrådsförslag. Denna undersökning visade på spår av av pesticidier och kvicksilver i den ytliga mulljorden inom fastigheten Haverdal 27:1. Inga föroreningar påträffades inom fastigheten Haverdal 18:53 eller inom den äldre gården. Under 2021 kompletterades den miljötekniska undersökningen. Av resultaten från den kompletterande undersökningen (Relement 2021-06-14) framgår att det finns spår av organiska bekämpningsmedel i ytlig mulljord och också förhöjda halter där det tidigare växthuset låg.

För området på den nordvästra delen av fastigheten Haverdal 27:1, idag gräsyta, förefaller enligt Relement (2021-06-14) föroreningen med organiska bekämpningsmedel och kvicksilver avgränsad till ytliga jordlager ner till ungefär 0,5 meter. För nuvarande markanvändning utgör uppmätta halter ingen förhöjd risk. Vid förändrad markanvändning bör dock ytliga förorenade jordmassor schaktas ut eller täckas i sådan omfattning att risker minimeras (Relement 2021-06-14). För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för bostäder inom detta område gäller den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.

För området i den sydöstra delen av fastigheten Haverdal 27:1 där det tidigare låg ett växthus, har Relement (2021-06-14) konstaterat organiska bekämpningsmedel och metaller i fyllning lokalt ner till minst 1 meters djup. Vid nuvarande användning som gräsmatta bedöms uppmätta halter inte utgöra någon hälsorisk. Vidare bedömer Relement (2021-06-14) att om markanvändningen förändras eller jorden omblandas bör dock säkerställas att halter i den ytliga jorden inte överskrider hälsoriskbaserade riktvärden, och att avhjälpandeåtgärder i form av urschaktning eller täckning då kan bli aktuell. För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för eventuellt framtida ny bebyggelse inom detta område, gäller den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts. Den administrativa bestämmelsen "a₁" gäller för hela det område där det tidigare låg ett växthus och täcker därför en lite större yta än avgränsning för område S6 enligt Relements kompletterande miljötekniska undersökning daterad 2021-06-14.

Befintlig vattenbrandpost i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgränd uppfyller kraven om 10 l/s och kan mata till fastigheten Haverdal 18:53. Ny brandpost med kapacitet 10 l/s behövs för att kunna mata till kommande tomter eller fastigheter på nuvarande fastighet Haverdal 27:1 (läs under kommande rubrik "Dricks-, spill- och brandvatten").

Utöver in- och utfarter är de båda gemensamhetsanläggningarna avsedda att fungera som räddningsvägar. Markreservatets avfasade 90°-kurva mot sydväst på nuvarande fastighet Haverdal 27:1 har, i syfte att möjliggöra tillgänglighetförstörerräddningsfordon såsom släckbil, innerraden 7 meter. Gemensamhetsanläggningarnas framtida deltagande fastighetsägare bör observera att räddningsvägarna ska ge god framkomlighet. Ytlaget ska vara av grus eller liknande och klara ett minsta axeltryck om 100 kN. Fri höjd ska vara 4,0 meter. Fri körbanebredd och fri portalbredd är 3,0 respektive 3,5 meter, se bild 15 till höger.

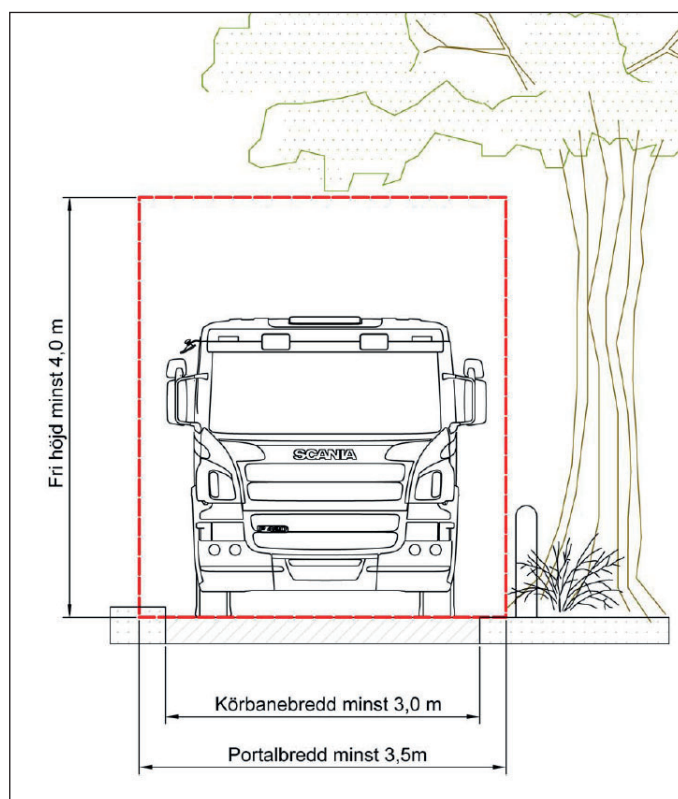


Bild 15.

Längsta avstånd från brandpost till uppställningsplats för släckbil är 75 meter. Planförslaget möjliggör, genom åtkomst via räddningsvägarna, uppfyllande av detta avstånd. Planförslaget bedöms även, genom åtkomst via räddningsvägarna, uppfylla ett avstånd om högst 50 meter från släckbil till byggnads angreppspunkt.

Buller

I 3 och 4 §§ förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges bland annat följande:

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

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

Trafikmängden på gatorna (hastighet 30 km/h) som gränsar till planområdet uppskattas till 400 fordon/dygn. Den nya bebyggelsen bedöms generera 60 resor/dygn, varav de flesta med bil. Antal fordon och

hastighet kan jämföras med Boverkets information (2016), där trafikflöden om 1 220 fordon/dygn vid den högre hastigheten 40 km/h, genererar en ljudnivå om 55 dBA. Den uppskattade trafikmängden skulle, ungefär, behöva tredubblas för att eventuellt överskrida riktvärdena. Eftersom planförslaget innebär ett mindre antal nya bostäder och ett marginellt ökat antal fordonsrörelser per dag, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att riktvärdena för buller utomhus överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Eon har elnät i aktuellt område. Ny bebyggelse bör kunna ansluta till detta nät.

Dricks-, spill- och brandvatten

Fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 ingår idag i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Möjlighet till VA-anslutning finns i Laxavägen och Skallbergsvägen. Inom planområdet reserveras mark för dragning av nya VA-ledningar. Planerad lokalisering av ledningarna sammanfaller av rationella skäl delvis med markreservaten för de två gemensahetsanläggningarna.

De allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för eventuell ledningshavare och för drift och underhåll. Markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad). Minsta erforderliga bredd för u-områden är enligt kommunens tekniska standard 6 meter.

Befintlig brandpost i korsningen Skallbergsvägen/Skallbergsgränd uppfyller kraven om 10 l/s och kan mata till fastigheten Haverdal 18:53. Ny brandpost med kapacitet 10 l/s behövs för att kunna mata till kommande tomter eller fastigheter på nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Föreslagen placering är Laxavägen norr om fastigheten Haverdal 27:5. Laholmsbuktens VA AB ansvarar för detta i samverkan med räddningstjänsten.

Dagvatten och skyfallshantering

Fastigheten Haverdal 27:1 ingår idag, delvis, i verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten avses ansökas om för de båda fastigheterna inom planområdet.

Fördröjning av dagvatten sker på allmän plats inom planområdet. Genomförande av planförslaget ska inte leda till ökad belastning på dagvattenledningsnätet. En första dagvattenutredning, i vilken erforderlig fördröjningsvolym har beräknats, har gjorts av Sweco (2019-07-03). Beräknat fördröjningsbehov uppgår enligt Sweco (2019-07-03) till 210 m³. Plats för fördröjning av dagvatten säkerställs på allmän plats "NATUR" utmed Laxavägen i planområdets södra del. Användningen kompletteras med egenskapsbestämmelsen "Fördröjning" - fördröjning av dagvatten.

I PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (Sweco 2021-10-06) bekräftas att fördröjningsanläggningens placering och areal fungerar för att fördröja beräknat fördröjningsbehov. Med hänsyn tagen till grundvattennivån kan botten på fördröjningsanläggningen enligt Sweco (2021-10-06) placeras 0,8 meter under marknivån. Om släntlutningen för dammen sätts till 1:5 blir ytan på vattenspegel vid dimensionerande flöde 375 m².

Intentionen är att fördröjningsanläggningen under större delen av tiden ska vara en torr damm, som vid nederbörd fylls och fördröjer dagvatten innan det släpps vidare till dagvattenledningsnätet.

Fördröjningsanläggningens placering är en kombination av lågpunkt, möjlighet till skötsel och läge i förhållande till u-område och markreservat för in- och utfart.

Befintlig underjordisk dagvattenledning i östsydöstlig-västnordvästlig riktning som korsar planområdet ungefär vid gränsen mellan fastigheterna Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53 ska ligga kvar. Ledningen är allmännyttig och ska därför hållas tillgänglig. Markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad).

Förutsättningarna för avrinning inom planområdet har av Sweco (2021-10-06) bedömts som god. Vad gäller skyfallshantering finns det enligt Sweco (2021-10-06) inga naturliga lågpunkter inom planområdet som innebär att stora vattenvolymer samlas vid skyfall eller nederbörd motsvarande 100-årsregn. Vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på lite lägre nivå, fungera som rinnväg.

I syfte att bidra till fördröjning av dagvatten och att minska avrinning vid regn kan framtida byggnaders tak inom planområdet utföras som sedumtak. Detaljplanen reglerar inte detta men föreskriven takvinkel mellan 20° och 45° medger sedumtak som kan läggas upp till 45 graders lutning.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Tömning av sopkärl sköts av HEM. Eftersom det saknas genomfart och vändzon inom planområdet, medför planförslaget att boende behöver transportera sina kärl till en uppställningsplats för tömning. Planförslaget innebär två separata uppställningsplatser. En uppställningsplats utmed Skallbegsvägen för de framtida bosäderna på nuvarande fastighet Haverdal 18:53, och en uppställningsplats utmed Laxavägen för nya bostäder på nuvarande fastighet Haverdal 27:1. Uppställningsplatserna, som är tänkta att ingå i de två markreservaten för gemensamhetsanläggningar, ska underhållas avseende snöröjning och sandning. Underhållet sköts lämpligen av respektive gemensamhetsanläggning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
4:e kvartalet 2020	Samråd
4:e kvartalet 2021	Granskning
4:e kvartalet 2022	Antagande
4:e kvartalet 2022	Laga kraft
	Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är fem 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	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA AB
Allmän plats fördröjning av dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El	E.ON
Kvartersmark	Berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

De fastigheter som berörs är Haverdal 18:53 och Haverdal 27:1.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder kan ske, t ex bildande av en eller flera separata fastigheter och inrättande av gemensamhetsanläggning samt möjliggörande för bildande av ledningsrätt, efter prövning i ledningsrättslagen.

Den del av Haverdal 27:1 som planläggs som Natur ska regleras till lämplig kommunal fastighet. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen och ska regleras i avtal.

Gemensamhetsanläggningar

Samtliga nybildade fastigheter inom planområdet ska anslutas till Haverdal Ga:5.

Haverdal Ga:5 ska omprövas och upphävas inom fastigheten Haverdal 18:53.

Detaljplanen möjliggör bildande av två gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggningarna kan bildas för ändamålet in- och utfart och sophantering. Deltagande fastigheter i respektive gemensamhetsanläggningarna ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med de i förrättningen beslutade andelstalen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs och beslutas i ett anläggningsbeslut av Lantmäteriet.

Exploator/markägare initierar ansökan om nybildning/inrättande i gemensamhetsanläggning. Detta sker i samband med att exploator/markägare ansöker om avstyckning för bostadsfastigheter inom egen kvartersmark. Exploatorn bekostar dessa fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter

Ledningsrätter kan upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u"-markerade i detaljplanen och ska ske efter prövning i ledningsrättslagen.

Inom planområdet finns en befintlig dagvattenledning inom de "u"-markerade området i detaljplan. Ledningen ska säkerställas genom en ledningsrätt och regleras i avtal.

Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt.

Dagvatten och skyfall

Fördröjning av dagvatten sker inom planområdet på allmän plats NATUR.

Vad gäller skyfallshantering finns det enligt Sweco (2021-10-06) inga naturliga lågpunkter inom planområdet som innebär att stora vattenvolymer samlas vid skyfall eller nederbörd motsvarande 100-årsregn. Förutsättningarna för avrinning inom planområdet har av Sweco (2021-10-06) bedömts som god. Vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på lite lägre nivå, fungera som rinnväg. Befintlig marklutning mot Laxavägen bör behållas i så stor utsträckning som möjligt.

Markföroreningar

En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föroreningen till annan plats inom fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

LBVA ansvarar för anläggandet av dagvattenfördröjningen och framtida drift och underhåll av anläggningen.

Anslutningsavgift för Va- och dagvattenanslutning bekostas av markägare/exploatör enligt vid tid gällande Va-taxa.

Kostnader för framtida fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen regleras i avtal.

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

Elanslutningsavgift uttages enlighet med gällande taxa för tillkommande exploatering.

Kostnader för omläggningar av ledningar avseende el mm. berör ledningshavare och markägare/exploatör.

Plankostnaden har reglerats i ramavtal med markägare.

Ekonomiska konsekvenser

Markägare/exploatör ska utan ersättning överlåta de områden inom detaljplan som ska utgöra allmän plats för att hantera dagvattnet. Detta regleras i avtal.

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

Vid nybildning av en ledningsrätt inom ”u”-markerat område kan ersättning behöva utbetalas för att få till stånd en ledningsrätt inom u-området på kvartersmark. Detta regleras i avtal.

I samband med plankostnadsavtalet har markägarna blivit informerade om den ersättningskyldighet som kan utgå vid minskad areal av gemensamhetsanläggningens utrymme.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande skall ett exploateringsavtal berörande kostnadsposter ovan regleras i ett exploateringsavtal mellan markägare och Halmstads kommun. Avtalet ska bl.a. komma att reglera ansvar, kostnadsfördelningar och vem som initierar det fortsatta arbetet med att genomföra detaljplanen. Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande reglera följande:

- Marköverföringar
- Ledningsrätter
- Anläggande av dagvattenhantering

MEDVERKANDE TJÄNSTEFUNKTIONER INOM KOMMUNKONCERNEN

- Avfallsrådgivare, Halmstads Energi och Miljö AB
- Brandingenjör, räddningstjänsten
- Exploateringsingenjör, kommunledningsförvaltningen
- Handläggare, bygg- och miljöförvaltningen
- Kommunekolog, kommunledningsförvaltningen
- Trafikmiljöingenjör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- Planarkitekt, kommunledningsförvaltningen
- Stadsarkitekt, bygg- och miljöförvaltningen
- VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA AB

KÄLLOR/REFERENSER

- Boverket 2016, *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*
- hallandstrafiken.se, senast besökt 2020-04-01
- <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d0e35de8fe95434ca5fd043d84040116>, *Informationskarta Halland*, senast besökt 2020-09-08
- kulturmiljohalland.se/bebyggelseinventering.html, senast besökt 2020-08-26
- sgu.se, *Geokartan*, senast besökt 2020-09-08
- Sveriges Geologiska AB 1989, *Markradonutredning för Halmstads kommun*
- Kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland, rapport 2018:64)
- Kulturhistorisk dokumentation och konsekvensbeskrivning (Kulturmiljö Halland, rapport 2019:15)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2019-07-03)
- Miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2019-11-26)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-06-14)
- Geoteknisk undersökning för dagvattenutredning (MUR/GEO) (Sweco, 2021-07-06, rev 2021-08-25)
- Översiktlig geoteknisk utredning för dagvattenutredning (Planerings PM/Geoteknik) (Sweco, 2021-08-31)
- PM Haverdal kompletterande dagvattenutredning (Sweco, 2021-10-06)

Samhällsbyggnadsavdelningen, kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt