

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Villshärad 2:438, Halmstad



Villshärad, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2025-04-08

Standardförfarande
Diarienummer: KS-2024/00536

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Diarienummer: KS-2024/00536

Dokumentnamn: Planbeskrivning, Detaljplan för Villshärad 2:438, Halmstad

Framtagen av: Samhällsutvecklingsavdelning

Beslutad av: Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens delar

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

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll. Planbeskrivningens syfte däremot får en juridisk verkan eftersom det ligger till grund för vilka planbestämmelser som får användas. Syftet används också för att tolka planen och blir därmed indirekt bindande

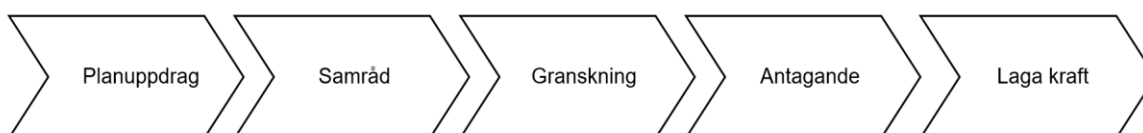
Så fungerar detaljplaneprocessen

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

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

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

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



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
DETALJPLANENS SYFTE	5
PLANERINGSUNDERLAG	7
PLANFÖRSLAG	8
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	11
MILJÖBEDÖMNING	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19

Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en flexibel markanvändning för framtida behov genom att skapa möjlighet för bostäder och vårdändamål. Syftet med detta är bland annat att ge möjlighet för bostäder med särskild service, korttidsboende och daglig verksamhet vilket kommunen är i stort behov av, såväl som ett mindre tillskott av småhustomter.

Bakgrund och sammanfattning

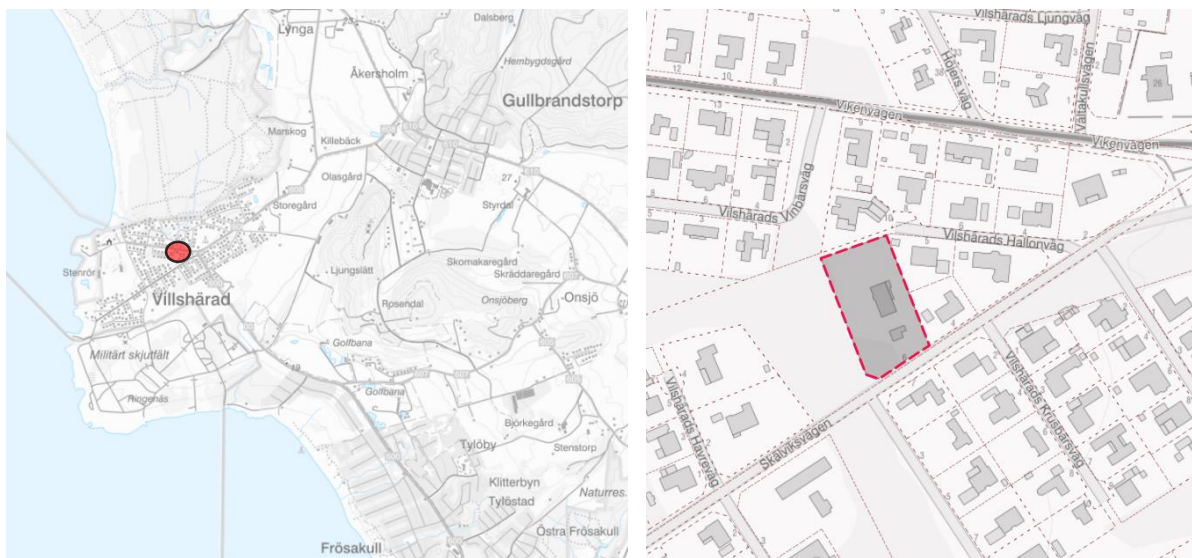
Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2024-08-20 § 96 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att påbörja planändring för Villshärad 2:438 för att pröva bostadsändamål.

Då socialförvaltningen påtalat ett stort behov av boende med särskild service (LSS)/gruppbostad avses detta prioriteras framför planering av småhustomter.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i orten Villshärad, ca en mil nordväst om Halmstad. Planområdet består idag av kvarterersmark på cirka 2 767 m². Marken ägs av Halmstads kommun.



Figur 1 och 2. Orienteringskartor över aktuellt planområde.

Planförslaget i korthet

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra för bostadsändamål och vård. Syftet med detta är att ge möjlighet att bland annat bygga bostäder med särskild service, korttidsboende och daglig verksamhet, vilket kommunen är i stort behov av. För att göra planen flexibel för framtida förändringar tillåts även avstyckning till småhustomter.

Fastigheten Villshärad 2:438 ligger i ett villaområde längs med Skålsviksvägen i Villshärad norr om Halmstad. Fastigheten förvärvades av Halmstads kommun under 90-talet. Fram till 2015 har barn- och ungdomsförvaltningen hyrt byggnaden för att kunna nyttja den som förskola.

Fastigheten är planlagd som daghem. Byggnaden står idag tom då Halmstads kommun har bedömt att det inte längre finns ett behov av förskolan eftersom det finns svårigheter att driva förskolor med en avdelning. Kommunen önskar därför möjliggöra fastigheten för bostäder och vårdändamål.

Planförslaget möjliggör byggande av bostäder där även byggnation av bostäder med särskild service innefattas. Genom att bredda användning till att även innefatta vård skapas även möjlighet för bland annat daglig verksamhet, korttidstillsyn och korttidsboende enligt LSS.

I detaljplanen finns bland annat bestämmelser som styr byggrätten genom att sätta en gräns för största tillåtna byggnadsarea (avtryck på marken), minsta fastighetsstorlek och en högsta tillåten nockhöjd för att den nya bebyggelsen ska smälta in i den omkringliggande befintliga bebyggelsen som består av enplanshus.

Planområdet angränsar till *riksintresse på land (Ringenas skjutfält)* samt ligger inom riksintresse för Försvarmakten med avseende på *påverkansområde för buller eller annan risk, hinderfriet* samt *väderradar*. Detaljplanen möjliggör en omvandling av befintlig markanvändning och bedöms inte vara av den omfattningen att den innebär en påtaglig skada på riksintresset för totalförsvarets militära del. Ett genomförande av detaljplanen bedöms exempelvis inte medföra att störningskänslig bebyggelse tillkommer eller att höga objekt uppförs jämfört med orten i övrigt och den verksamhet som bedrivits på fastigheten tidigare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

I Framtidsplan 2050 anges för Villshärad att Försvarmaktens verksamhet ska prioriteras samt att bostadsutvecklingen i området inte får innebära något hinder för försvarsverksamheten. Vidare beskrivs att Villshärad har ett mycket begränsat serviceutbud, varför begränsade utbyggnadsmöjligheter föreslås med endast en viss komplettering av bebyggelsen i form av förtätning.

Genomförandet av detaljplanen innebär en mindre omvandling av befintlig bebyggelse eller förtätning, likt det som beskrivs i Framtidsplan 2050. Planen bedöms därmed överensstämma med översiktsplanens intentioner. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en påverkan på Villshärad storlek eller karaktär eller en betydande påverkan på Försvarmaktens intressen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från och med det datum detaljplanen har vunnit 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-04-08
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, 2025-04-08
- Grundkarta, 2025-02-18
- Fastighetsförteckning, 2025-04-22
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-04-08

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12

Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten som idag är planlagd som daghem (S₁) omvandlas för att möjliggöra byggnation av bostäder (B) och vård (D). Inom användningsområdet för bostäder innefattas servicebostad eller gruppbostad. Inom användningsområdet för vård innefattas bland annat daglig verksamhet, korttidsstillsyn och korttidsboende enligt LSS. För att göra planen flexibel för framtida förändringar tillåts planen även innefatta möjligheten att styckas av till småhustomter.

I detaljplanen finns bland annat bestämmelser som styr byggrätten genom att sätta en gräns för största tillåtna byggnadsarea (avtryck på marken), minsta fastighetsstorlek samt en högsta tillåten nockhöjd.



Figur 3 och 4. Illustrationer med förslag på utformning för gruppbostad samt småhustomter.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst ska användas för bebyggelse. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får användas för bostäder och vårdändamål.

Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelser anger hur marken inom detaljplaneområdet får användas. Den kan planläggas för kvartersmark och användas för exempelvis bostad, skola och industri, eller allmän platsmark som används för gemensamma ändamål, exempelvis gata, torg, natur och park. För varje delområde inom kvartersmark och allmän platsmark finns så kallade egenskapsbestämmelser som ytterligare preciserar och begränsar markens användning. Planbestämmelserna visas i plankartan genom markeringar för olika användningsområden.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

- B Används för bostäder och gäller alla slags boenden, exempelvis småhus, flerbostadshus och gruppboende. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gruppboende/serviceboende eller avstyckning till småhustomter. Detta för att göra detaljplanen flexibel för framtida behov.
- D Användningen D avser vårdverksamhet som avser människor. Motivet till användningen är att göra markanvändningen flexibel för att möjliggöra även för andra typer av verksamheter där extra behov av vård kan tillåtas såsom daglig verksamhet, korttidsstillsyn och korttidsboende enligt LSS.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att behålla ett öppet gaturum utan byggnader som skymmer sikten för exempelvis utfarter.

Fastighetsstorlek

d_1

Egenskapsbestämmelsen används för att reglera minsta eller största fastighetsstorlek.

Minsta fastighetsstorlek är 700 m². Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett lämpligt antal tomter inom planområdet samt möjliggöra en bra fastighetsbildning.

Utnyttjandegrad

- Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea angiven i procent på plankartan.
- e₁ Största byggnadsarea för servicebostad och gruppbofastad är 30 % av fastighetsarean exklusive komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att säkra det ytmässiga behovet som finns för exempelvis gruppbofastad och dess gemensamhetsytor.
- e₂ Största byggnadsarea för en- och tvåbostadshus, kedjehus samt radhus är 25 % av fastighetsarean inklusive komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att begränsa den maximala byggnadsarean vid avstyckning till småhustomter.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta nockhöjd är 6 meter. Motivet till bestämmelsen är att begränsa den maximala höjden för anpassning till omkringliggande bebyggelse.

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelse är områdets höga grundvattennivåer.

Placering

- Reglerar placering på byggnad i förhållande till fastighetsgräns. Motivet till bestämmelserna är att säkra att huvudbyggnader inte placeras för nära fastighetsgräns eller att garage och carport placeras för nära allmän platsmark GATA.
- p₁ Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- p₂ Garage och carport ska placeras minst 6 meter från allmän platsmark GATA.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga ändamål, exempelvis underjordiska ledningar. Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa utrymme för befintliga ledningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de riksintressen som berörs av den här detaljplanen.

Totalförsvaret

Planområdet angränsar till *riksintresse på land (Ringenas skjutfält)* samt ligger inom riksintresse för Försvarsmakten med avseende på *påverkansområde för buller eller annan risk, hinderfrihet* samt *väderradar*.

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den omfattningen att det innebär en påtaglig skada på riksintressen för totalförsvarets militära del. Ett genomförande av detaljplanen bedöms exempelvis inte medföra att störningskänslig bebyggelse tillkommer jämfört med befintlig markanvändning. Fastigheten är idag planlagd för daghem där det också under flera år bedrivits förskoleverksamhet. En ändring av markanvändning till bostäder bedöms därmed inte tillföra någon störningskänslig verksamhet i förhållande jämfört med vad som idag är tillåtet. Vidare uppförs inga höga objekt jämfört med orten i övrigt.

Detaljplanen bedöms därmed inte försvåra eller bidra till någon negativ påverkan på totalförsvarets riksintressen med avseende på riksintresse på land, påverkansområde för buller eller annan risk, hinderfrihet eller väderradar.

Föreslagen detaljplan kommer sändas på remiss till Försvarsmakten för att säkerställa att totalförsvarets intressen beaktas i bedömningarna.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av *riksintresse för högexploaterad kust* enligt 4 kap, 2 §, miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt då detaljplanen endast innebär en mindre omvandling av befintlig fastighet inom orten.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom ett område som omfattas av *riksintresse för rörligt friluftsliv* enligt 4 kap, 2 §, miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte påverka riksintresset negativt då planens genomförande inte innebär en påverkan på kustområdets karaktär eller nyttjande för turism och rörligt friluftsliv.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken.

Detaljplanens genomförande berör inget utpekade Natura 2000-område.

Närmaste Natura 2000-område är *”Ringenas skjutfält”* (ca 1 km sydväst om planområdet) och *”Haverdal”* (ca 400 m norr om planområdet). Båda områdena omfattas av Art- och habitatdirektivet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka de närliggande Natura 2000-områdena negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena gäller både olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Planområdet berör inga mark- eller vattenområden som kan anses vara av betydelse för allmänna intressen så som jordbruk, skogsbruk eller oexploaterade områden.

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en mindre ökad andel trafik till och från fastigheten för boende, besökare och personal. Planförslaget bedöms dock inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet försämras.

Vatten

Hårdgörandegraden inom planområdet bedöms kunna öka något till följd av planens genomförande jämfört med befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen behöver ses över inför detaljplanens genomförande och en lösning beskrivas i samband med att bygglov söks.

Planområdet ligger inte inom någon utpekad grundvattenförekomst. Grundvattennivåerna ligger dock generellt högt i området. Detaljplanen anger därför att källare inte får angöras.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för grund- eller ytvattenförekomster försämras.

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en mindre ökad andel trafik från bland annat boende, besökare och anställda. Planförslaget bedöms dock inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för trafikbuller försämras jämfört med den verksamhet som tidigare bedrivits på fastigheten.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan då den endast medger en förändring av ringa omfattning. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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

Miljö

Dagvatten

Villshärad ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för omhändertagande för dagvatten. Dagvatten behöver därmed omhändertas lokalt på den egna fastigheten genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

Eftersom detaljplaneområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten regleras inte ansvarsförhållandena genom reglerna i lagen om allmänna vattentjänster. I stället är det miljöbalkens regler som anger vem som ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Enligt miljöbalken har den enskilde fastighetsägaren ansvar för den verksamhet som denne bedriver inom fastigheten och den miljöpåverkan eller de risker verksamheten medför.

På nuvarande fastighet finns det en stenkista anlagd, fylld med makadam och sandbädd, för omhändertagande av 30 m³ dagvatten.

Hårdgörandegraden inom planområdet kommer att öka något till följd av planens genomförande jämfört med befintlig bebyggelse. Dagvattenhanteringen behöver ses över inför detaljplanens genomförande och en lösning beskrivas i samband med att bygglov söks. Vid avstyckning till

tomter behöver dagvatten tas om hand inom varje fastighet alternativt genom upprättande av en gemensam lösning.

Naturmiljö

Planområdet bedöms inte påverka befintligt friluftsliv eller tillgänglighet i området. Fastigheten angränsar till ett mindre kommunalt grönområde som inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Befintlig fastighet består idag av en asfalterad parkering och ingång till den nerlagda förskolebyggnaden. I övrigt består fastigheten av gräsbeklädda ytor med enstaka buskar och ett antal större björkar och tallar. Träden är av grövre och av äldre karaktär. En av björkarna mot Skälsviksvägen har troligen en påbörjad röta och bör tas ner för att inte utgöra en säkerhetsrisk. När trädet fällt är det önskvärt att det placeras som en faunadepå i utkanten av fastigheten alternativt på den allmänna platsmarken som angränsar väster om fastigheten.

Det är önskvärt att de träd som idag finns inom planområdet bevaras i möjligaste mån med anledning av dess äldre karaktär.

Kulturmiljö

Inga utpekade fornlämningar eller kulturmiljöer finns inom detaljplaneområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en mindre ökad andel trafik från boende, besökande och anställda men inte av den omfattningen att bullernivåerna ökar jämfört med tidigare förskoleverksamhet.

Villshärad angränsar till *riksintresse på land, Ringenäs skjutfält*. Riksintresseområdet utgörs av själva skjutfältet. Den verksamhet som utgör riksintresset innebär en påverkan på omgivningen genom höga ljudnivåer i samband med skjutning med finkalibriga och grovkalibriga vapen samt sprängning. I vissa fall kan verksamheten även innebära annan påverkan i form av flygbuller.

I stället för begränsningsvärden för buller innefattar skjutfältets tillstånd ett antal tillåtna skjutdagar (kalenderdygn), samt fördelning över dygnet samt mängd ammunition av olika slag och sprängladdningar. Skjutfältet innebär en viss bullerstörning för orten men inte i form av ihållande buller. Villkoren syftar till att begränsa ramen för de bullerstörande momenten.

Fastigheten är idag planlagd för daghem där det också under flera år bedrivits förskoleverksamhet. En ändring av markanvändning till bostäder och vård bedöms därmed inte tillföra någon störningskänslig verksamhet i förhållande jämfört med vad som idag är tillåtet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära försvåra eller bidra till någon negativ påverkan för Forsvarsmakten att bedriva sin aktuella verksamhet.

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande bedöms inte beröra eller påverka ett förorenat område. Närmsta utpekade potentiella förorenade område ligger ca 300 meter från fastigheten (camping/drivmedelshantering).

Skyfall/översvämning

Klimatförändringar och påföljande havsnivåförändringar har idag påverkat riskbilden för havsnära bebyggelse. Enligt SMHI/MSB:s översvämningsskartering berörs inte orten eller fastigheten av högsta beräknade havsnivå år 2100.

Enligt skyfallsskartering gjord 2019 (*Sweco 2019*) bedöms inte planområdet omfattas av någon större risk för översvämning vid skyfall. Inga tydliga rinnvägar finns heller noterat inom fastigheten.

Risk för ras, skred och erosion

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en risk för ras- och skredolyckor inom eller utom planområdet.

Skuggning och dagsljus

Planförslaget förses med bestämmelse om högsta nockhöjd på 6 meter för att inte ge för stor insyn och påfallande höjdskillnad i jämförelse med närliggande bebyggelse som består av enplanshus.

Det befintliga grönområdet väster om planområdet har träd som är uppemot 20 meter höga. Träden bidrar därför till en större skuggningspåverkan och skymd sikt i väst än vad tillkommande bebyggelse inom planområdet bedöms göra.

Sociala konsekvenser

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt, god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen social- eller barnkonsekvensanalys ansetts nödvändig.

Planförslaget främjar social hållbarhet genom att möjliggöra för bostäder med en flexibel utformning. Genom att planlägga för exempelvis gruppboende/serviceboende skapas möjlighet för människor med funktionsvariationer att kunna leva ett så självständigt liv som möjligt. Boenden alternativt verksamheter på olika orter kan även bidra till ökad integrationen i samhället.

Fastigheten har stått tom en längre tid och ett genomförande av detaljplanen gör även att fastigheten blir bebodd vilket ökar tryggheten på platsen och i närområdet.

Gator och trafik**Gång- och cykeltrafik**

Planförslaget innefattar inga separata gång- och cykelvägar. Gc-vägar finns längs Vikenvägen mot österut mot Gullbrandstorp och söderut mot Ringenäs-Frösakull-Halmstad (Kattegattleden).

Kollektivtrafik

Planförslaget kan innebära ett något ökat resande via kollektivtrafiken av boende och anställda vilket i sin tur kan bidra till ett ökat underlag för hållbart resande.

Motortrafik

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en något ökad andel trafik till och från fastigheten för boende, anställda och färdtjänst.

Parkering

Planförslaget bedöms möjliggöra för fem parkeringsplatser samt en handikapparkering vid anläggande av gruppbostad eller liknande och två parkeringsplatser per fastighet vid avstyckning till småhustomter. För gruppbostad eller liknande kommer även yta angöras för hämtning- och lämning vid färdtjänstresor samt angöring av cykelparkering.

Genomförandebeskrivning

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

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Fastighet Villshärad 2:438	Kan avstyckas i upp till tre fastigheter eller kvarstå som en fastighet.
Gemensamhetsanläggning Villshärad GA:3	Kan behöva ändras enligt förrättningsbeslut eller överenskommelse enligt anläggningslagen alternativt omprövning för att nya fastigheter ska få inträda, vilket blir aktuellt om avstyckning till fler fastigheter sker.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Genomförandet av planen kan komma att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd sker.

Fastighetsreglering kan ske för att bilda officialservitut för väg in till styckningslott/-er.

Avstyckning kan genomföras för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark.

Anläggningsåtgärd kan behöva ske i samband med avstyckning till fler fastigheter för att låta dessa inträda i befintlig gemensamhetsanläggning Villshärad GA:3 samt om ny gemensamhetsanläggning inom aktuell fastighet behöver bildas.

Ledningsrätt bör bildas för befintliga och nya allmänna ledningar inom området.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Ledningsrätter

I detaljplanen finns reservat för underjordiska allmänna ledningar (u₁-område). Ledningar inom u-område kan upplåtas med ledningsrätt.

Det huvudsakliga syftet med u₁-området är att säkerställa utrymme för befintliga VA inom planområdet, men även nya allmänna ledningar kan komma att anläggas där.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för (VA-ledningar) kommer att säkerställas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten men inte för dagvatten. Kommunen, genom Laholmsbuktens VA, ansvarar därmed för anläggning av behövliga dricks- och spillvattenledningar men dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten.

Laholmsbuktens VA ansvarar för framtida drift och underhåll av de kommunala VA-anläggningarna. Anslutningsavgifter tas ut från respektive fastighetsägare enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Halmstads kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighet som inträder i en gemensamhetsanläggning kan komma att behöva betala anslutningsavgift till gemensamhetsanläggning.

Organisatoriska frågor

Kommunen äger marken inom planområdet. Marken kommer att förbli kommunägd alternativt säljas via kommunens tomtkö när detaljplanen vunnit laga kraft och delats upp i lämpliga småhustomter.

Tidplan

Tid

2:a kvartalet 2025

3:e kvartalet 2025

4:e kvartalet 2025

Planprocessen

Samråd

Granskning

Antagande

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

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala

Detaljplan

Fastigheten ingår i ”Detaljplan för Villshärad 2:55, E 45a”, detaljplan 1380K-E45 (planändring), och är reglerad som ”S₁” daghem. Detaljplanen vann laga kraft 26 september 1990.

Då användningen av fastigheten föreslås ändras till bostadsändamål (B) och vård (D) behöver en ny detaljplan tas fram.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2024-08-20 § 96 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att påbörja planändring för Villshärad 2:438 för att pröva bostadsändamål. Då socialförvaltningen påtalat ett stort behov av boende med särskild service (LSS)/gruppboendestads avses detta prioriteras framför planering av småhustomter.

Översiktlig planering

I Framtidsplan 2050 beskrivs att Försvarsmaktens verksamhet ska prioriteras samt att bostadsutvecklingen i området kring Villshärad inte får innebära något hinder för försvarsverksamheten. I Villshärad finns ett mycket begränsat serviceutbud och på orten föreslås därför begränsade utbyggnadsmöjligheter med endast en viss komplettering av bebyggelsen i form av förtätning.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Totalförsvaret

Planområdet, samt orten Villshärad, berörs av riksintresse enligt 3 kap, 9 §, miljöbalken.

Villshärad angränsar till *Riksintresse på land* - Ringenäs skjutfält. Planområdet ligger även inom riksintresse för Försvarsmakten med avseende på *påverkansområde för buller eller annan risk, binderfrihet* samt *väderradar*.

Riksintresse på land

Ringenäs skjutfält ligger ca 10 km väster om Halmstads tätort och omfattar 130 hektar. Den verksamhet som utgör riksintresset innebär påverkan på omgivningen genom buller som kan uppfattas som störande. I vissa fall kan verksamheten även innebära annan påverkan.

I Försvarsmaktens beskrivning av riksintresset redovisas exempel på sådana åtgärder som generellt bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset (*Försvarsmaktens Riksintressen för totalförsvarets militära del 1, FM2022-23088:1, Bilaga 7, TM0046*). Däribland nämns att ”*tillkommande av ny störningskänslig bebyggelse (ex. bostadsbebyggelse) samt vissa förändringar av befintlig störningskänslig bebyggelse inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk. Försvarsmakten anser att*

störningskänslig bebyggelse generellt inte skall tillåtas inom det angivna påverkansområdet för buller eller annan risk. En prövning bör dock göras i varje enskilt fall, då det kan finnas områden där omgivningspåverkan från buller eller annan risk inte föreligger på sådant sätt att nytillkommen bebyggelse medför påtaglig skada på riksintresset.”

Av exemplen nämns även ”*uppförandet av höga objekt inom område som utgör område med särskilt behov av hinderfrihet. Förändringar i infrastruktur i närområdet som på något sätt påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till fältet och dess närområden. [...] Remisser behöver tillsändas Försvarmakten för att säkerställa att alla aspekter av totalförsvarets militära del beaktas i bedömningarna.”*

Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation meddelade 2011-02-23 beslut rörande övnings- och skjutverksamheten för verksamheten på Ringenäs skjutfält. Villkorsändringar gjordes 2013-04-10 och 2014-05-21. Den prövade verksamheten omfattar bl.a. övnings- och skjutverksamhet med fin- och grovkalibrig ammunition samt sprängningar.

Påverkansområde för buller eller annan risk

Påverkansområde för buller eller annan risk är ett område vars utbredning kan sträcka sig utanför det geografiska område som utgör själva riksintresset eller området av betydelse för totalförsvarets militära del. Inom detta påverkansområde kan den verksamhet som bedrivs inom riksintresset eller området av betydelse påverka omgivningen, genom exempelvis buller eller andra risker. Se utpekade område i figur 5 nedan.

Hinderfrihet

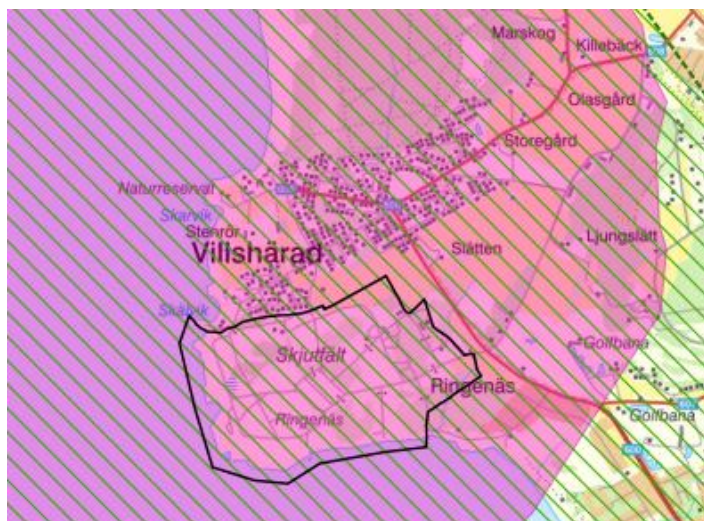
Ett område med särskilt behov av hinderfrihet tillhör alltid ett eller flera skjut- eller övningsfält av riksintresse eller område av betydelse för totalförsvarets militära del. Inom detta område finns det ett särskilt behov av att säkerställa hinderfrihet i anslutning till riksintresset eller området av betydelse. Tillkommande höga objekt inom område med särskilt behov av hinderfrihet riskerar att skada riksintresset. Se utbredning i figur 5 och 6 nedan.

Väderradar

Ett påverkansområde kring en väderradar utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom detta påverkansområde riskerar höga objekt att skada väderradarstationen. Villshärad samt stora delar av Halmstads kommun omfattas av riksintresse för väderradar avseende TM0093- Bjäre.



Figur 5. Utsnitt från Försvarsmaktens Riksintressen för totalförsvarets militära del 1, över området öppna riksintressen 3 kap 9 § andra stycket MB.



Figur 6. Inzoomat utsnitt över riksintressenas utbredning över Villshärad.

Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap, 2 §, miljöbalken. Huvudsyftet med riksintresset är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.

I Framtidsplan 2050 beskrivs att bebyggelseutveckling inom kustzonen, där riksintresse för högexploaterad kust råder, sker genom att befintliga orter kompletteras med bebyggelse. Orterna föreslås i första hand växa inom befintlig tätortsgräns genom olika typer av förtätning.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap, 2 §, miljöbalken. Huvudsyftet med riksintresset är att skydda det värdefulla kustlandskapet och bevara naturstränder och oexploaterade sträckor.

Natura 2000-område

Natura 2000-område är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken.

Detaljplanens genomförande berör i sig inget utpekade Natura 2000-område. Närmste Natura 2000-område är *”Ringnäs skjutfält”* (ca 1 km sydväst om planområdet) och *”Haverdal”* (ca 400 m norr om planområdet). Båda områdena omfattas av Art- och habitatdirektivet.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

Jordbruksmark

Inom planområdet finns ingen brukningsvärd jordbruksmark. Sådan får enligt 3 kap. 4 § MB bara användas för byggande eller anläggningar om dessa behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och bara när det inte finns någon annan mark att använda i stället.

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljö kvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljö kvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

Luft

Halmstads kommun genomför kontinuerliga mätningar av halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10). Mätningarna görs på Viktoriagatan, som hänsyn till trafikmängden och det slutna gaturummet bedöms vara den mest utsatta platsen för luftföroreningar i Halmstad. Mätningarna under 2023 och flera år tillbaka i tiden visar att miljö kvalitetsnormerna för såväl kvävedioxid och partiklar (PM10) inte överskrids. Sammantaget tycks luftföroreningarna längs Viktoriagatan i

Halmstad vara på väg att plana ut på en relativt låg nivå jämfört med relevanta mål och gränsvärden. Endast riksdagens miljömål för frisk luft avseende PM10 fortsätter att överskridas.

Vatten

Den aktuella fastigheten ligger inte inom någon utpekad grundvattenförekomst. De norra delarna av samhället ligger enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inom grundvattenförekomsten "Harplinge," MS_CD: WA69849736" med redovisad god kemisk och kvantitativ status. (hämtad 2025-01-07).

Planområdet ligger inom Killebäckens avrinningsområde. Bäckens rinner genom de norra delarna av orten och mynnar ut i havet. Enligt SMHI:S huvudavrinningsområden för ytvatten (2016) tillhör Villshärad området "Mellan Nissan och Suseån" och enligt VISS "(S m) Hallands kustvatten" MS_CD: WA68121347 med statusklassning måttlig ekologisk status och ej god kemisk status, (hämtad 2025-03-12).

Buller

I Sverige finns nationella riktvärden för buller gällande en rad områden. De områden som är fokus i denna plan är bostäder. Det finns en nationell målsättning samt riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande för buller från spårtrafik och vägar:

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

Geotekniska förhållanden

Geotekniskt underlag saknas för den aktuella fastigheten. På en närliggande fastighet, Villshärad 2:27, cirka 300 meter väster om planområdet visar en geoteknisk utredning (1996-06-04) ett tunt vegetationslager följt av två meter finsand. Grundvatten noterades vid 2 – 2,5 under marknivån. I utredningen bedömdes markförhållandena som god för infiltration av dagvatten.

Hydrologiska förhållanden

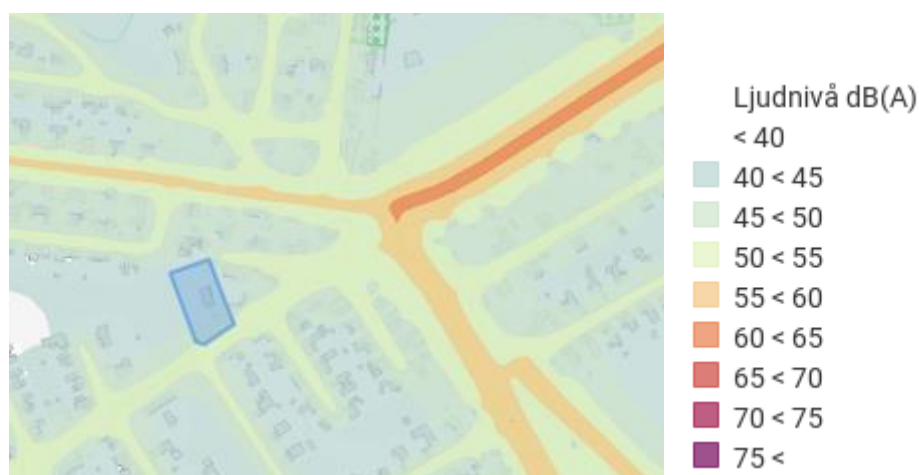
Enligt SGU:s underlag rörande grundvattnets sårbarhet (senast uppdaterat 2020-03-21) ligger fastigheten inom ett område som är utpekad som klass 3 (skala 1-7), med hög genomsläpplighet, tex. sand eller grus utan kända magasin. Grundvattennivåerna ligger generellt högt i området.

I gällande detaljplan (1380K-E45) anges att endast källarlösa hus får byggas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Biltrafik från områdets västra del passerar längs Skälviksvägen mot korsningen Vikenvägen/Kungsvägen/Villshäradsvägen. En övergripande bullerkartläggning för Halmstad centralort gjordes 2021. Se uppmätta bullervärden i figur 7 och 8 nedan.



Figur 7. Bullerkartläggning gjord 2021, bullermått inom EU, utbredning Lden (dag-kväll-natt-nivå).



Figur 8. Bullerkartläggning gjord 2021, bullermått inom EU, fasad Lden (dag-kväll-natt-nivå).

Underlaget från bullerkartläggningen visar att fastigheten inte utsätts för bullerstörningar från trafiken över gällande riktvärden. En särskild bullerutredning för detaljplanen har därför inte tagits fram.

Villshärad angränsar till Ringenäs skjutfält. Skjutfält är tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken och miljöprövningsförordningen. Tillståndet innefattar inte bullervillkor i form av begränsningsvärden då ljudnivån varierar kraftigt vid olika tidpunkter beroende på väderförhållanden och vindriktning. Mätningar ger därför enbart information om nivån på en viss plats vid en viss tidpunkt. Verksamheten som består av övning av rörlig strid på olika platser inom skjutfältet gör att det inte är möjligt att kontrollera gränsvärden på ett tillförlitligt sätt.

I stället för begränsningsvärden för buller innefattar tillståndet ett antal tillåtna skjutdagar (kalenderdygn), samt fördelning över dygnet samt mängd ammunition av olika slag samt sprängladdningar. Villkoren syftar till att begränsa ramen för de bullerstörande momenten.

Risk för olyckor och transport av farligt gods

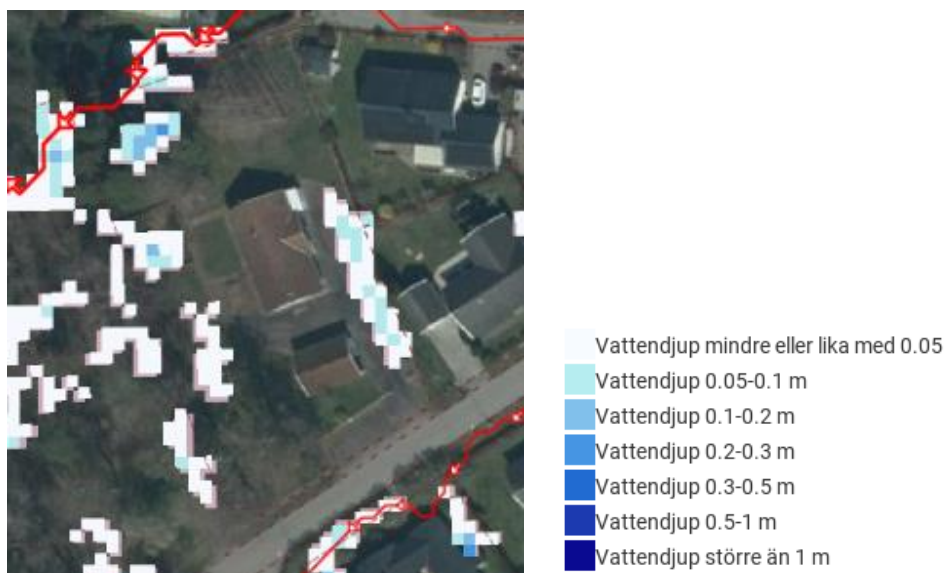
Planområdet ligger inte längs någon väg som är utpekad för transport av farligt gods.

Skyfall/översvämning

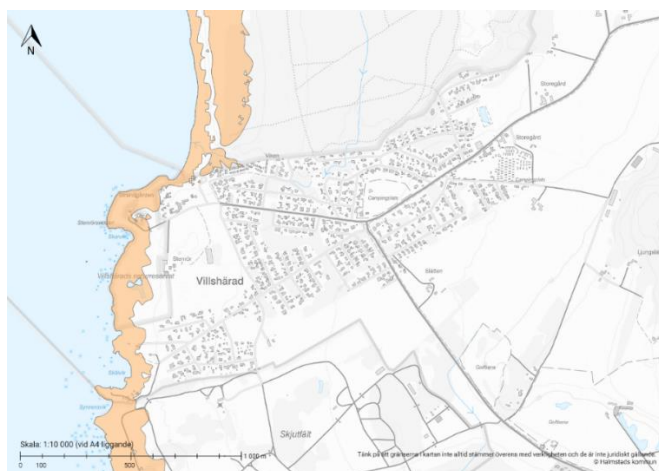
Planområdet ligger inom Killebäckens avrinningsområde. Villshärad har en ansträngd dagvattensituation och är drabbat av översvämningar. Dels drabbas Killebäcken genom samhället av överbelastning, vilket gör att närbelägen lägre bebyggelse ställs under vatten. Samtidigt uppstår även lokala översvämningar i de högre liggande delarna av samhället i samband med perioder med långvarig nederbörd och därmed hög grundvattennivå (*Dagvattenutredning för Villshärad, Sweco 2012-03-28*).

Enligt skyfallskartering gjord 2019 (*Sweco 2019*) bedöms inte planområdet omfattas av någon större risk för översvämning vid skyfall. Inga tydliga rinnvägar finns heller noterat på fastigheten.

Planområdet bedöms inte heller beröras av gällande beräkningar för översvämningsskartering (år 2100, se figur nedan) eller kustöversvämning (MSB).



Figur 9. Vattendjup vid 100-års regn enligt skyfallskartering 2019, Sweco.



Figur 10. Högsta beräknade havsnivå år 2100 (orange markering).

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet ligger inte inom strandnära aktsamhetsområde enligt SGU:s "Förutsättningar för skred i finkornig jordart".

Radon

Fastigheten ligger inom område som betecknas som normalriskområde för markradon.

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande bedöms inte beröra eller påverka ett förorenat område. Närmsta utpekade potentiella förorenade område ligger ca 300 meter från fastigheten (camping/drivmedelshantering).

Natur

Grönområde och rekreation

I angränsning till planområdets västra sida finns ett mindre skogsområde. Grönområdet innehåller ett antal höga tallar och björkar som enligt kartsikt ser ut att vara bland de äldre och högre i området.

I Villshärad finns en förhållandevis stor andel grönområden/grönytor. I december 2023 bildade fastighetsägarna på orten en gemensamhetsanläggning över grönområdena, Villshärad GA:3, där även vägarna idag ingår.



Figur 11. Flygfoto (2023) över planområden. I väster angränsar planområdet till ett kommunalt grönområde.

Befintlig markanvändning

Befintlig fastighet består idag av en asfalterad parkering och ingång till den nerlagda förskolebyggnaden. I övrigt består fastigheten av gräsbeklädda ytor med buskar och ett antal större och troligen äldre björkar och tallar (6 björkar och 5 tallar). Träden är höga, uppemot 19–21 m enligt höjdsnitt. En av björkarna närmast Skälviksvägen har troligen en början till rötangrepp.



Figur 12 och 13. Befintliga större björkar mot Skälviksvägen (söder) samt mot grönområde (väst).



Figur 14. Befintliga höga tallar mot fastighetsgräns i norr.

Naturreservat

Detaljplanen berör inget utpekade naturreservat eller annan skyddad natur. *Villshärad* och *Haverdals naturreservat* ligger väst och nordväst om orten Villshärad.

Strandskydd

Planområdet berör inget strandskyddsområde.

Biotopskydd

Detaljplanens berör inte något område eller objekt som omfattas av biotopskydd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga utpekade fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljö ovan mark

Inga utpekade kulturmiljöer finns inom planområdet. Cirka 100 meter norr om planområdet längs Höjers väg finns två fastigheter som utpekats i RÄÄ:s byggnadsregister.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten förvärvades av Halmstads kommun under 90-talet. Fram till 2015 nyttjades byggnaden som förskola. På fastigheten finns även en komplementbyggnad i form av garage eller förråd samt en infälld parkeringsyta. Fastigheten ligger i ett bostadsområde omgivet av småhus.



Figur 15. Ingång till nedlagda förskolan på fastigheten (Platsbesök 2025-03-04).

Lekplatser, fotbollsplaner med mera

Närmsta registrerade kommunala lekplats finns i Gullbrandstorp.

Sociala perspektiv

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen social- eller barnkonsekvensanalys ansetts nödvändig.

Service

I Villshärad finns ett mycket begränsat serviceutbud. Det saknas livsmedelsbutik på orten. Sommartid finns dock en mindre butik kopplat till campingens verksamhet. På orten finns en mindre privat förskola (Måsens föräldrakooperativ), en kursgårdsverksamhet, gårdsbutik samt pizzeria.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik Gång- och cykelvägar finns längs Kungsvägen (mot/från Frösakull)/Vikenvägen (mot/från havet) samt Vilshäradsvägen (mot/från Gullbrandstorp)



Figur 16. Befintliga gång- och cykelstråk genom Villshärad (Halmstads kommuns standardkarta).

Kollektivtrafik

Linje 1 (stadsbuss) trafikerar Vilshäradsvägen/Kungsvägen (Halmstad-Frösakull-Gullbrandstorp) cirka var 30:e minut på vardagarna. Busshållplats finns cirka 250 meter från fastigheten längs Kungsvägen, strax sydost om Skälviksvägen. Från grannorten Gullbrandstorp går även regionbusslinjerna 330 (Halmstad-Onsjö-Gullbrandstorp-Harplinge) samt 350 (Halmstad-Gullbrandstorp-Haverdal-Steninge-vidare mot Falkenberg).

Motortrafik

Skälviksvägen som passerar söder om planområdet är en enskild väg (Villshärad S:14) som ingår i Villshärads vägförening. Skälviksvägen är en förhållandevis lång vägsträcka som nyttjas av boendekvarter väster om det aktuella planområdet. Villshärads Hallonväg norr om planområdet är en återvändsgränd som endast nyttjas av ett fåtal boende längs gatan.

Kommunfullmäktige beslutade 2013 att kommunen ska ta över ansvaret för allmän plats som idag förvaltas av vägföreningar runt om i kommunen. Arbetet har påbörjats men kommer ta många år att genomföra. Villshärad står omnämnd som grupp 4, i rangordning 1–4.

Parkering

En parkeringsyta finns i den södra delen av fastigheten, intill Skälviksvägen som nyttjades under tiden förskolan var aktiv.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Villshärad innefattas i LBVA:s verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp.

Dagvatten

Villshärad ligger inte inom LBVA:s verksamhetsområde för dagvatten. I dagsläget finns inga beslut om när verksamhetsområdet kommer utökas.

Dagvattensituationen längs hela kuststräckan är ansträngd och i Villshärad finns problem med dagvatten samt högt grundvatten. På nuvarande fastighet finns ett en stenkista anlagd, fylld med makadam och sandbädd, för omhändertagande av 30 m³ dagvatten.

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i anslutning till fastigheten med kapacitet som motsvarar räddningstjänstens behov.

Energiförsörjning

E.on har hand om energiförsörjningen inom planområdet.

Bredband

Skanova är distributör för bredband och tele inom planområdet.

Avfallshantering

Hänsyn kommer tas till Halmstads kommuns riktlinjer för avfallshantering där avfallshantering ska skötas av HEM.