

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

BREARED 2:15 M FL



SIMLÅNGSDALEN, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/4

Utökat förfarande, KS 2016/00384
Antagen av kommunfullmäktige 2023-05-25
Laga kraft 2024-03-05

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
11	FÖRUTSÄTTNINGAR
19	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
31	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Naturvärdesinventering & kompensationsåtgärder, Enviroplanning, 2018-07-21
- Naturvärdesinventering samt groddjur- och kräldjursinventering inom fastigheterna Breared 2:7 och 2:15, Enviroplanning, 2021-06-15
- Arkeologisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2006-08-22
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), ÅF, 2019-01-21
- Tekniskt PM Geoteknik, ÅF, 2019-01-21
- Geotekniskt utlåtande, Öhman & Öhman, 1992-12-28
- PM Förprojektering, WSP 2019-07-12
- VSD-utredning, Sweco 2019-03-25

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:5) 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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom Backenområdet i Simlångsdalen, samt säkerställa omkringliggande områden för rekreation.

Detaljplanen syftar också till att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utveckling med som mest 23 nya bostäder i Simlångsdalen, beroende på om det endast uppförs villabebyggelse eller om det i norra delen uppförs par- eller radhus. Tomterna föreslås vara mer generösa i storlek för att bibehålla området luftigt och grönt.

Två infartsvägar planeras till området via Backens väg och Stugulandet. Gång- och cykelkopplingar föreslås centralt i planområdet samt i öster mot skolan. I söder planläggs befintligt cykelstråk för ändamålet.

För ett genomförande av planen krävs att strandskydd för Brearedssjön och dammen upphävs inom delar av planområdet.

Dagvatten avses ledas till den befintliga dammen. För de östra delarna av planområdet ska dagvatten avledas via ett dike till en ny damm utanför planområdet. Ett nytt utlopp kan således bli aktuellt, innan det släpps i Brearedssjön.

Föreslagen anslutningspunkt till det befintliga dricksvattennätet och spillvattennätet är belägen i Stationsvägen i det sydvästra hörnet av planområdet. Föreslaget ledningssystem för spillvatten syftar till att möjliggöra ett självfallssystem på så många sträckor som möjligt. HFAB:s tre lägenhetshus, norr om planområdet, ska anslutas med självfall söderut och därmed inkluderas i ledningssystemslösningen för planområdet. För tomtarna i planens nordöstra del föreslås en allmän pumpstation för spillvatten. För detta är ett E-område utsatt i östra naturområdet inom detaljplanen.

Befintliga stenmurar inom planområdet kommer att påverkas eftersom nya öppningar behöver tillskapas. En del av ängsmarken kommer att tas i anspråk. Därtill finns äldre träd inom fastigheten Breared 2:15 som avses skyddas i planen. Inga höga naturvärden finns utpekade eller påverkas inom planområdet. Ansökan om dispens från biotopskyddet för borttagande av delar av två stenmurar och hela stenslätten är skickad till länsstyrelsen under juli 2021.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-08-23 KSU § 174 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder på del av Breared 2:15 m.fl. fastigheter i Simlångsdalen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Simlångsdalen. Området avgränsas i väster av befintlig småhusbebyggelse, i norr av villabebyggelse och hyresbostäder som ägs av HFAB, och i söder av banvallsleden. I öster avgränsas planområdet av fastighetsgränsen för Breared 2:15.

Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastighet Breared 2:10, samt delar av fastigheter Breared 2:15, 2:23 och 2:9 som ingår i planområdet ägs av Halmstads kommun. De privata fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd.



Bild 1, Visar berörda fastigheter inom planområdet.

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, God bebyggd miljö, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Säker strålmiljö, Myllrande våtmarker, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet, Ett rikt odlingslandskap samt Ett rikt växt och djurliv.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Ställningstagande

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

I undersökningen konstaterades att ett genomförande av planens syfte eventuellt kan innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser eftersom:

- Miljö kvalitetsnormer för ytvatten i anslutning till Natura 2000 område kan påverkas,
- Det finns en skyddsklassad art inom planområdet,
- Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Särskild sammanställning

Genom planförslaget ges möjlighet att bygga ut området med bostäder. Genomförandet av detaljplanen bedöms främst ge upphov till påverkan på naturmiljö på land och vatten, rekreation och friluftsliv. Bedömningen har sammanställts nedan.

Riksintressen och miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka syftena för riksintressena för naturvård och friluftsliv som är aktuella i området. Plangenomförandet bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten, fisk- och musselvatten.

Strandskydd

Planförslaget bedöms inte påverka de intressen som strandskydd syftar till att skydda.

För mer utförlig läsning se Samlad bedömning och måluppfyllelse i Miljökonsekvensbeskrivningen daterad 2022-09-13.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

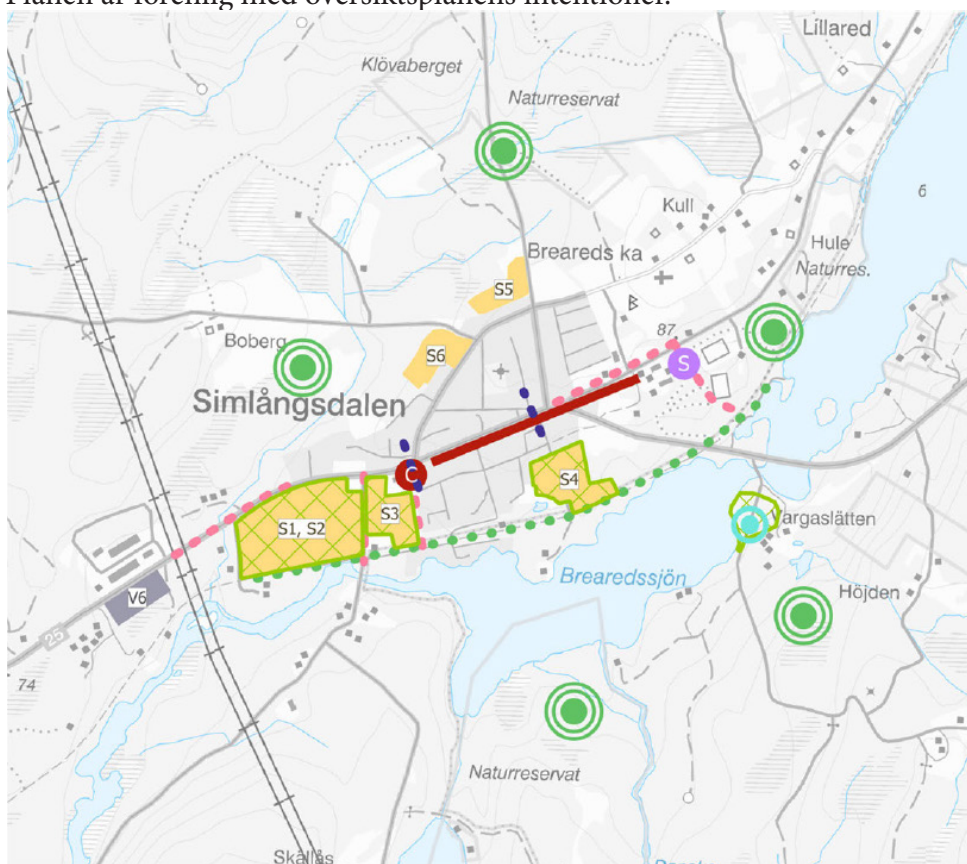
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) är området utpekad som område för blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (S4).

Backenområdet i Simlångsdalen pekades ut som ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) i Framtidsplan 2030. Motivet är att nya bostäder i denna del av Simlångsdalen är gynnsamt för ortens struktur och utveckling. Bebyggelsen kan stärka Simlångsdalen som serviceort och på så vis stödja den omkringliggande landsbygden.

Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.



- | | |
|---|---|
| Bostäder med tillhörande funktioner | Ny gång- och cykelväg |
| Verksamheter med tillhörande funktioner | Trygg förbindelse som korsar barriär |
| Centrumnod | Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) |
| Kluster av ny offentlig service | Grön koppling att bevara |
| Centrumutvecklingsstråk | Närrecreation att bevara |
| Turismutveckling | |

Bild 2, Kartan ovan visar ett utdrag från översiktsplanen och utvecklingsområdet för LIS. Planområdet redovisas inom gulmarkerad yta nr S4.

Gällande detaljplaner

Inom norra delen av planområdet gäller byggnadsplan 569 fastställd 1976-04-29, vilken anger parkmark.

I söder är området planlagt som järnvägsändamål enligt byggnadsplan BRE 3, fastställd 1957-05-20. Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar.

Resterande mark däremellan är inte planlagd.

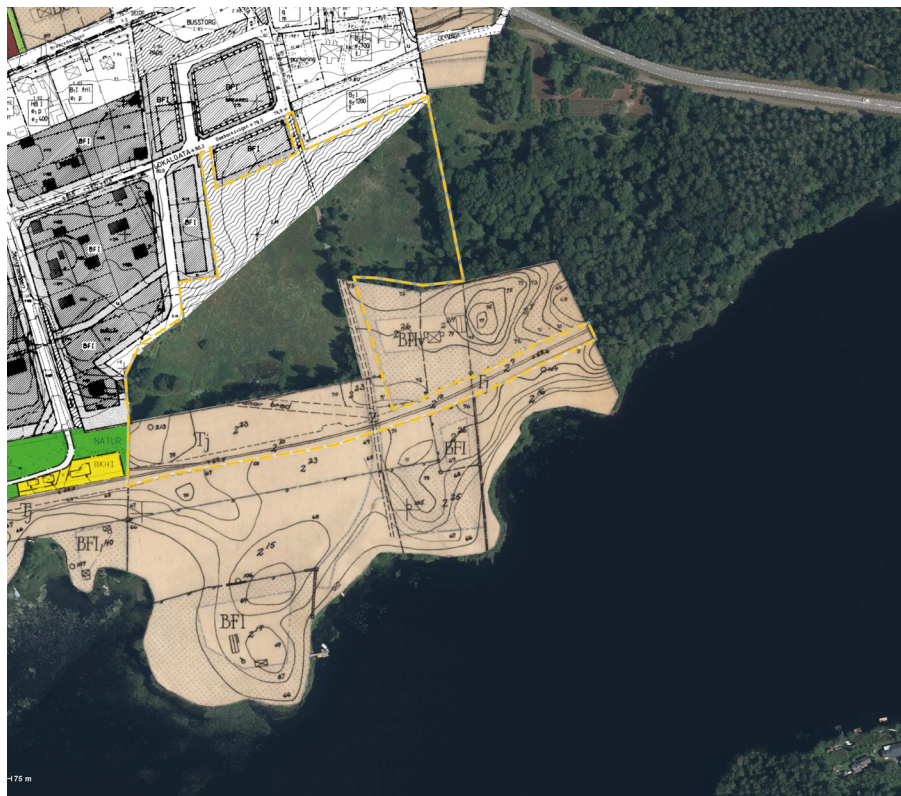


Bild 3, Visar vilka områden som omfattas av detaljplaner, ungefärligt planområde markerat med gul linje.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter anger att nya bostadsområden ska planeras inom upptagningsområdet för kollektivtrafik, det vill säga 400 meter i områden med stadstrafik och inom 1 kilometer för regionbusstrafik. Planområdet ligger inom 150 meter från regionbusstrafik och uppfyller därför detta mål mer än väl.

Målområden för *Ekohandlingsprogram 2014-2018*: Begränsad klimatpåverkan, Sunda livsmiljöer, God hushållning med mark, samt Friska vatten. Följande åtgärder är beslutade om i planeringsdirektiv och kommunala verksamhetsplaner som berör det aktuella planområdet:

- All ny bebyggelse ska uppfylla högt ställda krav på energieffektivitet.
- Biltrafiken ska minska till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik.
- Planera för mindre buller.
- Om tillkommande bebyggelse eller utveckling av infrastrukturen kan medföra ingrepp på

natur- eller rekreationsområde som innebär stor påverkan eller påtaglig skada ska krav ställas på kompensationsåtgärder vid genomförandet.

- Halmstads kommun ska uppfylla vattendirektivets åtgärdsprogram.

Enligt *Halmstads gröna värden* ligger planområdet inom område av högsta rekreationsvärde samt område med särskilt höga naturvärden.

Några av de riktlinjer enligt *Halmstads gröna värden* som är aktuella för detta planområde:

- Kommunen ska i den fysiska planeringen, bygglovshandlingen och tillståndsprövningen ta hänsyn till vikten av att bevara av kopplingarna mellan de större skogspartierna och angränsande skogsområden i kustremsan och i skogsbygden.
- Om tillkommande bebyggelse eller utveckling av infrastrukturen kan medföra ingrepp på natur- eller rekreationsområde som innebär stor påverkan eller påtaglig skada ska krav ställas på kompensationsåtgärder vid genomförandet.
- 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.
- Kommunen ska lägga ett ekologiskt perspektiv på utförandet av dagvattendammar.
- Kommunen ska öka andelen dagvattendammar inom kommunal mark.
- Vid kommunens handläggning av exploateringsfrågor ska höga naturvärden och rekreationsvärden vägas in och jämföras med andra intressen.

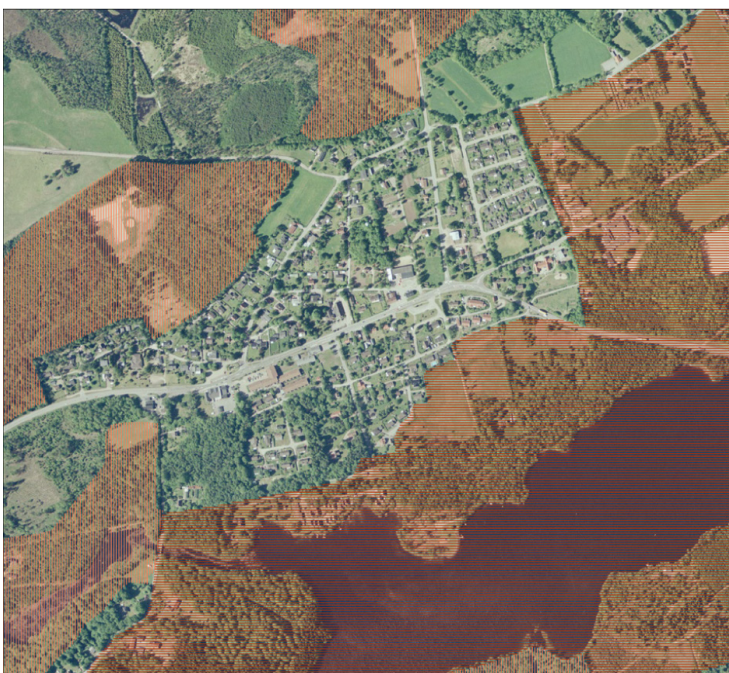


Bild 4. Karta från "*Halmstads gröna värden*". Områden i Simlångsdalen med höga natur- och rekreationsvärde.

Enligt senaste uppdateringen av *Handlingsprogram för bostadsförsörjning* ska planläggning och utbyggnad för 25 nya bostäder pågå under 2021-2025.

Plan för energi och klimat

Energi- och klimatplanen ska förtydliga kommunens strategival för att bidra till att minska den globala temperaturökningen i linje med parisavtalet. Den ska även synliggöra Halmstads strategiska arbete

för en hållbar utveckling på energiområdet och visa kommunens position när kommunen i olika sammanhang kommunicerar med omvärlden, till exempel vid samverkan med andra aktörer eller ansökan om anslag för klimatinvesteringar och hållbar samhällsutveckling.

Planprogram

Ett detaljplaneprogram för Breared 2:15 m. fl. Nya bostäder på ”Backen” har upprättats under 2008 och ligger till grund för beslut i KSU 2016-08-23 om att ge Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostäder på del av Breared 2:15 m. fl. fastigheter, samt att exploateringen ska anpassas till de nya förutsättningarna med avseende på strandskyddet.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap MB.

Planområdet ligger som närmast ca 150 meter från väg 25 som är av riksintresse för transporter.

Brearedssjön ingår i Natura 2000-området för Fylleån som ligger cirka 90-120 m från föreslagna exploatering.

Planområdet berörs inte av något förordnande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs till stor del av öppen, kraftigt sluttande ängsmark. Planområdet upplevs som två separata landskapsrum som skiljs åt av en grusväg samt en stenmur omgiven av blandad vegetation. Stenmuren omfattas av biotopskydd, men har till stor del växt igen på senare år. Det är ett blandat trädbestånd, med några större ekar längs med muren.

Det västra landskapsrummet sluttar mycket kraftigt söderut mot en damm som används som dagvattenrecipient och våtmark för omgivande bebyggelse. Sluttningen är en populär pulkabacke i Simlångsdalen. Dammen omfattas av 100 meter strandskydd. Söder om dammen, mellan denna och banvallsleden, finns en trädridå som till stor del består av björk och som avskärmar landskapsrummet. I västra delen av detta rum finns blandade träd, så som ek, tall, havtorn, björk och enstaka lönn, och denna dunge används troligtvis för lek då det finns gungor upphängda i en av ekarna.

Det östra landskapsrummet sluttar inte riktigt lika kraftigt söderut och är mindre. I öster avgränsas planområdet och även landskapsrummet av ytterligare en stenmur som omfattas av biotopskydd, och i söder av uppvuxna träd. Gränsen är inte lika tydlig här mellan öppen och trädbevuxen mark. I norra delen, närmast HFABs Suterränghus, finns ett bestånd av sälgräd, samt vildvuxna hallonbuskage.

Träd längs stenmur bedöms inte omfattas av biotopskydd. Träden är ej planterade och bedöms därför inte uppfylla definitionen av allé som omfattas av generella biotopskyddet.

Söder om banvallen utgörs skogen till större del av barrträd som sträcker sig hela vägen ner till strandlinjen. I och med skogen i södra delen och runt banvallen så har planområdet inte någon sjöutsikt, dock utsikt över de närmast belägna landskapsrummen.

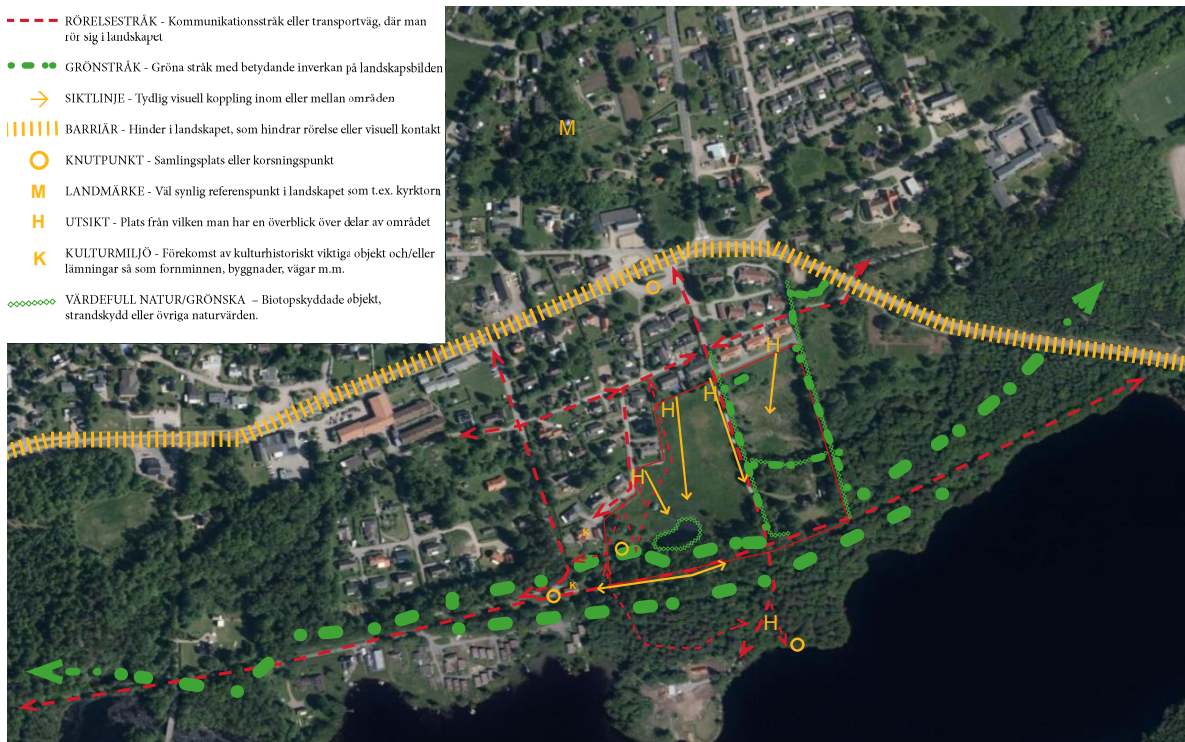


Bild 5, Landskapsanalys som gjorts av planområdet vid inventering av området och omgivningarna.

Som ett underlag till planhandlingarna finns en naturvärdesinventering framtagen, Enviroplanning, 2018-07-21. I denna framgår att planområdet har vissa till påtagliga naturvärden med positiv betydelse för biologisk mångfald. Sju naturvärdesobjekt har registrerats; en torräng, en lövskog, två stenmurar och en blockslänt har klassats med visst naturvärde (klass 4), en damm och en ädellövskog har klassats med påtagligt naturvärde (klass 3). Inga rödlistade arter har noterats vid inventeringstillfället. Skyddade arter utgörs av fridlysta fåglar framförallt i lövskogsbiotopen. Ädellövskogen har påtagliga biotopvärden med god trädslagsblandning, jätteträd samt enstaka mycket grova träd.

Området har även vissa värden för insekter, kräldjur och groddjur. Det både öppna och slutna landskapet med blomrika ängsytor, vegetationsrik våtmark med vattenspegel och de stenrika miljöerna med närheten till lövskog, skapar ett landskap som gynnar både fortplantning och födosök för flera olika djurarter.

Fördjupade artinventeringar av grod- och kräldjur har utförts inom Breared 2:15, dock utan fynd av några arter, Enviroplanning, 2021-06-15.

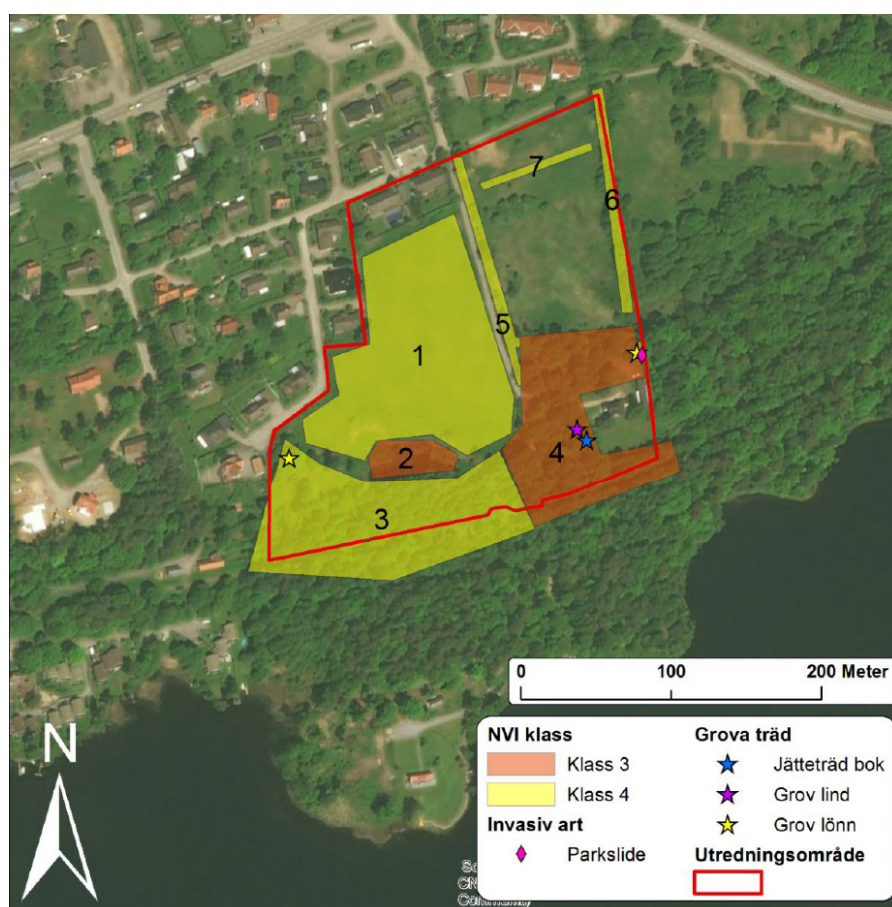


Bild 6, Kartan ovan visar inventeringen och de klassade naturvärdesobjekten i framtagen naturvärdesinventering (Enviroplanning 2018-07-21). Klassificeringen går från klass 1 med högst värden, till klass 4 med lägre värden. Planområdets avgränsning på bilden ovan stämmer inte, då planområdet förändrats sedan naturvärdesinventeringen togs fram.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet tangerar strandskyddet på 100 meter från Brearedssjön. Inom planområdet ligger en damm som omfattas av strandskydd 100 meter.

Småvattnet (dammen) inom Breared 2:15, som noterades vid 2018-års inventering, omfattas av det generella biotopskyddet. Dock har vattennivån påverkats från att utgöra ett troligt permanent småvatten 2018 till att vid inventeringen 2021 nästan varit uttorkat. (Naturvärdesinventering 2021)

Planområdet är utpekade som LIS-område i både tidigare gällande översiktsplan; Framtidsplan 2030 och nu gällande Framtidsplan 2050. Motivet är att Simlångsdalen som ort försörjer ett stort omland med kommersiell service så som livsmedelsaffär, restauranger mm, samt även kommunal service med skola, förskola, bibliotek, idrottsplats mm. Det är därför av stor vikt för ett stort omland att öka underlaget för servicen så den kan finnas kvar och även utvecklas över tid.

Vid upphävande av strandskydd bör avståndet i fri passage vara minst 20 meter, enligt Teknik- och fastighetsförvaltningens standard för detaljplaner.

Geotekniska förhållanden

Mulljorden är sandig och mäktigheten varierar mellan 0,2 och 0,7 m (Tekniskt PM Geoteknik, ÅF 2019-01-21). Mulljorden var ställvis stenig. Växtdelar påträffades i flertalet borrhåll. Mulljorden är ställvis inte sandig. I en punkt (Bilaga 5, s 49, i Markteknisk undersökningsrapport (MUR) ÅF 2019-01-21) i påträffades fyllning av sandig mulljord och där under mulljord och sandmorän ner till 0,6 meters djup. Fyllningen är löst lagrad med en friktionsvinkel på ca 32° och en E-modul på ca 6 MPa, tolkat utifrån hejarsoneringar enligt TR Geo 13.

Torv påträffades istället för mulljord i några punkter i nordöstra delen av planområdet och mäktigheten varierade mellan 0,3-1 meter.

Friktionsjord påträffades under mulljorden/torven/fyllningen. Friktionsjorden bestod av sand eller sandmorän som ställvis var siltig/blockig/stenig/grusig. Enligt jordartskartan förekommer sandig morän i nordvästra delen av området och isälvsediment i sydöstra delen. Då båda dessa jordarter har huvudfraktionen sand tillsammans med andra fraktioner kan de vara svåra att skilja åt och klassificeringen är därmed en bedömningsfråga. Framtagna parametrar, som baseras på hejarsoneringar utförda 2018, bedöms vara representativa för friktionsjorden i hela området.

Hydrogeologiska förhållanden

I samband med skruvprovtagning har fri vattenyta i borrhål observerats. Vid skruvprovtagningen 2018 observerades fri vattenyta i de östra borrhållen och låg då 0,3-0,6 meter under markytan, vilket motsvarar en nivå på +69,7-+71,6 (Tekniskt PM Geoteknik, ÅF 2019-01-21).

Vid skruvprovtagningen 1992 observerades en fri vattenyta fyra borrhål. Den fria vattenytan låg 0-0,8 meter under markytan, vilket motsvarar en nivå på +70,3-+73,8. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd i området (Kulturmiljö Halland, 2006-08-22). Utredningen påträffade inga fynd.

Strax sydväst om planområdet ligger Simlångsdalens f.d. hållplats på Halmstad-Bolmen banan. Idag är denna en affärslokal med bidrag för landsbygdsutveckling. Tillhörande välbevarat godsmagasin och matkällare, värderad till klass B enligt inventering från 2005. (Bebyggelseregistret, raa.se, läst

2018-05-15). Väster om planområdet finns även en sekelskiftesvilla med panelarkitektur enligt bebyggelseregistret, värdering klass B. Villan används som privat bostad. Planområdet berörs inte av något kulturmiljövårdsprogram.

Parker och torg

Del av planområdet används vintertid som pulkabacke, denna är inte planlagd sedan tidigare. En liten del i norra planområdet är planlagd som allmän plats natur, med enskilt huvudmannaskap enligt byggnadsplan från 1976.

Behov av kompensationsåtgärder

De föreslagna kompensationsåtgärderna beskrivs under rubriken *Kompensationsåtgärder* under planförslaget.

BEBYGGELSE

Planområdet är obebyggt.

Befintlig bebyggelse i områdets närhet består av småhus i väster, flerbostadshus byggda i suterräng i norr, samt en verksamhetslokal strax sydväst om planområdet (f.d. hållplatsläget för Halmstad - Bolmen banan).

Bebyggelsen är i huvudsak uppförd i 1-1,5 våningsplan med sadeltak. Därtill har några av husen suterrängvåning, detta gäller framförallt HFABs flerbostadshus, med entréer både i övre och i nedre planet.



Bild 7-8, Flerbostadshus norr om planområdet.



Bild 9-10, Villor i 1-1,5-våningsplan väster om planområdet.



Samhällsservice

Inom ca 400 meter från planområdet finns tillgång till livsmedelsaffär, restaurang samt äldreboenden och en distriktssköterskemottagning.

Det är ca 200 meter till närmaste förskola och 300 meter till Brearedsskolan som har årskurser F-6. Vid Brearedsskolan finns även bibliotek, fotbollsplaner, motionslinga och idrottshall.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg sträcker sig utefter gamla banvallen direkt söder om föreslagen bebyggelse. Gång- och cykelbanan ingår i följande cykelleder: Cykelspåret, Hylteslingan samt Banvallsleden (Cykelplan 2017). Längs cykelleden är upplevelsen av cykelturen viktigare än att så snabbt som möjligt ta sig från A till B. Enligt cykelplanen avser man ansökan om att Hylteslingan ska klassas som regional turistcykelled.

Det går att cykla på banvallen hela vägen till Halmstad, ca 18 km, samt ut till badplatsen vid Brearedssjön strax öster om planområdet.

Norr om planområdet, som en förlängning av Ödebacksvägen, går också en gång- och cykelväg, som går under väg 25 i en tunnel och vidare fram till Simlångsdalens förskola, grundskola (Brearedsskolan) och fotbollsplaner. Därtill finns ytterligare en gång- och cykelväg norr om planområdet, längs väg 25, genom Simlångsdalens tätort.

Kollektivtrafik

Ca 125 m norr om planområdet finns busshållplats Simlångsdalen. Hållplatsen är lokaliserad till väg 25, med en vändplats för vissa av bussarna. Som längst blir det ca 320 meter till busshållplatsen för tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Hållplatsen trafikeras av busslinje nr 318 mellan Halmstad och Simlångsdalen med 5 avgångar per dag till vardags, samt 8 avgångar på lördagar. Det tar ca 30 minuter från Simlångsdalen till Halmstad med denna busslinje. Denna trafik kompletteras av busslinje 145 mellan Halmstad - Ljungby, som tar 25 minuter till Simlångsdalen från Halmstad, och där vissa turer fortsätter mot Växjö. Denna har 9 avgångar vardagar, samt 2 avgångar lördagar och söndagar.

Busslinje 309 är en skolbuss som går varje vardagsmorgon från Bygget via Mahult till Simlångsdalen, samt tillbaka mot Bygget på eftermiddagen.

Biltrafik och gator

Väg 25 är en statlig riksväg med årsdygnstrafik (ÅDT) på 4693 fordon/dygn som går genom Simlångsdalens tätort, varav 561 ÅDT lastbilar. Genom Simlångsdalen är hastigheten reglerad till 40 km/h på väg 25.

Från väg 25 leder Hopalyckan ner till planområdet via Backens väg och HFABs hyresbostäder. Där Backens väg passerar mellan befintliga bostäder är gata smal och brant. Det är inte möjligt för två fordon att mötas och vändplatsen är något för liten för större fordon. Backens väg fortsätter sedan söderut genom planområdet som en grusad väg och utgör tillfartsväg för de privata bostadsfastigheterna Breared 2:26 och 2:24, samt Breared 2:17 utanför planområdet.

Hopalyckan, Stugulandet och Backens väg ansluter till Ödebacksvägen. Dessa är små villagator med skyltad hastighet till 30 km/h.

Väster om planområdet sträcker sig Stationsvägen som också ansluter till väg 25 i norr, och är den enda gatan i anslutning till planområdet som har en trottoar, som dock är smalare än den standard som nybyggda trottoarer har idag.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering sker generellt på egna fastigheten för omgivande bebyggelse. Detta gäller även HFABs hyresbostäder norr om 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 miljö påverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljö påverkan. 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 generella miljö kvalitetsnormer för luft och buller, samt specifika kvalitetsnormer för vattenkvalitet för Brearedssjön.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet. Området ligger högt, i en sluttning ner mot Brearedssjön. Risk för översvämning föreligger inte från sjön eller dammen.

Väg 25 trafikeras av farligt gods. Väg 25 bedöms som väg med höga flöden av farligt gods, och jämföras på detta sätt med exempelvis E6:an (Riskanalys av farligt gods, Länsstyrelsen i Halland, meddelande 2011:19). Enligt riktlinjerna framtagna utifrån ovan angivna riskanalys, ska all planerad bebyggelse inom 150 meter från led med farligt gods ta hänsyn till farligt gods.

Basavståndet, eller rekommenderat avstånd, från farligt gods-led till småhus och tätort är 100 meter. mellan 150 och 100 meter är byggnation möjlig utan särskilda åtgärder, om vissa baskrav uppfylls. Därtill kan reducerat avstånd av till farligt gods led ner till 50 meter för småhus, respektive 30 meter för tätort tillämpas, men då ökar krav på åtgärder med minskande avstånd.

	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
Typ av bebyggelse	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Väst kustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Bild 11, tabell med exempel på basavstånd och reducerat avstånd (Riskanalys av farligt gods, Länsstyrelsen i Halland, meddelande 2011:19).

Grundförutsättningarna för att bygga fram till Basavstånd, 100 meter, är:

- Motverka spridning av vätska in mot området
- Sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål
- Beakta möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av vägen.

Funktionskrav	Högre nivå	Lägre nivå
Förhindra mekanisk konflikt	-	-
Reducera/motverka strålningseffekter	-	-
Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion	-	-
Motverka/reducera effekter från giftig gas	För flerbostadshus: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av riskkällan.	-
Begränsa antal personer som kan bli utsatta för en olycka	Utforma området mellan småhus och led på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamtytor etc. inte placeras inom detta område.	Samma

Bild 12, Tabellen ovan anger säkerhetshöjande åtgärder för typområdet småhus (villor, radhus, parhus och liknande) vid etablering inom reducerat avstånd dvs närmare än 100 meter från väg 25 (Riskanalys av farligt gods, Länsstyrelsen i Halland, meddelande 2011:19).

Delar av planområdets norra del ligger inom 150 meter från väg 25 och endast det nordöstra hörnet av planområdet ligger närmare än 100 meter, basavståndet, till väg 25. Planområdet ligger som närmast lite drygt 80 meter, nordöstra hörnet av planområdet, från väg 25 och dess närmaste väggkant.

Buller

Området ligger som närmast ca 80 meter från väg 25, med en tillåten maximal hastighet om 40 km/h. Avståndet till vägen gör att planområdet inte bedöms påverkas av trafikbuller. Detta baseras på tillhandahållna bullervärden för fastigheter utmed väg 25 inne i Simlångsdalen, framtagna genom Trafikverkets bullerberäkningsverktyg. Dessa beräkningar visar på att endast de byggnader som ligger i direkt anslutning till väg 25 har värden som överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad,

enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid ny planering av bostäder. Bullernivåerna i anslutning till väg 25 är 60-62 dBA ekvivalent ljudnivå, dvs strax över riktvärdet enligt gällande förordning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom EON:s koncessionsområde för el.

Det finns goda möjligheter att ta tillvara solenergi i och med planens läge i en söderslutning.

Dricks- och spillvatten

Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar krävs för att försörja området.

Kommunala dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i Ödebacksvägen samt i Stationsvägen.

Kapacitet för att ansluta ytterligare abonnenter finns. Kapaciteten är tillräcklig för att försörja utbyggt område med vatten för brandsläckning för villa/småhusområden.

Dagvatten

För omgivande bebyggelse leds dagvatten till den damm som ligger inom planområdet och för vilken Halmstads kommun gjorde en anmälan om anläggning av våtmark till Länsstyrelsen 1996-02-26. Syftet var att leda dagvatten till dammen istället för direkt till Brearedssjön (Anmälan angående anläggning av våtmark, Tekniska kontoret 1996-02-26). Länsstyrelsen hade inget att erinra vid tillfället.

Dammen har i dagsläget en avskiljande del, som gör att eventuella oljeutsläpp hamnar på ytan av dammen för att inte ledas vidare till Brearedssjön.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. För småhus 1-2 bostadsenheter är tömningsintervallen av hushållsavfall varannan vecka.

Befintlig återvinningsstation som tillhandahålls av FTI finns vid livsmedelsaffären som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

HEM har fyra återvinningscentraler runt om i Halmstad kommun för exempelvis grövre och farligt avfall.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

I Halmstads gröna värden konstateras att samtliga invånare i Simlångsdalen har gångavstånd till rekreationsområden av god kvalitet. Detta kommer även att gälla för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Exploateringen påverkar inte den befintliga bebyggelsens tillgänglighet till rekreationsområden negativt.

Planläggningen påverkar inte tillgängligheten till Brearedssjön. Befintliga gångstigar har säkerställts från Stugulandet och grusvägen, i nord-sydlig sträckning genom området. Områdena inom detaljplanen bedöms inte ha samma betydelse för bad och friluftsliv som områdena söder om före detta banvallen.

Större delen av torrängen, objekt 1 i kartan nedan, tas i anspråk för bebyggelse (Naturinventeringen, Enviroplaning 2018-07-21). Detta medför att torrängsarterna får mindre livsutrymme. Färre individer och troligen även färre arter kommer att finnas på en mindre yta. För insekter, fladdermöss och fåglar kommer födosöksområdet att minska, vilket även leder till att ett minskat antal individer kan nyttja det. Objekt 5 och 6 i kartan nedan, påverkas inte av planförslaget (Naturinventeringen, Enviro planing 2018-07-21). Objekt 7, stenslänten, kommer att schaktas igen enligt planförslaget och nivåskillnaden utnyttjas för suterränghus.



Bild 13, Bilden visar hur planen påverkar naturvärdena vid ett genomförande (Naturvärdesinventeringen, Enviroplaning 2018-07-21). Planområdet avgränsning på bilden ovan stämmer inte, då planområdet förändrats sedan naturvärdesinventeringen togs fram.

De biotopskyddade objekt som avses bevaras skyddas i plankartan. En grov lönn spärrgrenig med koordinater $x=127319,0398$ och $y=6288602,489$ skyddas med planbestämmelse a1 för marklov för trädgård i plankartan. För mer information se Naturvärdesinventering inför detaljplan del av Breared 2 15 m fl, daterad 2018-09-07.

Objekt 2 och 3 kommer inte att påverkas av planförslaget.

De fåglar som är registrerade i artportalen mellan åren 2011 - 2020 från området som t ex. bivråk (NT), havsörn (NT), blå kärrhök (NT), kungsörn (NT), svart rödstjärt (NT), skrattnås (NT), fiskmås (NT), svartvit flugsnappare (NT), rödvingetrast (NT) och gråkråka (NT) är samtliga intressanta (Naturinventeringen, Enviropanning 2020-06-15). Dock har planförslaget ingen direkt påverkan på dessa eftersom fåglarna är förbiflygande och de flesta observationer är några år gamla. För mer information gällande påverkan på naturvärden se Naturinventeringen, Enviropanning 2018-07-21 och 2021-06-15.

Jordbruksmark

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. Aktuellt område är ett av fem som pekas ut för bostadsbebyggelse i Framtidsplan 2050.

Enligt Framtidsplan 2050 motiveras exploatering av jordbruksmark för bostäder med:

1. Bostadsförsörjningsbehovet i sammanhållen bebyggelse i anslutning till orter som avses växa enligt översiktsplanen. Avser större volym bostäder.
2. Lokalisering av samling av bostäder och arbetsplatser nära varandra som bidrar till hållbara transporter.
3. Att tillgodose behovet av samhällsviktiga verksamheter och verksamhetsmark i strategiskt viktiga lägen i anslutning till kommunikationsstråk.
4. Att möjliggöra för utveckling av effektiv och hållbar infrastruktur och teknisk försörjningssystem såsom vägar, järnvägar, tillkommande tågstationer, energiförsörjning, VA-ledningar.
5. Att möjliggöra för utveckling av friluftsliv och rekreation i strategiskt viktiga lägen.

Simlångsdalen pekas ut som serviceort i Framtidsplan 2050. Genom att komplettera orten med ytterligare bostäder stärks förutsättningar för kommersiell service och tryggare underlag för offentlig service såsom skola, idrott och deltids brandkår. Aktuellt område Breared 2:15 (B33 i ÖP) ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och utbyggt VA-system. Området nås med kollektivtrafik och ligger strategiskt nära ortens centrum med service såsom livsmedelsaffär, restaurang samt äldreboenden och distriktssköterskemottagning.

Kommunen bedömer att ovannämnda motiv utgör så viktiga samhällsintresse som motiverar exploatering av jordbruksmark i denna detaljplan.

Vattenområden

En befintlig damm inom planområdet utgör ett vattenområde.

Naturvärdesinventering 2021 visar dock att vattennivån påverkats från att utgöra ett troligt permanent småvatten 2018 till att vid inventeringen 2021 nästan varit uttorkat.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Dispens från strandskyddet kan ges om det finns ett särskilt skäl. De särskilda skälen finns angivna i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

Om platsen ligger inom ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, LIS-område, kan dispens även lämnas för att det bidrar till utvecklingen av landsbygden.

För att ett genomförande av planen ska vara möjlig så krävs det att delar av strandskyddet för Brearedssjön och dammen upphävs i detaljplanen. Som särskilt skäl för aktuellt planområde åberopas följande:

- Planområdet är utpekat LIS-område, för utveckling av landsbygd enligt gällande översiktsplan samt utgör byggnation i anslutning till befintlig bebyggelse. Både strandskyddet 100 meter för Brearedssjön samt 100 strandskydd för dammen omfattas av det särskilda skälet.
- Banvallsleden används redan idag som cykelled och planförslaget säkrar befintligt rekreativstråk, Bolmenbanan, vilket bedöms ge positiva konsekvenser för riksintresset för friluftsliv.



Bild 14, illustrationskarta med markerat (skrafferat) område där strandskydd föreslås upphävas.

Översiktsplanen ger vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Bedömningen har gjorts för det aktuella planområdet i

Framtidsplan 2030 antagen av Kommunfullmäktige 2015-01-05. Motivet som angetts i översiktsplanen är att kompletterande bostadsbebyggelse i Simlångsdalen är av stor betydelse för bevarande av Simlångsdalen som serviceort, med både kommersiell och kommunal service, samt bemanning av deltidstrandstation. Detta på grund av att Simlångsdalen försörjer ett stort omland med nämnd service. Även i gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) är området utpekade som område för bostäder med tillhörande funktioner (S4). Därtill har området endast en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften, då strandskyddet från Brearedssjön beaktas i sin helhet. Mellan dammen och den föreslagna kvartersmarken, strandskyddet som upphävs, kvarstår som minst en cirka 20 meter fri passage.

Den generella bedömningen är att strandskydd, 100 meter från Brearedssjön och befintliga dammen, inte påverkas negativt eftersom endast delar av fastigheten Breared 2:15 kräver ett upphävande av strandskyddet genom planläggning som bostäder, allmän plats gata, gång- och cykel (banvallen). Allmänhetens tillgänglighet till dammen och Brearedssjön säkerställs genom att det planläggs som NATUR och här föreslås strandskyddet inte upphävas.

Tillfartsväg till de privata fastigheterna Breared 2:17 samt Breared 2:24 och 2:26 föreslås fortsättningsvis ske som grusväg söder om banvallen.

Biotopskydd

I den centrala stengårdsgården, som följer Backensväg, behöver öppningar göras för infarter. Eventuellt kan muren även komma att påverkas beroende på höjdsättningen av vägen. Ingrepp på muren ska följas av kompensationsåtgärder, läs mer under rubriken *Kompensationsåtgärder*. Länsstyrelsen har beslutat att ge Halmstads kommun dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att göra tre öppningar i stenmurar och ta bort en stenslänt på fastigheten Breared 2:15. Länsstyrelsen har även beslutat att ge Halmstads kommun dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att utöka volymen på den befintliga dagvattendammen.

Geotekniska förhållanden

Sammantaget visar gjorda undersökningar att inom merparten av området är förhållandena gynnsamma med god bärighet för uppförande av småhusbebyggelse. Inom planområdets östra del behöver förekomster av torv grävas ut innan området kan bebyggas.

I framtagen geoteknisk utredning (Tekniskt PM geoteknik) anges att grundläggning kan utföras med platta på mark, direkt på förekommande sand/sandmorän efter att mulljord och fyllning avlägsnats. Torven som påträffats måste grävas ur före grundläggning. Grundläggningen ska utföras med sedvanliga dräneringsåtgärder. Markytorna ska utformas med fall från byggnaderna. All grundläggning ska ske på torr och frosthärdig mark samt på fast och ostörd schaktbotten.

Släntlutningar för schakt anpassas efter jordens friktionsvinkel samt väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Grunda schakt kan ovan grundvattenytan vanligen utföras med släntlutningen 1:1,5 i friktionsjord. Vid schaktdjup under grundvattenytan måste slänten flackas ut och tillåtna släntlutningar verifieras genom stabilitetsberäkningar.

Det sluttande landskapet inom planområdet medför att vissa tomter förutsätter suterränghus.

Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt

miljöbalken. Länsstyrelsen bör kontaktas i frågan om avsänkning är aktuell.

För mer information om hur grundläggning, schaktning, grundvatten och fyllning ska hanteras i ett genomförande se *Tekniskt PM geoteknik, 2019-01-21*.

Vattentät konstruktion i suterrängvåningen säkerställs med planbestämmelse b i plankartan. Med vattentät konstruktion menas vattentät betong som är ogenomsläpplig för vatten. En vanlig betong är inte vattentät. Det är porerna i betongen som är potentiella transportvägar där vatten kan ta sig in och i förlängningen orsaka skada på betong och armering. Med rätt tillsatsmedel i betongen blockeras porerna, betongen blir vattentät och risken minskar för sprickbildning.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Byggnader som omfattas av byggnadsinventeringen från 2005 ligger utanför planområdet och påverkas inte.

Genom planområdet går två stengårdsgårdar som omfattas av biotopskydd. Den östra påverkas så att en öppning behövs för att skapa en gång- och cykelförbindelse till skolan. Läs mer under Biotopskydd.

Parker och torg

Är ej aktuellt inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

I naturvärdesinventeringen anges förslag till kompensationsåtgärder för den påverkan planen ger på naturvärdena (Enviroplanering 2018-07-21).

Planförslaget påverkar framförallt torräng (objekt 1) och stenmur (objekt 5) med naturvärdes klass 4 - visst naturvärde. Delar av torrängen föreslås bebyggas och lämplig kompensationsåtgärd kan vara anpassad skötsel för att förbättra för torrängsfloran på kvarvarande ängsytta. Stenmuren har biotopskydd och föreslagna öppningar i stenmuren ska kompenseras genom nyanläggning på allmän platsmark inom planområdet. Stenar tas tillvara och placeras förslagsvis i närheten av dammen.

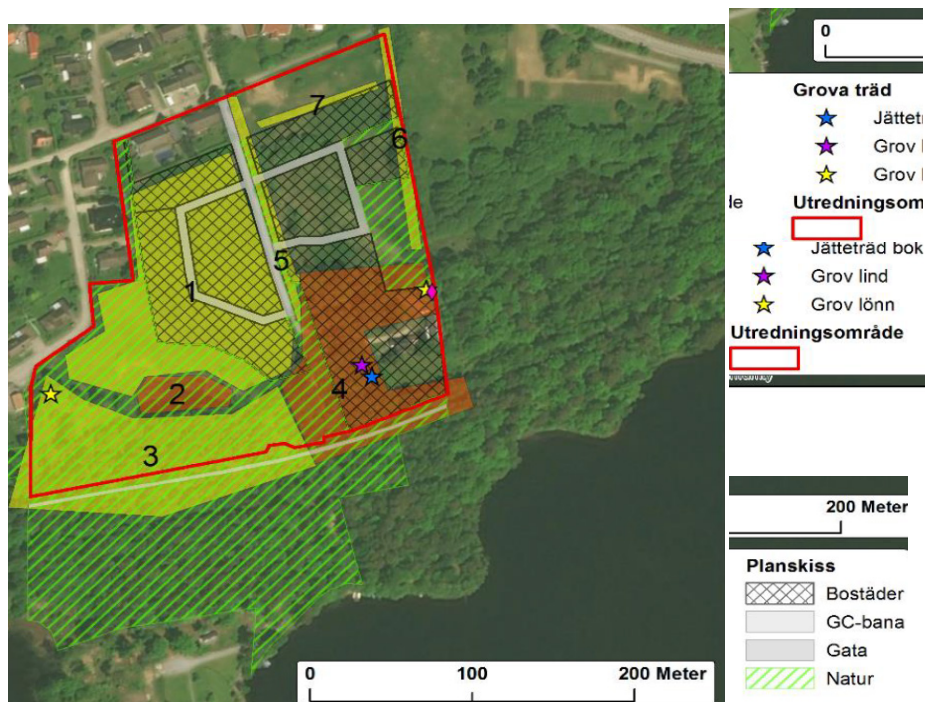


Bild 15, Bilden visar hur planen påverkar naturvärdena vid ett genomförande (Naturvärdesinventeringen, Enviroplanering 2018-07-21). Planområdets avgränsning på bilden ovan stämmer inte, då planområdet förändrats sedan naturvärdesinventeringen togs fram.

BEBYGGELSE

Användning

Planen medger bostadsändamål inom kvartersmark. En avstyckning enligt illustrationsplanen möjliggör 23 bostäder som mest, varav 6-7 radhus i den nordöstra delen och 16 villatomter. Planen möjliggör dock att den norra delen uppförs med parhus eller villabebyggelse istället för radhus, vilket minskar exploateringen men ger flexibilitet beroende på vilken boendeform som efterfrågas. Tomterna föreslås vara generösa i storlek för att bibehålla området som relativt grönt efter exploatering.

Flera tomter sluttar och där det bedöms lämpligt tillåts även suterränghus. Suterränghus är hus som är väl anpassade för tomter med brant lutning där man vill undvika omfattande markarbeten. En del av nedervåningen hamnar under marknivå. Entré finns på husets övre eller nedre våning beroende på hur det ligger i förhållande till gatan för att uppnå tillgänglighetskraven.

För flertalet tomter inom detaljplanen tillåts suterränghus där detta bedöms lämpligt (f_3 i plankartan). Tomterna ska utföras i ett trappliknande upplägg där vägen utgör stegen mellan för att behålla den naturliga lutningen och uppnå massbalans, PM Förprojektering, (WSP 2019-04-17). På ena sidan vägen blir det schakt och på andra sidan fyll för att tomterna också ska få en rimlig lutning, ca 3% för vanliga tomter och max 14% för suterrängtomter.

Huvudbyggnaders höjd regleras med nockhöjd i förhållande till givet nollplan. Detta är en tydligare bestämmelse då marken sluttar. Nockhöjden för huvudbyggnad begränsas till 8 meter från omgivande mark med takvinkel mellan 22 och 45 grader för alla bostadstomterna. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad regleras till 5,5 meter.

I nordost där planen ger möjlighet att uppföra olika typer av boenden medges största byggnadsarea på 250 kvm per huvudbyggnad. För övriga tomter där både suterränghus och friliggande villor föreslås bedöms som lämpligt att begränsa byggrätten till 250 kvm per fastighet. Anledningen till de begränsade byggrätterna är framförallt den sluttande terrängen. Stora tomter och mindre byggrätter ökar möjligheten att ta upp höjdskillnaderna inom den egna tomten. Höjdskillnaderna tas lättast upp inom tomten om bostadshus och garage inte byggs ihop.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande hus regleras till 800 kvadratmeter för att bevara karaktär av luftiga och lummiga trädgårdar i området.

Inom planområdet föreslås byggrätter som är olika stora. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att olika människor ska kunna bo och vistas här. Olika åldersgrupper har inte samma behov och en variation i storlek på byggrätterna skapar en möjlighet att området befolkas med människor i olika åldrar vilket är önskvärt.

Gestaltning

Som underlag till detaljplanen finns en framtagna förprojektering för området, PM Förprojektering, WSP 2019-07-12. I denna anges hur området avses att höjdsättas för att skapa en massbalans mellan kvartersmark för tomter och GATA.

I största möjliga mån föreslås angöring till bostadstomterna som ligger i suterräng att ske från gatan på den högre marknivån, för att kunna klara BBRs (Boverkets byggregler) krav på tillgänglighet, med samtliga bostadsrum på ett våningsplan.

Där detta inte är möjligt, har byggrätten föreslagits så, att suterrängplanet bedöms kunna inrymma samtliga bostadsrum på angörande våningsplan, och på sätt kan krav på hiss i enbostadshusen undvikas.

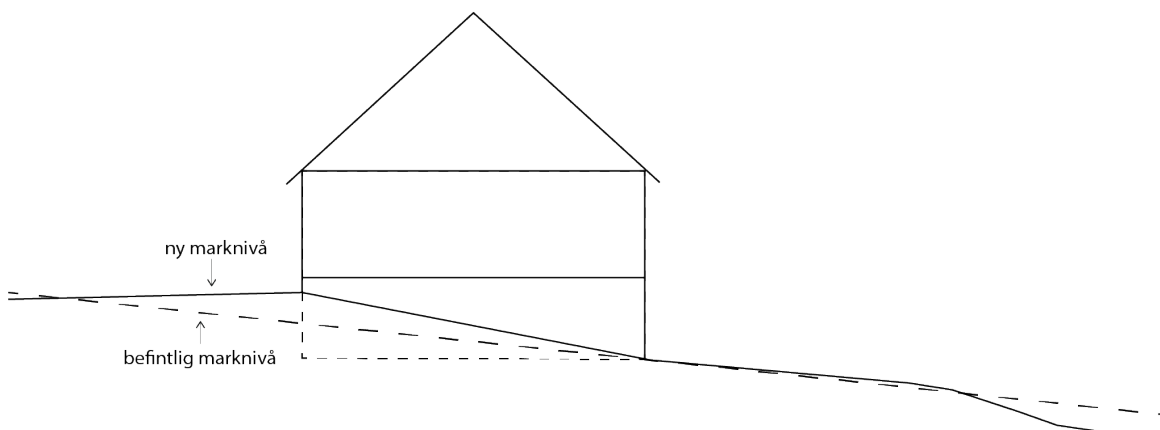


Bild 16, principsektionen visar hur suterränghus utformas att anpassas till markens nivåskillnader.

Planen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns (p_1 samt p_2 på plankartan). För att klara goda siktförhållanden för gatan får inte garage och carport placeras närmare än 6 meter mot allmän platsmark GATA vilket regleras med p_3 bestämmelse i plankartan.

Ingen solstudie har tagits fram eftersom planförslaget inte bedöms medföra negativ påverkan genom skuggning. Föreslagen bebyggelse är låg med högst två våningar.

Tomterna bör i första hand inhägnas av häckar eller staket i syfte att göra området luftigt. Inga plank eller murar bör därför tillåtas för att inhägna tomterna.

Samhällsservice

Ingen samhällsservice föreslås inom planområdet men planen innebär ökat underlag för befintlig samhällsservice i Simlångsdalen med omnejd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Cykelleden utefter banvallen är en flitigt använd cykelväg för pendling till Halmstad.

I planens östra del föreslås en gång- cykelkoppling för att binda samman planområdet med skolan i Simlångsdalen. 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. Kommunen äger marken och har allt förfogande för att verkställa det. Cykelleden på den gamla banvallen planläggs som cykelled där gångtrafik tillåts (CYKEL på plankartan).

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Väg 25 är en statlig väg och ingår i funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, kollektivtrafik samt dagliga och långväga personresor.

Boende i det nya området kommer att använda följande gator för att komma till infarter till området:

Hopalyckan, Ödebacksvägen, Stationsvägen och Stugulandet. Infarten till området kommer att ske både från Stugulandet väster om planområdet och via Backensväg rakt från väg 25. Infarten via Stugulandet ansluter till gatan i kurvan vilket inte anses vara optimalt, detta bedöms dock vara acceptabelt då trafikflödet på befintlig väg är lågt samt sikten är god. Infarten ligger på lägre marknivå än befintliga bostäder längs Stugulandet, vilket gör att gatan blir mindre framträdande än om den legat på samma nivå som bostäderna.

Backens väg i norra delen av planområdet behöver rustas upp och breddas. På en sträcka av 30 x 6 meter begränsas gatan av befintliga fastigheter och stora höjdskillnader. Gatans körbana bör ha en minsta bredd på 5,5 meter för att uppfylla krav enligt teknisk standard, smalare gata gör att mötande fordon måste invänta varandra.

Gatubredden inom planområdet är 6,5 meter, plankartan redovisar denna som minsta bredd eftersom hörnavskärningar och kurvor ritats med räta linjer. Den nya bebyggelsen, totalt upp till 23 bostäder går ut på att cirka 58 personer kommer att bo i området. Enligt resvaneundersökning 2018 är Simlångsdalen område Q, där man gör ca 2,6 resor per person. 70 % av resorna sker med bil så innebär det en trafikökning med 105 fordonsrörelser per dygn. En ökning enligt trafikverkets prognos med 1,1 % varje år medför 128 resor per dygn 2040. 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.

Gatan utan vändmöjligheter 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.

För mer information gällande gator se PM Förprojektering, (WSP 2019-07-12). Sedan förprojekteringen slutfördes beslutades att Breared 2:24, 2:25, 2:26 samt 2:7 inte ska ingå i planområdet. Därför skiljer sig placering av vändplats i planförslaget jämfört med förprojekteringen.

Angöring till fastigheten Breared 2:17 är säkerställd med ett befintligt avtalsservitut.

Cykel- och bilparkering

Parkering sker inom varje enskild fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas i en så stor omfattning att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas eller öka i någon större omfattning.

Framtagen VSD-Utredning, Sweco, samt MKB gör bedömning att beräknat tillskott av fosfor eller metaller inte försämrar statusen i vattenförekomsten eller riskerar äventyra möjligheten att uppnå god status.

MKN för fisk- och musselvatten bedöms klaras.

Tillkommande bostäder kommer att kopplas till befintligt kommunalt avloppsledningsnät och dagvattnet kommer att ledas till befintlig dagvattendamm i områdets södra del. Sannolikheten att

föreslagen markanvändning för bostadsändamål skulle innebära tillskott av förorenande ämnen som skulle kunna försämra grundvattenförekomstens kemiska status, anses vara försumbar. Med bakgrund av detta görs bedömningen att eventuell påverkan på grundvattnets kemiska status är liten. För mer information se VSD-utredning och MKB.

Social hållbarhet

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Föreslagen planläggning kommer sannolikt att attrahera familjer med barn och ungdomar. Bostadsbebyggelse i direkt anslutning till större rekreationsområden med plats för spontanlek och närhet till olika friluftsintrassen gynnar en aktiv fritid. Ingen lekplats för de mindre barnen föreslås. Närmsta lekplats ligger utefter Mahultsvägen/Vitåkersvägen ca 500m från bostadsexploateringen. Skolvägen blir cirka 500 meter och sker trafiksäkert via befintliga gång- och cykelbanor samt planskildhet under riksväg 25. Förskolan ligger inte långt från skolan.

Idag tar sig barn och unga som bor i närområdet till och från skola och idrottsplats via Bolmenbanan, upp genom en bredare stig till Stugulandet och över området till gångtunneln under väg 25 och bort till skolan och idrottsplatsen. Möjligheten att fortsatt använda stigen till Stugulandet kvarstår. Planförslaget förändrar inte gång- och cykelströmmar speciellt: barn fortsatt går och cyklar via Bolmenbanan, för att sedan svänga upp norrut genom området via gata/gång (grusväg idag)/gc- väg som ansluter till gångtunnel. Genom att platsen bebyggs och befolkas förbättras trygghet för många som rör sig till fots och med cykel i och genom området.

Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Med goda, trafiksäkra förbindelser till skola och förskola underlättas hämtning och lämning av barn. I närheten av planområdet finns god service med bl.a. dagligvarubutik i centrum. Närhet till busshållplats ger möjligheter i val av transportslag och minskar behovet av två bilar. Planförslaget bedöms utifrån dessa förutsättningar erbjuda goda möjligheter för män och kvinnor att skapa ett jämställt vardagsliv.

Den allmänna tillgängligheten till Brearedssjön kvarstår. Anslutande gång- och cykelbanor, f.d. banvallen och Ödebacksvägens förlängning, är asfalterade. Området sluttar framför allt i norra och nordvästra delen, gatunivåer sätts bl.a. utifrån ledningsdragningar och studeras utifrån lämplig bebyggelseplacering för att bibehålla och möjliggöra utblickar. Ur tillgänglighetssynpunkt kan det vara svårt att i dessa delar helt tillgodose lämpliga lutningar. Tillgänglighet till bostaden kan lösas inom varje fastighet.

Störande verksamheter och farligt gods

Av hänsyn till väg 25 där transporter med farligt gods sker tillåts närmaste byggrätt för bostäder som närmast 80 meter från väggkant. Maximalt 6-7 bostäder vid uppförande av radhus kan uppföras inom 150 meter från väg 25. På grund av rådande förutsättningar bedöms inga övriga skyddsåtgärder krävas vid ett genomförande av denna detaljplan för att säkerställa att människors hälsa inte riskeras.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet. Inga markföroreningar har påträffats i anslutning till "stolpodlingen" eller området runtomkring som föranlett detta ställningstagande. Risken för översvämning och skred bedöms som liten.

I framtagna VSD-utredning, Sweco 2019-03-25, föreslås tre brandposter placeras i området för att säkerställa maximalt avstånd 75 meter till hus, i kommande projektering av området kan det vara möjligt att minska antalet.

Buller

Området ligger som närmast ca 80 meter från väg 25, som har en tillåten maximal hastighet om 40 km/h genom Simlångsdalen. Avståndet till vägen gör att planområdet inte bedöms påverkas av trafikbuller. Läs mer under rubriken *Förutsättningar/Hälsa och säkerhet/Buller*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Eon distribuerar el inom Simlångsdalen.

Kommunen ser positivt på möjligheten att bygga så kallade passivhus eller liknande. I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om fasteldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Installation av kamin och värmepump kräver anmälan till Miljö- och hälsoskyddskontoret som avgör lämpligheten av sådana åtgärder. Flera av tomterna har goda förutsättningar att utnyttja solenergi.

Dricks- och spillvatten

Föreslagen anslutningspunkt till det befintliga dricksvattennätet och spillvattennätet är belägen i Stationsvägen i det sydvästra hörnet av planområdet VSD-utredning, Sweco 2019-03-25. Erforderliga trycknivåer bedöms erhållas från det befintliga dricksvattenledningsnätet även om tryckförluster fram till planområdet ej har detaljstuderats.

Föreslaget ledningssystem för spillvatten syftar till att möjliggöra ett självfallssystem på så många sträckor som möjligt. HFAB:s tre lägenhetshus, norr om planområdet, ska anslutas med självfall söderut och därmed inkluderas i ledningssystemslösningen för planområdet.

För att klara av att ligga med självfall för föreslagna bostäder i planens södra del kommer inte ett frostfritt djup på 1,4 meter att kunna uppnås för att ansluta till befintligt nät på +67,37. Därav kommer ledningen att behöva isoleras, även kortare sträckor med lokala lågpunkter kan extra fyllning vara nödvändig för att inte komma allt för grunt. Den extra fyllningen uppsattas till ca 10 m³. Även extra fyllning kommer krävas på de tre tomterna norr om befintlig damm för att uppnå tillräckligt fall och täck på ledningen enligt LBVAs Rutiner och Praxis 2017 inne på tomtmark. (PM Förprojektering, WSP 2019-07-12)

För tomterna i planens nordöstra del är ett LTA-system föreslagit i utredningen (VSD-utredning, Sweco). För att minska antalet pumpar har förprojekteringen (WSP, 2019-07-12) istället föreslagit en allmän pumpstation för spillvatten. Ledningar förläggs med självfall i gatan fram till pumpen och därifrån trycks det sedan upp till stamledningen för övriga området. För detta är ett E-område utsatt i östra naturområdet inom detaljplanen. För mer information gällande dricks- och spillvatten se framtagna VSD-utredning, (Sweco 2019-03-25) samt PM Förprojektering, (WSP 2019-07-12).

Dagvatten

Den ökade mängden hårdgjorda ytor inom planområdet leder till ett snabbare ytavrinningsförlopp med ökade flöden och föroreningar i dagvattnet, VSD-utredning, (Sweco 2019-03-25). Det framtida

dagvattensystemet ska dimensioneras för att klara ett regn med 10-års återkomsttid samt en klimatkfaktor om 30%. Det framtida dagvattensystemet föreslås bestå av samlad fördröjning på allmän platsmark i den befintliga dammen i södra delen av planområdet innan utlopp i Brearedssjön. Befintlig dammvoly m har uppskattats till 440 m³. Fördröjningsbehovet för exploateringen har beräknats till cirka 330 m³, vilket är den volym som dammen behöver utökas med.

Avledning av enbart dagvatten är inte att betrakta som markavvattning.

I östra delen av planområdet sker avrinningen i dagsläget österut till ett sankmarksområde innan utlopp i Brearedssjön. På grund av marklutningarna inom planområdet föreslås dagvattnet även fortsättningsvis ledas österut, i ett dike för att samlas upp i en ny damm utanför planområdet. Ett nytt utlopp kan bli således bli aktuellt, vilket eventuellt kräver anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Inget fördröjningskrav ställs på kvartermark.

Planerad exploatering med tillhörande dagvattenhantering bedöms därmed inte äventyra vattenförekomstens möjligheter att fortsatt uppnå beslutade MKN för vatten, eller MKN för fisk- och musselvatten. Exploatering med tillhörande dagvattenhantering bedöms inte medföra försämrade förutsättningar för Natura 2000-området Fylleån, eller för fisk och faunabeståndet i ån. För mer information gällande dagvatten se framtagna VSD-utredning, (Sweco 2019-03-25) samt PM Förprojektering, (WSP 2019-07-12).

Konsekvensen av förslaget är att planområdet är lämpligt att exploatera ur ett VA-perspektiv, exempelvis då dagvattenåtgärder går att lösa på ett tillfredställande sätt.

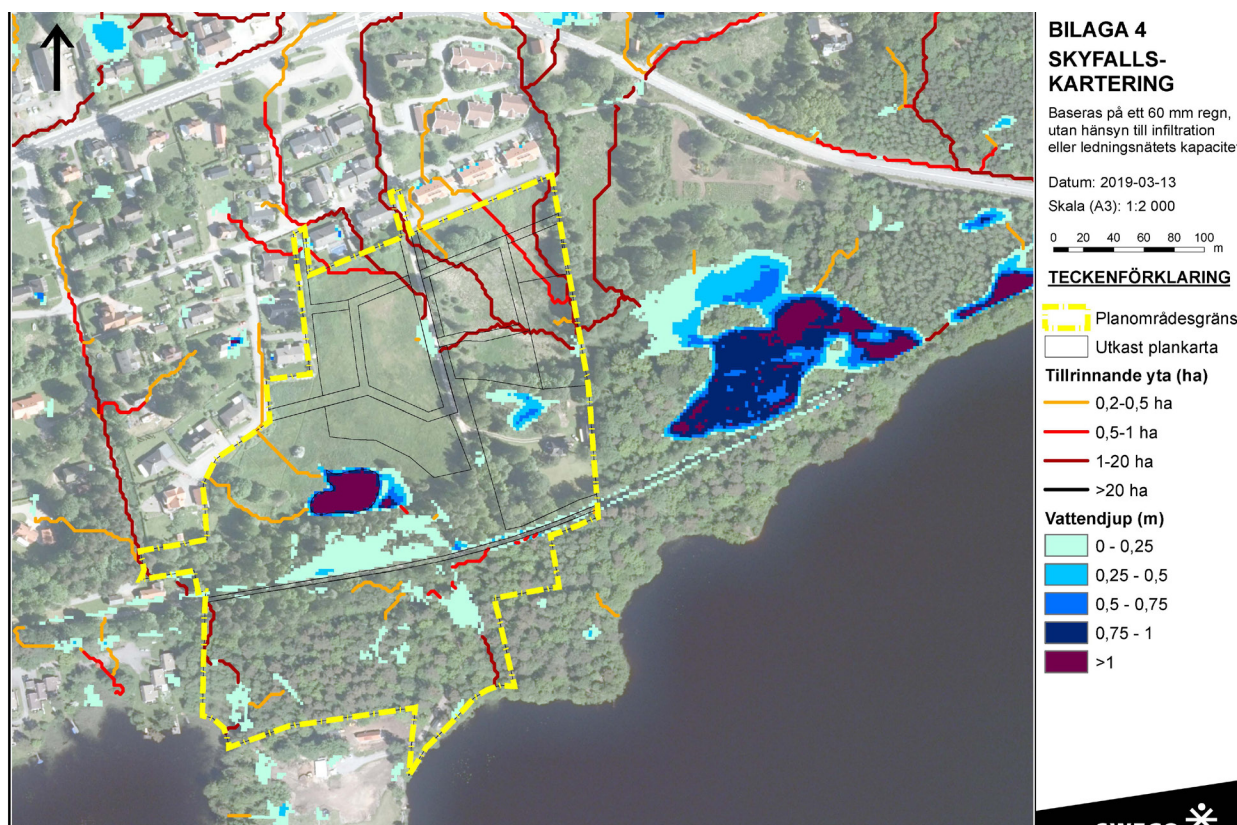


Bild 17, Skyffalkartering ur VSD utredning. Planområdets avgränsning på bilden ovan stämmer inte, då planområdet förändrats sedan VSD utredning togs fram.

För att skydda bebyggelsen mot marköversvämningar krävs att höjdsättningen av området görs på ett medvetet sätt genom att säkerställa att marken alltid lutar bort från byggnaderna samt att inga instängda områden skapas.

I Svenskt Vattens publikation P105 ges förslag på hur höjdsättning kring byggnader kan ske för att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in mot bygganden. Närmast byggnaden, cirka tre meter, ska marken ha en ordentlig lutning omkring 1:20 (5%). Längre ut från byggnaden kan markytan ha en flackare lutning, omkring 1:50-1:100 (1-2%). Principskiss över lutningar visas i figur nedan.



Bild 18. Principskiss över lutningar från huskropp för att förhindra att yt- och dagvatten rinner in mot bygganden utifrån angivelser i Svenskt Vatten P105.

Med en medveten höjdsättning av området enligt ovan skyddas bebyggelsen mot framtida skyfall.

Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas vid fastigheten, förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentralen. I Halmstads kommun finns fyra återvinningscentraler och från Simlångsdalen är närmast till ÅVC Oskarström eller Villmanstrand.

Vid ny och ombyggnation skall avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplats inte vara längre än 10 m.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2020 kvartal 1	Samråd	
2022 kvartal 4	Granskning	
2023 kvartal 2	Antagande	
2023 kvartal 2	Laga kraft	
2024 kvartal 1		Byggstart

Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas. Byggstarten som anges är den tidigast möjliga.

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät, samt dagvatten	Halmstads kommun, ledningsägare Laholmsbuktens VA, ledningsförvaltare
El	E.ON
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata, gcväg, natur)	Halmstads kommun genom Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploitör

Huvudmannskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Kommunägda fastigheterna Breared 2:9, 2:10, 2:15 och 2:23 och privatägda fastigheten Breared 1:28.

Upphävande/ändring av detaljplaner

Byggnadsplan 1380K-BRE 3 från 1957 ändras för del av Breared 2:15, del av Breared 2:23, Breared 2:10 samt Breared 2:9. Ändringen medför att område för järnvägsändamål ändras till allmän plats gata, cykel och natur.

Byggnadsplan 1380K-P569 från 1976 ändras för del av Breared 2:15. Ändringen medför att allmän plats park ändras till kvartersmark för bostäder och allmän plats gata.

Fastighetsbildning kommunägd mark

Avstycka bostadskvarteren inom Breared 2:15 i lämpliga tomter.

Reglera de delar av Breared 2:9, 2:10 och 2:23 -som är belägna inom planområdet och som utgör allmän plats- till Breared 2:15.

Reglera de delar av Breared 2:15 och 2:23 som blir belägna utanför denna detaljplan, till Breared 2:29.

Reglera den del av Breared 2:15 som gränsar till Breared 1:28 och planläggs som kvartersmark för bostäder, till Breared 1:28. Särskild överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Halmstads kommun och fastighetsägarna till Breared 1:28.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen.

Huvudman för allmän plats, i detta fall Halmstads kommun, bekostar förändringar på gata, naturmark, cykel- och gångväg som detaljplanen innebär.

Ingen gatukostnad kommer att tas ut från de privata fastigheterna som berörs av planen.

För planen gäller kommunalt huvudmannaskap, dock kan det bli aktuellt att ansluta avstyckade fastigheter inom planområdet till angränsande gemensamhetsanläggning Breared g:a 2 för Simlångsdalens vägförenings vägar i området när gemensamhetsanläggningen blir föremål för omprövning.

Det är inte planerat att teckna några exploateringsavtal för genomförande av planen.

De kommunägda tomterna i området avses i första hand säljas genom den kommunala tomtkön, dock kan det bli aktuellt att teckna markanvisningsavtal för något kvarter inom planområdet.

Samtliga fastighetsbildningskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

De föreligger ingen ersättningsskyldighet för de ändringarna av byggnadsplanerna 1380K-BRE3 från 1957 och 1380K-P569 från 1976, eftersom genomförandetiden för planerna har gått ut.

Ingen inlösen av allmän platsmark krävs då Halmstads kommun äger all mark inom planområdet som skall utgöra allmän plats.

Planområdet kommer föreslås att införlivas i kommunalt verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten i samband med att detaljplanen antas.

VA-huvudmannen bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet med tillhörande anläggningar inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande

VA-taxa.

E.ON bekostar ny transformatorstation inom detaljplanens E2-område. Eventuella åtgärder så som flyttningar eller ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar bekostas av E.ON.

El-anslutning uttages i enlighet med gällande taxa av EON.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Eventuella åtgärder så som flyttningar eller ändringar av Skanovas befintliga anläggningar bekostas av Skanova.

För området har gjorts en geoteknisk undersökning. Detaljerade undersökningar avseende markens bärighet etc. som kan krävas vid byggnation inom planområdet bekostas av berörd fastighetsägare/-köpare.

En eventuell avsänkning och länshållning av grundvatten dimensioneras och ansvarar berörda entreprenörer för.

Kompensationsåtgärder för öppningar i stenvallen ska ske på allmän platsmark enligt villkor i beslut om biotopskyddsdispens och bekostas av Halmstads kommun.

Ersättningskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark beräknades av Teknik- och fastighetsförvaltningen, Halmstads kommun, under granskningstiden. Kostnaden beräknades till 6,7 Mkr men denna uppskattade kostnad har inför antagande uppdaterats till cirka 8,5 Mkr. Denna beräkning inkluderar inte dagvattenhantering eller nya kostnader för naturområdena. Den totala kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark (gata och natur) uppskattas till cirka 12,5 Mkr.

Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering avses upprättas mellan Halmstads kommun och ägarna till fastigheten Breared 1:28 för den del av Breared 2:15 som ska regleras till Breared 1:28. Ekonomisk ersättning för marken betalas enligt överenskommelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen- Plan
- Ann-Charlotte Abramhamsson, Samhällsutvecklingsavdelningen - Strategi
- Per-Åke Larsson, Samhällsutvecklingsavdelningen - MEX
- Kristin-Charlotte Eklund, Samhällsutvecklingsavdelningen - MEX
- Kajsa Björkman, Samhällsutvecklingsavdelningen - MEX
- Marie-Louise Rosenberg, Bygg- och miljöförvaltningen
- Susanne Holmquist Jönsson, Bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, Bygg- och miljöförvaltningen
- Charolina Klintberg, Teknik och fastighet -park
- Amanda Persson, Teknik och fastighet -park
- Katarina Löfquist, Teknik och fastighet -gata/trafik
- Annica Pålsson, Teknik och fastighet -gata/trafik
- Sofia Erlöv, Teknik och fastighet - projekt
- Fredrik Borgström, Räddningstjänsten
- Ulf Wallinder, Laholmsbuktens VA AB
- Anders Nylander, Halmstads Energi och Miljö AB

KÄLLOR

- Anmälan angående anläggning av våtmark i Simlångsdalen för rening av dagvatten, Tekniska kontoret 1996-02-26
- Bebyggelseregistret, Riksantikvarieämbetet, bebyggelseregistret.raa.se, läst 2018-05-15
- Sveriges vägar på karta, Trafikverket, nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket, läst 2018-05-15
- Teknisk standard underlag för planarbete, revidering 2017-10-02
- (Trafikverkets hemsida, <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>, läst 2018-05-15).

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt