

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

## BREARED 2:15 M FL



SIMLÅNGSDALEN, HALMSTADS KOMMUN  
1380K-P2024/4

Utökat förfarande, KS 2016/00384  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2023-04-18

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

## PLANFÖRFARANDE

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

## SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-02-04 §35 genomförts under tiden 5 februari - 11 mars 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 12 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Laholmsbuktens VA AB
- E.ON Energidistribution AB
- Samråds och informationsutskottet (Pensionärsrådet)
- HEM
- Trafikverket
- Naturskyddsföreningen Halmstad

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafiksituation: in- och utfart till området
- Strandskydd
- Barn- och unga
- Jordbruksmark
- Biotopskydd
- Dagvattenhantering
- Planbestämmelser

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE FÖR SAMRÅD

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur det planerade området kommer att påverka deras boendemöjligheter. Det handlar främst om att detaljplanen föreslår infart endast från Stugulandet. Kommunen har förståelse för att det uppstår oro när en plats som sett likadant ut under en lång tid planeras att förändras och har justerat planförslaget enligt följande:

- Samrådsförslaget har omarbetats vad gäller infart till området och vägdragning.
- De privata fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd.

- Planområdet har minskats från 8,4 till 4,5 hektar
- Det är inte längre aktuellt med att upphäva en del av detaljplan nu när privatägda fastigheter utgått.
- Ett antal förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen
- Några egenskaps- och administrativa bestämmelser har justerats på plankartan:

Planbestämmelser om bebyggandets omfattning (e) reglerar nu endast största byggnadsarea per huvudbyggnad/fastighet, högsta nockhöjd över angivet nollplan för huvudbyggnad och minsta fastighetsstorlek (d).

Utförande bestämmelse att endast suterränghus tillåts har formulerats om till utformningsbestämmelse f<sub>3</sub> att suterränghus tillåts. Utförande bestämmelse (b) om att suterrängvåning utförs som vattentät konstruktion har tillkommit.

## GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-09-27 KSU § 152 genomförts under tiden 4 oktober - 6 november 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 12 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA AB
- E.ON Energidistribution AB
- Skanova
- HEM
- Naturskyddsföreningen Halmstad
- Kommunala pensionärsrådet

### Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Trafiksituation: in- och utfart till området
- Barn- och unga
- Jordbruksmark
- Biotopskydd
- Planbestämmelser

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna granskningsyttranden överensstämmer till största del med de synpunkter som inkom i samrådsskedet. Främst handlar det om trafiken, jordbruksmark, strandskydd, biotopskydd och barn och unga.

Efter granskning kvarstår planförslagets innehåll och huvuddrag till största del.

Följande justeringar har gjorts i plankartan:

- E1-område, för allmän pumpstation utökas till 10 x10 meter.
- E2 -område, för transformatorstation på 10 x 10 meter tillkommer efter synpunkter från E.ON
- Utförandebestämmelse b har formulerats om ”Yttervägg under mark i suterrängvåning utförs som vattentät konstruktion”
- Bestämmelse om marklov för trädfällning har tillkommit.
- Bestämmelse om takvinkel uppdateras med text "Gäller ej mindre tillbyggnader såsom entrétak samt uterum"
- Uppdatering avseende upphävd strandskydd i likhet med samrådsförslaget inom användningsområdena CYKEL, GÅNG och GATA.
- Rättigheterna gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt redovisas i plankartan.
- Planerad cykelväg i öster utanför planområdet redovisas nu enbart i illustrationskartan.

Följande justeringar har gjorts i planbeskrivningen :

- Text om nockhöjden tydliggörs ”Nockhöjden för huvudbyggnad begränsas till 8 meter beräknat från omgivande mark”.
- En beskrivning om vattentät konstruktion tillkommit samt principskiss för höjdsättning.
- För grovt träd som skyddas i detaljplan har koordinater angivits.
- Förtydligande om att träd längs stenmur inte omfattas av generellt biotopskydd.

Dessa ändringar bedöms inte vara av den karaktär att en ny granskning behöver genomföras eftersom ändringarna främst justeringar som syftar till att förtydliga redan föreslagna bestämmelser. Kommunen bedömer inte att ändringarna har någon påverkan på sakägare i området.

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

#### Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

##### *Risk för översvämning*

Kommunen behöver i ärendet visa hur höjdsättningen av området är utformad för att skydda bebyggelsen mot marköversvämningar. Detta är av stor betydelse eftersom grundvattennivån ligger högt inom delar av området. Dagvattenhanteringen inom området ska vara säkerställd så inte byggnadernas konstruktion skadas. Även vägarna till bostäderna ska vara framkomliga för räddningstjänsten i händelse av ett skyfall.



Det är inte klarlagt i planbeskrivningen hur planområdet och dess bostäder påverkas i händelse av höga flöden i ett framtida klimat. Detta behöver förtydligas.

### *Biotopskydd*

I samrådet angav länsstyrelsen att kommunen bör utreda om de rader av träd som finns längs stenvuren i nord-sydlig riktning är biotopskyddade. Vidare att kommunen i så fall bör bevara träden i sin helhet och förse dessa med ett skydd i plankartan. Kommunen anger inget om detta i planbeskrivningen. Länsstyrelsen upprepar därför denna synpunkt.

I samrådet angav länsstyrelsen att kommunen bör utreda om de åtgärder som planeras på dammen är dispenspliktiga. Kommunen anger att dammen omfattas av biotopskydd i planbeskrivningen. Men i planbeskrivningen anges endast, vad gäller eventuell dispensplikt, att dammen inte bedöms påverkas av planen. Det framgår dock inte vad kommunen baserar bedömningen på. Detta bör anges i planbeskrivningen. Även om dammen ska finnas kvar, kan den ökade dagvattentillförseln påverka vattenkvaliteten på så sätt att dispensplikt föreligger.

Inom rödmarkerat område på kartan till vänster nedan gäller q-skydd2, där det på plankartan anges att intrång i den biotopskyddade stenvuren endast tillåts för en öppning på upp till 10 meter för att anlägga gata. I övrigt ska muren bevaras. En sådan öppning har länsstyrelsen beviljat biotopskyddsdispens för (dnr 1974 – 2022, se karta till höger nedan). Länsstyrelsen konstaterar att stenvuren sträcker sig även inom det rödmarkerade området i vänster karta, där det av plankartan framgår att det ska anläggas en gata. Om detta innebär att denna del av muren ska tas bort, erinrar länsstyrelsen om att det krävs en biotopskyddsdispens för detta, eftersom beviljad dispens enbart gäller för en öppning i muren.



Rund röd ring – öppning stenvmur

### *Strandskydd*

Länsstyrelsen noterar på plankartan att kommunen inte längre (jmf samrådet) avser upphäva strandskyddet inom användningsområdena CYKEL, GÅNG och GATA. Detta eftersom beteckningen för upphävande saknas i dessa områden. Vidare har ett område väster om området NATUR (i sydvästra delen av planområdet) i plankartan i granskningen givits beteckningen B, men ingen beteckning för upphävt strandskydd.

Kommunen bör upplysas om att anläggandet av dessa områden eller åtgärder inom områdena, därför kan komma att kräva strandskyddsdispens. Om strandskyddet ska upphävas inom områdena, måste plankartan uppdateras.

### *Bebygga jordbruksmark*

Sedan samrådet 2020 har Framtidsplan 2050 tagits fram. Där finns lokaliseringsprövningar och bortvalda områden redovisade. Aktuellt område pekas ut för bostadsbebyggelse. I planbeskrivning finns även redovisat kring samhällsintressen och att det är jordbruksmark. Utredning om hushållning med mark och vatten, enligt 3 och 4 kap miljöbalken, kan anses genomförd.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen förtydligas med en beskrivning om hur området ska höjdsättas. Att reglera höjdsättning med en planbestämmelse kan leda till problem vid genomförandet.

Både gatan och stenvallen som sträcker sig inom det rödmarkerade området ska vara intakta. Inga öppningar planeras i denna del av stenvallen.

Ang synpunkt om träd längs stenvall gör kommunen bedömningen att träden inte omfattas av biotopskydd. Spontant uppkomna, ej planterade träd ingår inte i definitionen av allé.

Länstyrelsen har beslutat att ge Halmstads kommun dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att utöka volym på befintliga dagvattendammen.

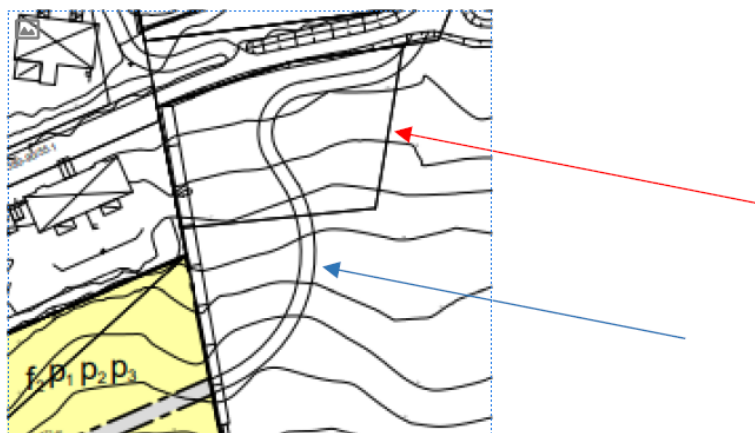
Strandskyddet avses upphävas även inom användningsområdena CYKEL, GÅNG och GATA i likhet med samrådsförslaget och plankartan är uppdaterad.

## **LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**

Lantmäterimyndigheten har vid sin granskning funnit några saker som behöver/bör kompletteras i plankartan.

### *Plankartan*

Hur är infarten till Breared 2:17 och 2:25 tänkt att lösas? De ”stängs in” i och med den nya planen. Teckenförklaringen i grundkartan stämmer inte med linjerna i grundkartan. Fastighetsgränserna i teckenförklaringen är streckade men heldragna i kartan. Användningsgränsen i nordost ser ut som en fastighetsgräns (se röd pil). Rättigheterna gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätt redovisas i teckenförklaringen men inte i kartan. Cykelvägen i östra delen finns inte (blå pil). Blir konstigt att illustrera den när den inte finns.



## Kommentar

Fastigheterna 2:24, 2:26 och 2:7 norr om banvallen samt fastighet 2:25 söder om banvallen ägs av samma fastighetsägare. Efter en arkivforskning har man kommit till följande:

”Breared 2:26 bildades 1950 genom en sammanläggning av fastigheten Breared 2:11 samt del av Breared 2:23. Inga rättigheter bildades vid sammanläggningen för Breared 2:26. Vid en sammanläggning följer dock tidigare rättigheter med. Breared 2:11 bildades genom avsöndring (ej lantmäteriförrättning) år 1921. I köpehandlingen anges att ”Köparen medgives rådighet att uttaga körväg över stamfastigheten”. Dock är det inte att ses som ett servitut eftersom det är bildat för köparen och inte för fastigheten, det är en nyttjanderätt. Nyttjanderätten gäller alltså bara för köparen år 1921 och gäller inte vidare för ny köpare. Slutsats: Det finns idag inget servitut för utfart för Breared 2:26.

Dock äger ägarna till Breared 2:26 även Breared 2:25. Breared 2:25 är i gällande plan kvartersmark för bostad som är helt och hållet prickad. Den bildades genom avstyckning år 1930 och gavs ett servitut för utfartsväg över stamfastigheten. Så sammanlägger de sina fastigheter alternativt reglerar ihop dem till en fastighet så har de ett utfartsservitut även för fastigheten som får bebyggas.”

Tillgång till fastigheten Breared 2:17 kommer att fortsätta på samma sätt som idag.

Fastighetsgränserna visas med streckade linjer i kartan.

Användningsgränsen i nordost (röd pil) är en befintlig planlinje som inte visas i plankartan.

Leverantören av grundkartan skriver att ytor till rättigheter (ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar) finns med i dwg-filen för att göra dem tydligare men ska släckas i detaljplankartan. Vi har nu valt att släcka teckenförklaringen i kartan.

Planerad cykelväg i östra delen stryks i plankartan och koppling visas enbart i illustrationskartan.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

### BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden (BN) vill framföra följande synpunkter:

BN bedömer att detta är en genomarbetad plan där man tagit hänsyn till de flesta synpunkter som inkommit från olika myndigheter, förvaltningar och privatpersoner. BN är positiv till att de synpunkter som nämnden hade vid samrådsgranskningen 2020-03-25 har blivit tillgodosedda.

#### Nockhöjder

I planbeskrivningen på s. 24 under Bebyggelse – Användning står ”Nockhöjden för huvudbyggnad begränsas till 8 meter...”. BN bedömer att det vore bra om denna text förtydligas med att dessa 8 m är beräknat från omgivande mark.

#### Inhägnader

I planbeskrivningen på s. 25 under Bebyggelse – Gestaltning står att tomterna i första hand ska inhägnas av häckar och staket och att inga plank och murar bör tillåtas. Då detta inte finns med som en planbestämmelse i plankartan kan bygglov för plank och murar inte nekas i en bygglovsprövning. Om det är planens intention att plank och murar inte ska förekomma måste detta regleras med en planbestämmelse.

### *Utförande*

Planbestämmelsen "b" på plankartan under Utförande anger "Suterrängvåning utförs som vattentät konstruktion". BN bedömer att denna bestämmelse är svår att tolka vid en bygglovsprövning. Dels handlar det om att begreppet "suterrängvåning" inte finns definierat varken i lagar och bestämmelser eller i planbeskrivningen, dels att "vattentät konstruktion" inte närmare är beskrivet vad som menas. Begreppet är allt för vagt för att kunna ställa krav på i en bygglovsprövning. BN föreslår bestämmelsen i stället utformas som "Yttervägg under mark i suterrängvåning utförs som vattentät konstruktion" och att det i planbeskrivningen kompletteras med vad planförfattarna menar med "vattentät konstruktion".

### *Träd*

För planbestämmelsen "träd" på plankartan under Mark och Vegetation står att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Eftersom det inte krävs marklov för trädfällning kan fällning av träd inte regleras från kommunens sida i en bygglovsprövning. BN ser därför gärna att denna bestämmelse kompletteras med att marklov krävs för trädfällning. Det vore även bra om de befintliga träd som finns inom denna egenskapsbestämmelse finns med på plankartan samt att det finns foton och beskrivning av dessa träd i planbeskrivningen.

### *Utfartsförbud*

Det finns utfartsförbud på de fastigheter som är i mitten av plankartan. Däremot verkar det inte vara utfartsförbud mot gångvägen i mitten. Är tanken att det är tillåtet att ha utfart mot gångvägen eller ska det vara utfartsförbud även här?

### *Utformning*

För planbestämmelsen "f3" på plankartan under Utformning anges "Suterränghus tillåts" undrar BN om detta är menat att enbart suterränghus är tillåtna här? Annars är bestämmelsen verkningslös då alla hustyper är tillåtna där de inte är förbjudna. Förtydliga gärna detta.

## **Kommentar**

Planbestämmelser uppdateras efter era synpunkter gällande nockhöjd och utförande. Vi har tyvärr ingen möjlighet att med en planbestämmelse reglera att plank och murar inte ska förekomma. Texten i planbeskrivningen är vägledande och förklarar hur kommunen i första hand vill att området ska utformas.

En grov lönn skyddas i plankartan. Bestämmelse om marklov för trädfällning har tillkommit. Koordinater finns nu angivna i planbeskrivningen. För mer information se Naturvärdesinventering inför detaljplan del av Breraed 2 15 m fl., daterad 2018-09-07.

Som underlag till detaljplanen finns en framtagen förprojektering för området, PM Förprojektering, WSP 2019-07-12. I denna anges hur området avses att höjdsättas för att bibehålla naturens kupering så mycket som möjligt och att skapa en massbalans mellan kvartersmark för tomter och GATA. Det sluttande landskapet inom planområdet medför att vissa tomter förutsätter suterränghus. En principsektion bild 16, på sida 25 i planbeskrivningen visar hur suterränghus ska utformas för att anpassas till markens nivåskillnader.

Det är inte tillåtet att köra bil på mark planlagd som gång och därför behövs inte något utfartsförbud.



## TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Öster om detaljplaneområdet planeras en cykelväg till skolan vilken inte har inkluderats i planområdet. Det finns alltid en risk att åtgärder utanför området förhandlas bort i de fall kostnaden för projektet i övrigt drar iväg. Denna cykelväg ansluter även till en gata utan väändmönjlighet vilket riskerar att leda till att det uppstår konflikter mellan cyklister och backande bilister. Då cykelvägen knyter ihop det nya bostadsområdet och skolan är det högst sannolikt att den kommer användas av barn vilket gör det ännu mer olämpligt att ha backande trafik på den berörda punkten.

Teknik- och fritidsnämnden önskar ett ställningstagande för hur gång- och cykelkopplingar utanför planområdet ska hanteras samt hur konflikter mellan backande bilister och cyklister ska hanteras när planen saknar väändplats i öster mot cykelkopplingen.

Kostnadsberäkning för utbyggnad allmän platsmark har uppdaterats till 6,7 mnkr. Denna beräkning inkluderar inte dagvattenhantering eller nya kostnader för naturområdena.

Teknik- och fritidsnämnden saknar vidare återkoppling/svar på sitt samrådsyttrande i samrådsredogörelsen.

### **Kommentar**

Cykelvägen som ligger utanför planområdet och föreslås knyta ihop det nya bostadsområdet med befintlig cykelväg till skolan behöver inte nödvändigtvis ingå i planområdet för att kunna genomföras. Ett planområde ska inte omfatta mer än nödvändigt för att uppnå syfte med detaljplanen. Kommunen äger marken och har allt förfogande för att verkställa det.

Gatan utan väändmönjligheter planläggs avsiktligt som en lokalgata, med en bredd som en cykelväg på 3,5 meter (3 meter cykelväg och 0,5 m stödkant) för att minimera konflikter mellan cyklister och backande bilister. Eftersom det handlar om en sträcka på 37 meter som max tre fastigheter kommer att använda för att komma in med bil till sin fastighet bedömer kommunen denna lösning som acceptabell.

Kommunen har i samrådsredogörelsen skrivit att planförslaget omarbetats på ett mer rationellt sätt vad gäller vägdragningen i samråd med representant från Teknik- och fastighetsförvaltningen. En del synpunkter är inte längre aktuella pga. att planområdet minskat efter genomfört samråd.

## HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden vill framföra följande synpunkter.

Då planen är att husen ska byggas som friliggande villor alternativt radhus ser hemvårdsnämnden inte det som troligt att det är många äldre som flyttar in i området.

I samrådsskedet yttrade hemvårdsnämnden sig utifrån att det hade varit positivt med blandad bebyggelse i området då det hade kunnat ge större möjligheter för kvarboende för äldre. Svar från samhällsbyggnadskontoret är att den möjlighet ges då den norra delen uppförs med även flerbostadshus, par-, rad- eller kedjehus vilket ger flexibilitet på vilken boendeform som efterfrågas.

Om så blir fallet så är det även viktigt att belysning och frågor kring tillgänglighet hanteras så att det blir ett tryggt område att vistas i för äldre människor.

### **Kommentar**

Kommunen noterar synpunkter från Hemvårdsnämnden.

## **KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET (KPR)**

Samråds och informationsutskottet vill framföra följande synpunkter:

- Utskottet förordar att ett hus byggs som flerbostadshus med hyresrätter. Det ökar möjligheten för kvarboende i Simlångsdalen mer än vad radhus, kedjehus och villor gör. Därför är det viktigt att tomtena anpassas så att det ges möjlighet för den typen av byggnation.
- Det är viktigt att regler kring byggnationen anpassas så att möjligheten finns för solceller för de fastighetsägare som bygger i området.

I övrigt hänvisas till de punkter som togs upp i granskningsskedet och som inte besvarats. Exempelvis om trafikens påverkan.

### **Kommentar**

Upplåtelseformer regleras inte i en detaljplan. Planen möjliggör dock att den norra delen uppförs med även flerbostadshus, par-, rad- eller kedjehus vilket ger flexibilitet på vilken boendeform som efterfrågas.

Planförslaget möjliggör för solceller inom planområdet.

Den generella schablon som trafikverket årligen räknar upp trafiken med är 1,1 % per år. Det gäller ”ny trafik” från exploateringen men även befintlig trafik utmed väg 25. Trafikverket gör också regelbundet mätningar på sina vägar.

## **RÄDDNINGSTJÄNSTEN**

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde

Räddningstjänsten har inget att ytterligare att erinra i aktuellt ärende än vad som framförts tidigare.

### **Kommentar**

Kommunen noterar synpunkter från Räddningstjänsten och det som framförts i samrådet om att gatunätet uppfyller minimimått för tunga räddningsfordon samt att behovet av brandposter ska bedömas utifrån de lokala förutsättningarna.

## **LAHOLMSBUKTENS VA AB**

Föreslagen yta, E-område, för allmän pumpstation behöver utökas från 4x4 meter till 10x10 meter,

detta för att, förutom att omfatta byggnaden, även omfatta hårdgjord yta runt byggnaden. För att förtydliga så ersätts benämningen *vatten- och avloppsledningar* med dricks- och spillvattenledningar eller dricks-, spill- och dagvattenledningar, under rubrikerna *Förutsättningar, Teknisk försörjning*.

Under samma rubriker ändras begreppet *brandvatten* till vatten för brandsläckning.

För övrigt har Laholmsbuktens VA AB ingen erinran gällande rubricerad detaljplan.

### **Kommentar**

Kommunen ändrar benämningar i planhandlingarna efter synpunkter från LBVA AB. E-område, för allmän pumpstation utökas till 10 x 10 meter.

### **E.ON**

Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E2-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Då benämningen E1 upptas av pumpstation i planförslaget hemställer E.ON ett E2-område förslagsvis bredvid E1-området eller centralt inom kvartersmarken.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

### **Kommentar**

Plankarta uppdateras med ett E2-område, för transformatorstation på 10x10meter efter synpunkter från E.ON.

Eftersom det inte finns något gällande markavtal för ledningar inom planområdet är det E.ON som ska bekosta flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar. Genomförandebeskrivning kompletteras med informationen att E.ON bekostar ny transformatorstation men även eventuella åtgärder så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar.

### **HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)**

Halmstad Energi och Miljö AB meddelar följande synpunkter:

Angående avfallshanteringen så har nya krav tillkommit som kommer att börja gälla från och med 2024-01-01 avseende fastighetsnära insamling av förpackningar. Detta behöver beaktas i detaljplanen.

### **Kommentar**

Med nuvarande utformning bedömer vi det vara möjligt att lösa med sorteringskärl på egen fastighet.

## **SKANOVA/TELIA SVERIGE AB**

Skanova ( Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

### **Kommentar**

Enligt gällande markavtal för ledningar inom Halmstads kommun är det Skanova som ska bekosta flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdet. Genomförandebeskrivning kompletteras med informationen att Skanova bekostar eventuella åtgärder så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar.

## **ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

### **NATURSKYDDSFÖRENINGEN HALMSTAD**

Halmstads Naturskyddsförening har granskat samrådsredogörelsen för Granskningshandling tillhörande detaljplan för del av BREARED 2:1 5 m.fl. och har följande synpunkter:

1. Det är positivt att ytterligare inventering genomförts bl.a. avseende groddjur och kräldjur. Inventering av groddjur på lokalen har genomförts 2021-03-03 och 2021-03-

17. Det är tidigt på säsongen och de flesta amfibier påbörjar sin lek först i början av april (med viss variation). En koll på Artportalen bekräftar att mars månad har betydligt färre noteringar av spel jämfört med senare på säsongen. Det skrivs att dammen var mer eller mindre dränerad vid besöket Gämfört med 2018) och förutsättningarna därför sämre så kanske är tidpunkten inte avgörande utan snarare statusen på dammen, men vi vill ändå lyfta att resultatet kanske hade blivit annorlunda om besök gjorts i april månad också (förutsatt att det funnits mer vatten på platsen).

2. Dagvattendammen har som nämns ovan förändrats vad gäller vattennivån. Halmstads Naturskyddsförening instämmer med det som står i naturvärdesinventeringen, dvs att kommunen bör undersöka vad som hänt och om möjligt återställa dammen, då den innehar ett generellt biotopskydd och utgör en potentiellt viktig miljö för fauna och flora.

3. Halmstads Naturskyddsförening ser det som positivt att den grova lönn som lyfts fram som ett



skyddsvärt träd i naturvärdesinventeringen skyddas av planbestämmelse.

4. I planbeskrivningen nämns kompensationsåtgärder för att gynna de naturvärden som tas i anspråk vid bebyggelse. Det skrivs att ”lämplig kompensationsåtgärd kan vara anpassad skötsel för att förbättra för torrängsfloran på kvarvarande ängsyta”. Det skrivs även att ”de värdefulla ängs- och betesmarker som kommunen äger ska genom rätt skötsel bibehålla sina höga naturvärden”. Dessutom ska kommunen sträva efter att utöka arealen värdefull ängs- och betesmark inom det egna markinnehavet”. Det framgår inte om kommunen verkligen avser att sköta ytan på det sättet eller om det bara är allmänna riktlinjer, men Halmstads Naturskyddsförening hoppas att det är tanken och vill uppmana kommunen till att gynna ängsfloran!

### **Kommentar**

Kommunen beställde fördjupade artinventeringar av samma konsult som tog fram Naturvärdesinventering 2018. Tidpunkt för inventeringar valdes av experter inom detta område som gjorde en bedömning att tiden var lämplig för en sådan inventering. Halmstad ligger i södra Sverige och våren kan komma någon vecka tidigare än i andra delar av Sverige.

Kommunen har fått dispens från biotopskyddet för utökning av befintlig dagvattendamm enligt planförslaget. Ytterligare utredningar avseende varierande vattennivåer etc kommer inte att genomföras i samband med detaljplanen.

Avsikten är att efter utbyggnaden av området genom anpassad skötsel förbättras torrängsfloran på kvarvarande ängsyta. Det är inte något som kan säkerställas i en detaljplan men kommunen är markägare och ansvarig för att ta fram lämplig skötselplan för att gynna ängsfloran. Under framtagandet av detaljplanen bidrar representanter från Teknik- och fastighetsförvaltningen med sin kunskap för att sedan kunna överföra den till driften.

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

- Halmstads stadsnät AB
- Villaägarna södra Halland
- Miljönämnden

## **SKRIVELSER FRÅN PRIVATPERSONER**

*Yttranden i sin helhet med bilder och bilagor finns tillgängliga på samhällsutvecklingsavdelningen.*

### **PRIVATPERSON 1**

Jag vill veta när ni ska påbörja bygget på Backensväg.

Eftersom jag måste lämna mitt kära hem när bygget påbörjas så måste jag flytta.

Ingen kan bo i en byggplats.

### **Kommentar**

Kommunen har förståelse för din oro med tanke på att omgivningen har funnits oförändrad under en längre tid och att den föreslagna byggnationen kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. Det är dock svårt att som boende räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas.

Simlångsdalen är i gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 utpekad som servicesamhälle som ska växa och kompletteras med 350 bostäder. Backen är ett av sex områden som är planerade för

bostadsbebyggelse.

Samtliga synpunkter inkomna under granskningen samt kommunens svar på dessa är sammanställda i detta dokument.

Inga större ändringar är gjorda efter granskningen och kommunen planerar att anta planen under 1 kvartalet 2023.

Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta en detaljplan, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut. Då börjar den nya detaljplanen att gälla och det är först då efter beviljat bygglov som byggarbetet kan påbörjas.

## **PRIVATPERSON 2**

Anslutningen av gatan till Stugulandet kommer som en vinkelanslutning den bör göras med en mjuk böj (mark finnes). Då blir det bättre med anslutning till det nya området. Detta minskar zickzack körning till väg 25. För övrigt inga anmärkningar.

### **Kommentar**

Anledningen att gatan in i området ansluter enligt förslaget är att den följer befintliga marknivåer och på ett naturligt sätt kopplas med Stugulandet.

## **PRIVATPERSON 3**

Vi äger fastigheten som är belägen i korsningen Ödebacksvägen o Backens väg.

Det kommer att bli mycket bra med nya fastigheter, men vi vill att Ni tar hänsyn till vägen till skolan o dagis samt idrottsplatsen.

Idag är den korsningen livsfarlig. Bilar från Backens väg, ser inte dom som kommer på Ödebacksvägen. Vi sitter med hjärtat i halsgropen o ser bilar i hög hastighet kommer upp för backen.

### **Kommentar**

Kommunen bedömer att planförslaget säkerställer säkra gång- och cykelvägar både för barn och unga som redan bor i närområdet samt de som kommer att bo i området genom att bygga nya sammanlänkande gång och cykelvägar där det idag saknas. Planförslaget förändrar inte gång- och cykelträffade speciellt: barn och unga som bor i närområdet fortsätter att gå och cykla via Bolmenbanan, för att sedan svänga upp norrut genom området via gata/naturstig (grusväg idag)/gc- väg som ansluter till gångtunnel under väg 25 och bort till skolan och idrottsplatsen.

## **PRIVATPERSON 4**

Som fastighetsägare till fastigheterna Halmstad Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 avser vi att yttra oss över detaljplanen för Breared 2:15.

Vi konstaterar följande.

- Kommunen beskriver vägsituationen som utredd då man ritat in ”två in och utfarter” till området. Dock beskrivs nuvarande väg i backen som enkelriktad på illustrationskartan. Vi ser gärna att man inte kan tillämpa den som enkelriktad så som beskrivs på illustrationskartan. Detta för att det inte ska missuppfattas att det kommer finnas två in och utfarter till området. Hänvisar nedan till ett av svaren kommunen gett i tidigare samråd.

*”Kommunen har bearbetat samrådsförslaget utifrån era synpunkter som i högsta grad handlade om*

vägen till och från området. Många av er beskriver Backens väg som den enklaste vägen in/ut ur området. I det omarbetade förslaget föreslås två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Detta gör att området enligt önskan får två in/ut passager vilket är positivt ur flera synvinklar inte enbart att dela upp trafiken. Ett bostadsområde blir extra känsligt om det endast finns en in/utfart till området. Åtgärder eller tillfälliga hinder på den enda utfarten blockerar räddningstjänst och andra viktiga transporter.”

- Nuvarande grusväg planeras att planläggas som ”Gång/naturstig” i dem centrala delarna i detaljplanen. Vi anser att den nuvarande grusvägen fortsatt bör planläggas som väg för att förhindra onödigt trafikflöde runt omkring i området och minska trafikrisker. Denna väg är fortsatt den lättaste vägen ut/in och från/till området.

- Vi anser också fortsatt att vändplatsen i dem södra delarna av området bör tas bort och slopas då den inte längre fyller någon funktion när man enkelt kan både köra både runt i området och även enklare kan ta sig in och ut från området när det planlagts med två in/utfarter. Vändplatsen passar även dåligt in i omgivningen och riskerar att bli en uppställningsplats och dra till sig onödig trafik. Finns även ett stenröse som bör ha biotopskydd på denna plats som man tycks missat i sin naturvärdesinventering och området är naturvärdesobjekt klass 3 enligt inventeringen.



3)

- 2:7 bör också utgå från naturvärdesinventering då den utgått från planområdet och då nuvarande detaljplan kommer fortsatt vara gällande.

- I översiktsplanen 2050 som kommunen refererar till, blev fler områden i Simlångsdalen utpekade som LIS-områden. Det är flera av dem områdena som är lämpligare att ta i anspråk före område S4 och kan dessutom få plats med fler bostäder och lägenheter som behövs i Simlångsdalen. S1, S2 och S3 bör exploateras i första hand och därefter kan man utvärdera hur behovet ser ut efter den exploateringen. Det bör tilläggas att man har försökt att detaljplanera detta område i över 20 år. Vi tycker det är märkligt att man lägger så mycket resurser på en plats som tycks vara så svår att få igenom sin detaljplan på och det verkar inte som om man har granskat de andra platserna som pekats ut i översiktsplanen 2050.

### **Kommentar**

- Det är inte möjligt att trafikreglera i en detaljplan. För Backen föreslås två in och utfarter i området. Illustrationskarta visar att befintlig gata (gulmarkerad på kartan) behåller sin nuvarande bredd men

kan enkelriktas i framtiden om behovet uppstår. Illustrationskarta är till skillnad från plankartan inte bindande dokument och syftet med den är att underlätta förståelsen av detaljplanens andemening.

- Trafikstrukturen enligt nuvarande förslag bedömer kommunen som enklare, säkrare och bättre anpassad till platsen. Nuvarande grusväg i de centrala delarna behålls som gång/naturstig delvis för att området ska behålla en karaktär som platsen har idag och att även i fortsättningen används som väg till skolan för barn som bor utanför området.

- Parkeringsplats i anslutning till vändplats har tagits bort efter genomfört samråd. Ytan som kvarstår längst ner planläggs som GATA och ger möjlighet att disponeras på olika sätt i framtiden: bla. för snöupplag.

- Utredningarna framtagna under detaljplanarbetet behöver inte uppdateras pga att planområdet minskat. Det är inte ovanligt att utredningsområde är större än planområde. Kommunen är tydlig i planhandlingarna att samtliga fastigheter som ni äger och som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd. Detta innebär att nuvarande detaljplan kommer fortsatt att gälla.

- Översiktsplanen pekar ut lämpliga områden för bostadsbebyggelse. Handlingsprogram för bostadsförsörjning planerar tidsmässigt både planläggning och utbyggnad av samtliga bostadsområden inom hela kommunen. Programmet uppdateras varje år och beslutas av Kommunstyrelsen. Kommunen följer prioriteringsordning eftersom detta ligger som grund för planering av kommunal service (utbyggnad av förskolor, skolor etc). Programmet i sin helhet finns tillgängligt på kommunens hemsida.

Planförutsättningarna har förändrats avsevärt sedan 2008 när kommunen påbörjade att detaljplanera området. Redan i Framtidsplan 2030 pekades ut område som lämpligt för bostadsbebyggelse. Enligt Framtidsplan 2050 (laga kraft 12 augusti 2022) finns i varje stråk ett servicesamhälle som föreslås växa mycket kraftigt. Simlångsdalen är utpekad som servicesamhälle i det östra stråket. Det är därför nödvändigt att orten växer med bostäder. I Simlångsdalen pekas ut sex bostadsområden (S1-S6) för att förbättra förutsättningarna för service. Utökning föreslås vara från 700 invånare idag till 1400 invånare år 2050. 350 nya bostäder planeras under perioden 2022-2050. Planområdet ägs i sin helhet av Halmstads kommun och planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

## **PRIVATPERSON 5**

### 1. Inledning

Vi redogör med denna skrivelse för vårt yttrande på innehållet i av kommunen framlagda granskningshandlingar efter avslutat samråd rörande ny detaljplan för Breared 2:15 m.fl.

Vi delar upp yttrandet i följande delar:

1. Inledning
2. Exploatering av jordbruksmark
3. Barn- och unga
4. Trafik
5. Miljö
6. Övrigt

### 2. Exploatering av jordbruksmark

Redogörelsen i kapitel 2 rörande Exploatering av jordbruksmark leder till följande yttranden:



- Utifrån redogörelsen i kapitlet, som bland annat innehåller skriftliga utlåtanden och bedömningar av myndigheter och extern expertis, menar vi att åkermarken på fastighet Breared 2:15 söder om parkmarken i gällande detaljplan på planområdets norra del, är att kategorisera som brukningsvärd jordbruksmark. Därmed ska Miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. 4 § tillämpas.
- Utifrån Framtidsplan 2030, Framtidsplan 2050, Handlingsplan för bostadsförsörjning samt kommunens svar i samrådsredogörelsen, är det även vår uppfattning att alternativ mark, som ej utgörs av jordbruksmark, finns på orten för att tillgodose samhällets behov av bostäder.
- Vi menar därmed att detaljplanen för Breared 2:15 m.fl. strider mot MB 3. kap. 4§ och att den därmed ej kan godkännas i befintlig utformning.
- I tillägg ifrågasätter vi starkt kommunens förslag att ändra byggnadsplan 1380K-P569 på ett sätt som vi menar ej är förenligt med den ursprungliga detaljplanens syfte. Ändringen medför att allmän plats park ändras till kvartersmark för bostäder och allmän plats gata. Vi menar att syftet med den ursprungliga detaljplanen från 1976 dels var att möjliggöra byggnation på området men även att tydligt sätta upp strikta begränsningar för byggandet på området så att omgivande bebyggelse skulle omges av parkmark och inget annat.

### **Kommentar**

I samband med framtagande av Framtidsplan 2050 gjordes avvägningar och lokaliseringsprövning för flera områden i Simlångsdalen. Bortvalda alternativ redovisas i PM jordbruksmark, underlag till Framtidsplan 2050 daterad 2021-09-30. I Simlångsdalen fanns 7 alternativa lokaliseringar som valdes bort och kommunen valde att gå vidare med fem nya områden för bostadsbebyggelse i Simlångsdalen. Aktuellt område är ett av dessa fem som prioriteras och pekas ut för bostadsbebyggelse i Framtidsplan 2050. I planbeskrivningen finns även kommunens resonemang kring väsentliga samhällsintressen och ianspråktagande av jordbruksmark. Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande är utredning om hushållning med mark och vatten, enligt 3 och 4 kap miljöbalken genomförd vilket innebär att alternativ och lämplig lokalisering är tillräckligt utredda.

### 3. Barn- och unga

Redogörelsen i kapitel 3 rörande Barn och unga leder till följande yttranden:

- Vi anser att barns åsikter och perspektiv inte i tillräcklig utsträckning möjliggjorts eller beaktats i planarbetet. Vi råder därför kommunen att säkerställa involvering av barn och unga genom ett för ändamålet anpassat förfarande i linje med Boverkets vägledning om barnkonventionens tillämpning i fysisk planering och stadsutveckling.
- Vi vill med hänvisning till artikel 31 i barnkonventionen, samhällsplanering utifrån social hållbarhet och att det finns andra konkreta alternativ för in- och utfart samt räddningsgata till området att kommunen bevarar samhällets största och brantaste pulkabacke på området i befintligt skick.

### **Kommentar**

Kommunen gör en avvägning och bedömning att involvering av barn och unga inte står i proportion med att planen möjliggör som mest 23 nya bostäder i Simlångsdalen och att man säkerställer en trygg skolväg för barn både inom och utanför planområdet. Självklart ser kommunen positivt och gärna inkluderar barn och unga i frågor om fysisk planering och stadsutveckling. Det pågår flera projekt inom kommunen där barn och unga är delaktiga. Att inkludera barn i alla pågående projekt ser kommunen inte som möjligt utan gör en avvägning i varje enskilt projekt om detta.

Kommunen har förståelse att pulkabacken har ett stort värde för invånare i Simlångsdalen och att ni

önskar behålla den i oförändrat skick. Vår bedömning är att vi sparat tillräcklig stor del av backen för att även i fortsättningen göra möjlig att användas för lek av barnen som bor inom och utanför planområdet. Framtidsplan 2050 har bl.a. ambition att inflyttningen till orten ska öka och ett mål att 2050 orten har 1400 invånare. Detta uppnås genom att öka attraktionskraften för att flytta till Simlångsdalen. I Halmstads gröna värden konstateras att samtliga invånare i Simlångsdalen har gångavstånd till rekreationsområden av god kvalitet.

Ett område kan utformas på flera olika sätt och kommunens uppgift är att göra en bedömning om vilket förslag som lämpar sig bäst för aktuellt område. I samråd med kommunens expert i trafikfrågor har vi tagit fram ett förslag med två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Kommunen utvärderar att förslaget framtagen av kommunen är mera lämplig för området än det alternativ för in- och utfart samt räddningsgata som ni föreslår. Trafikflöde enligt kommunens förslag ser vi som enkelt och logiskt avseende sophämtning och räddningstjänst, genomförbarhet och underhåll.

#### 4. Trafik

Redogörelsen i kapitel 4 om trafik leder till följande yttranden:

- En in- och utfart via Stugulandet leder till stora negativa konsekvenser med en förstörd pulkabacke, ett långt och krångligt trafikflöde på befintliga smågator, risk för olyckor samt kostsamt anläggande och underhåll.
- Vägen vid in- och utfaltsalternativet vid Backens väg kan breddas och riktas upp med vilplan. Sikten vid korsningen mot Ödebacksvägen kan förbättras och trafikflödet riktas mot väg 25 från Backens väg, vilket även är den rakaste och kortaste sträckan mellan riksvägen och det nya området.
- En 8 meter bred räddningsväg kombinerad med gång- och cykelväg bör anläggas mellan fastigheterna 2:31 och 2:64. Med räddningsväg/gång- och cykelväg behöver väganslutning till Stugulandet inte byggas ut, vilket avsevärt minskar negativa konsekvenser för det närliggande området och bevarar pulkabacken för barnen.
- Det nya bostadsområdet föreslås trafikförsörjas i en slinga och kräver då inget vändplan. Vändplanet bör därmed utgå som allmän platsmark, vilket minskar exploateringskostnaderna för området.
- Vi vill att avståndet till ny bebyggelse i öster om vår fastighet 2:33 återinförs.
- Då alternativa trafiklösningar finns för att uppfylla syftet med planen menar vi att kommunens förslag med trafikflöde i söder och väster om vår fastighet och ett efter samråd utan skäl borttaget avstånd till ny bostad i öster innebär en oproportionerligt stor negativ konsekvens för vår fastighet. Vi hänvisar till proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § i plan- och bygglagen samt till 4 kap. 36 § samma lag och anser att planen i nuvarande utformning är i strid med dessa paragrafer.

#### **Kommentar**

Backens väg är inte en optimal infart till dessa nya villor, och framkomligheten blir synnerligen känslig om något skulle blockera denna enda in- och utfart. Att ha möjligheten till flera vägar är helt enkelt en säkerhetsbedömning som gynnar boende i området. Eftersom Backen är den kortaste och bästa utfarten för att snabbt komma ut på väg 25, så lär Stugulandets trafikmängder från dessa nya exploateringar bli minimal, de boende kan fritt välja väg efter behov. Trafikflöde enligt kommunens förslag ser vi som enkelt och logiskt, genomförbart och enkelt att underhålla.

Alternativ räddningsväg på en breddad gång- och cykelväg är inte önskvärt när befintliga bostadsgator är ett alternativ. Behovet att ha väganslutning till Stugulandet kvarstår. Vår bedömning är att vi sparat

tillräcklig stor del av backen för att även i fortsättningen göra möjlig att användas för lek av barnen som bor inom och utanför planområdet.

Vändplan skall finnas i slutet på gator för att möjliggöra för tex HEM:s sophämtning att kunna ge sin service på ett tryggt sätt i området, utan att behöva backa. Vändplan ger även möjlighet att disponeras på olika sätt i framtiden: bla. för snöupplag.

Generellt påverkas boende på orter där exploatering sker och samhället växer, det är ofrånkomligt i ett samhälle som vill möta framtiden och utvecklas.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 16 § Plan – och bygglagen (PBL) bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. Hänsyn tas exempelvis till regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader som finns i Boverkets byggregler (BBR avsnitt 5:61). I korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra alternativt förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

## 5. Miljö

### *Sjöutsikt från området*

Vi menar att planförslaget kommer att ha en starkt negativ påverkan på sjöutsikten från planområdet. Planområdet har en mycket god och uppskattad sjöutsikt under vinterhalvåret. Denna sjöutsikt korrelerar med kommunens gallring av sly på planområdet. Hösten 2022 är sjöutsikten från området begränsad då det föreligger behov av gallring av sly i skogspartiet.

### *Dagvattendammen*

Om dagvattendammen anlagts utan given dispens från det generella biotopskyddet på platsen är det enligt vår förståelse att marken där dammen ligger, i enlighet med dom i Mark- och miljööverdomstolen från 2016 02 22 (P 6876-15) ej är ianspråkstagen.

### *Biotopskydd - Källor med omgivande våtmark på jordbruksmark*

I och med att dispens från biotopskyddet på platsen för att anlägga dagvattendammen aldrig har givits och att biotopen Källor på jordbruksmark med omgivande våtmark består ifrågasätter vi starkt kommunens förslag att utöka dammen ytterligare med ca 330 m<sup>3</sup>.

### *Nuvarande vattennivå i dammen*

Dammen har en historia att vara otät i södra änden och försök har gjorts av kommunen att tätta dammen i den delen. En otät damm skulle kunna vara delorsak till att dammen torrlagts, men vi bedömer att den extremt låga fyllnadsgraden i vattenmagasinen är huvudorsaken då vi ser det begränsade flödet från källorna.

Hur grundvattennivåer och fyllnadsgrad i de små vattenmagasinen i jorden kommer att utvecklas framöver är svårt att förutse. Vattennivån i dammen kommer sannolikt att variera över året och mellan år. Vi menar dock att man utifrån befintlig nivå idag inte kan säga att det inte finns några hotade arter vid dammen. Vi har med egna ögon bland annat sett salamandrar där tidigare år, men självklart förutsätter livsmiljön för arterna att det finns tillräckligt med vatten i våtmarken.

Kommunen har ett ansvar för att underhålla dammen, hålla denna tät och att skydda biotopen. En eventuell avsänkning av grundvattennivåerna ytterligare på planområdet bedömer vi skulle kunna ha en negativ påverkan på biotopen.

### *Strandskydd*

Vi menar att det vid ett eventuellt upphävande av strandskyddet måste skapas ett sådant stort säkerhetsavstånd från dammen att källutsprången ej påverkas, varken ovan eller under jord. Vi anser att ett minimiavstånd om 20 meter ej kommer att vara tillräckligt avstånd med tanke på källutsprången under jord.

### *Stenmur i jordbruksmark*

På sidan 19 i planförslaget skriver kommunen att; ”Objekt 5 och 6 i kartan nedan, påverkas inte av planförslaget”. Objekten berör stenmurarna på området, och kommunens skrivelse är därmed ej korrekt. I miljökonsekvensbeskrivningen på sidan 16 står att planförslaget innebär att flera öppningar i den nord-sydgående stenmuren behöver göras.

Länsstyrelsen har beslutat att i enlighet med kommunens ansökan ge dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att göra tre öppningar i stenmurar på totalt 25 meter och ta bort en stenslänt på fastigheten Breared 2:15 på ca 80 meter. Länsstyrelsens beslut har överklagats av oss i oktober 2022.

### *Andra stenmurar ej medtagna i planhandlingarna*

Vi vill här även lägga till att en stenmur längst ned vid det västra åkerfältet inte finns beskriven eller är upptagen i någon karta.

Även direkt söder om dagvattendammen löper det en av vegetation delvis gömd stenmur som heller inte finns upptagen i handlingarna.

### *Det föreslagna vändplanet vid cykelleden Bolmenbanan*

Vi anser att vändplanet bör utgå ur planen då det inte behövs, det förstör ädellövskog och nedsjunkna stenpartier av vikt för djurliv, och det motverkar kommunens ambition om ett grönt möte med cykelleden. Om det likväl absolut skulle krävas trots trafikförsörjningen via slinga bör vändplatsen flyttas norrut bort från kullen.

### **Kommentar**

Kommunen tillmötesgår inte önskemål om större avstånd till dammen. Enligt planförslaget är marken kring dammen planlagd som NATUR. Strandskydd föreslås upphävas för bostäder norr om dammen och för gata, gång- och cykel (banvallen).

Kommunen har ansökt och fått dispens från biotopskyddet för åtgärder som föreslås i detaljplan: för att göra tre öppningar i stenmurar och ta bort en stenslänt på fastigheten Breared 2:15 (2022-05-02) och för att utöka dammvolym med 330 m<sup>3</sup>. (2023-03-14).

Övriga objekt som omfattas av generellt biotopskydd inom området planlagt som NATUR påverkas ej av planen.

Kommunens bedömning är att behov av vändplan finns bl. a för säker sophämtning och vid snöröjning.

## **6. Övrigt**

### *Markägoförhållanden*

Kommunen skriver under rubriken Markägoförhållanden i planbeskrivningen att man äger en del



av fastighet Breared 2:33. Vi utgår ifrån att det är en felskrivning då detta är beteckningen för vår fastighet. Textkorrigering behöver därmed ske.

#### *Miljö kvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap*

Kommunen tar upp vilka av riksdagens 16 miljö kvalitetsmål som direkt eller indirekt berörs av planförslaget. I enlighet med vårt yttrande beträffande jordbruksmarken på planområdet anser vi att även miljö kvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap direkt påverkas av planförslaget och därmed av kommunen bör tas upp här samt i dokumentet Miljökonsekvensbeskrivning på sidan 6.

#### **Kommentar**

Text avseende markägoförhållanden i planbeskrivningen är reviderad.

Ett genomförande av planen skulle kunna påverka i stort sätt samtliga miljö kvalitetsmål. Kommunen tillgodoser synpunkten och kompletterar planbeskrivning och Miljökonsekvensbeskrivning med miljö kvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap.

### **PRIVATPERSON 6**

I det stora hela ser förslaget till detaljplan, del av Breared 2:15 m.fl., för byggnation av nya bostäder bra ut.

Lämnar dock följande synpunkter;

1. Att spara delar av befintlig grusväg (i mitten), av Backens väg till enbart GC-väg skapar onödiga trafikrörelser (rundkörning) för befintliga och kommande boenden. Backens väg används idag som enda körväg för befintliga boenden och är en naturlig sträckning (kortaste/rakaste vägen) för att komma ut till väg 25.

2. I det omarbetade förslaget kvarstår in-/utfart från Stugulandet. Att leda trafiken via denna väg till det nya bostadsområdet genererar onödig trafikrörelse på befintliga gator, onödig/längre körning (omvägar genom samhället), än om Backens väg används som enda in-/utfart till området. I kommentarerna nämns att två in-/utfarter har många fördelar då trafikbelastningen fördelas mera jämnt. Området Ödebacksvägen ner mot Framlyckan och Gärdeslyckan med ungefär lika många boenden/villatomter som i denna detaljplan har endast en in-/utfart mot Stationsvägen.

3. Det nämns i kommentarerna att kommunen har förståelse av att pulkabacken har ett stort värde för invånare i Simlångsdalen och att den vill behållas i oförändrat skick, för nuvarande och kommande generationers barn. Kommunen bedömer att en tillräckligt stor del av backen sparats som kan även i fortsättningen användas på liknande sätt av barnen som bor inom och utanför planområdet. Förslaget redovisar in-/utfart från Stugulandet ännu längre ner i backen (20-26 m) än mot tidigare förslaget. Därav avskärs pulkabacken än mer och det blir inget kvar av den riktiga pulkabacken. Att avskära den med en väg kan äventyra barnens säkerhet som ibland åker ensamma när det är skymning och mörkt om kvällarna och som då kan vara svårare att upptäcka.

Bifogar en bild för att visa hur det kan se ut i pulkabacken en dag mitt i veckan!



### **Kommentar**

Trafikrörelser (rundkörning) enligt nuvarande föslag anser kommunen som säkrare och bättre anpassad till föreslagen villabebyggelse. Kortaste/rakaste vägen för att komma ut till väg 25 är något som främjar bilburna. I ett villaområde är det mycket viktigt att skapa goda förutsättningar för gående och cyklister och rundkörning med lägre hastighet är något som kommunen prioriterar istället för rak körning som skapar möjlighet för högre hastigheter. Nuvarande grusväg i dem centrala delarna bevaras som gång/naturstig exempelvis för att på liknande sätt som idag kunna användas som skolväg för barn som bor utanför området.

Kommunens bedömning att två in och utfarter till området har många fördelar kvarstår. Som vi skrivit tidigare åtgärder eller tillfälliga hinder på den enda utfarten kan blockera räddningstjänst och andra viktiga transporter.

Kommunens bedömning att en tillräckligt stor del av backen sparats som även i fortsättningen kan användas på liknande sätt återstår. Att avskära pulkabacken med en väg som kan äventyra barnens säkerhet ser kommunen inte som ett problem. Det handlar om ett villaområde med som mest 23 bostäder, cirka 58 boende och cirka 105 trafikrörelser per dygn där var och en bilist ska vara uppmärksam och ha ansvaret att skydda lekande barn i området i andra sammanhang, året runt och inte enbart under vintertid när barnen åker pulka.

## **KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR**

- **Trafikstruktur med in- och utfart från Stugulandet kvarstår**
- **Jordbruksmark tas i anspråk**
- **Öppningar i stenmurar avses genomföras enligt dispens**
- **Utökning av befintlig dagvattendamm avses genomföras enligt dispens**
- **Jordbruksmark tas i anspråk**
- **Pulkabacken sparas inte i sin helhet**
- **Avstånd till dammen kvarstår**
- **Avstånd till fastighet Breared 2:33 kvarstår**
- **Synpunkt angående sjöutsikt tillgodoses inte**
- **Barnkonsekvensanalys har inte tagits fram**

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén  
planchef

Violeta Stanic  
planarkitekt