

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av Gullbranna 2:4 och 6:1



Gullbranna, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/17

Utökat förfarande, KS 2020/00098
Kommunfullmäktige 2023-10-26

REDOGÖRELSE FÖR FYRNYAD GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

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

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-09-07 § 145 genomförts under tiden 20 september - 15 oktober månad 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, på Gullbrannagården samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 14 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA ABS
- Räddningsnämnden
- E.ON
- Hushållningssällskapet
- HEM
- Skanova
- Weum
- Halmstads stadsnät

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, MB, friluft och kustväg
- strandskydd till bäcken
- anslutning till väg 542
- anslutning till brandvatten
- hastighet och säkerhet väg 542
- synpunkter med önskemål på förtydligande i olika punkter
- illustrationskartan redovisar inga lekplatser
- barnsäkerhet vid dagvattendamm

Sammanfattning och ställningstagande

Efter samrådet har vissa revideringar gjorts i planhandlingarna, men huvuddragen i planförslaget har inte förändrats.

Efter samråd har påverkan på riksintressen förtydligats. Kommunens bedömning är att riksintressen på platsen inte riskerar att påtagligt skadas, utan snarare gynnas. Även motivering för upphävande av strandskyddet har

förtydligats.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivning har fått flera revideringar och kompletteringar bland annat gällande markens användning, dagvatten, skyfall, anslutning till brandpost, strandskyddsområde och anslutning till väg 542. Upplysningar gällande bland annat barnsäkerheten, lektytor, sophantering, laddning av elbilar har tillförts handlingarna.

Vidare har kommunen förståelse för att omgivande bebyggelse med intilliggande grönområde har funnits oförändrad under en längre tid, men menar att som boende i en tätort äger man enbart sin egen fastighet och kan inte alltid rå över sin utsikt. Det är därför svårt att som fastighetsägare räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och en del förändringar måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas.

Övriga mindre förekommande sakfrågor bemöts under respektive yttrande.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-03-01 § 189 genomförts under tiden 23 mars - 20 april 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 10 (antal) berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Trafikverket
- Räddningstjänsten
- Halmstad Energi och miljö
- Halmstad Stadsnät
- EON
- Skanova

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, MB, friluft och kustväg
översvämning av bäcken
synpunkter med önskemål på förtydligande i olika punkter

Sammanfattning och ställningstagande

Efter granskning har vissa revideringar gjorts i planhandlingarna, men huvuddragen i planförslaget har inte förändrats. Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget.

Kommunens bedömning är fortfarande att riksintressen på platsen inte riskerar att påtagligt skadas, utan snarare gynnas. Området med möjlighet att ställa upp villavagnar minskades, även storleken på stugorna.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivning har fått flera revideringar och kompletteringar bland annat gällande beskrivningen av användningen, anslutning till brandpost, anslutning till väg 542.

En planbestämmelse har införts om villkor för startbesked att även brandpost ska uppföras innan startbesked ges. Vidare har kommunen förståelse för att omgivande fastigheter i närhet till vid väg 542 tycker att det blir belastning med trafiken. Det är därför svårt att som fastighetsägare räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och en del förändringar måste kunna accepteras för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas.

Övriga mindre förekommande sakfrågor bemöts under respektive yttrande.

FÖRNYAD GRANSKNING BAKGRUND

Länsstyrelsens motivering att upphäva kommunens antagande av detaljplan:

Länsstyrelsen anser att planförslaget kommer att innebära påtaglig skada på framförallt riksintresse enligt 4 kap 2§ MB (rörligt friluftsliv) men även påtaglig skada på riksintresse enligt 4 kap 4 § MB (högexploateradkust) kan vara aktuell. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget har brister i alla delområden varför hela planförslaget ska upphävas.

Länsstyrelsen ser positivt på att turistnäringen i Halland främjas genom utbyggnad av campingplatser, de ska dock ske på ett sådant sätt att riksintresset för det rörliga friluftslivet främjas för framtiden.

Länsstyrelsen konstaterar följande i beslutet från 2023-01-10 :

Ett privat ägande av villavagnarna kan komma att innebära att villavagnarna fungerar som fritidshus fast på en campingplats inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Detta är inte en önskvärd utveckling och inte förenligt med riksintresset. Om villavagnarna exempelvis ägs av campingägaren och fungerar som uthyrningsvillavagnar gör Länsstyrelsen bedömningen att detta är förenligt med riksintresset. Inte någonstans i planbeskrivningen nämns dock exempelvis ordet ”uthyrning”. Inte för campingstugorna och inte för villavagnarna. Vad som gäller är alltså otydligt i den antagna detaljplanen. I genomförandebeskrivningen anges att ”samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvarteretsmark ska bekostas av berörd exploatör” men det framgår inte om detta även gäller villavagnarna eller om det endast avser servicebyggnaderna. I vilket fall rör det sig om en relativt stor investering i aktuellt planförslag. Länsstyrelsen anser sålunda att planbeskrivningen bättre kunde ha tydliggjort ägarskap och upplåtelseform av villavagnarna samt konsekvenser för fastighetsägaren. Kommunen kunde även övervägt att styra upp ägarskap och upplåtelse i ett exploateringsavtal.

I området med användningen för friluftsliv och camping, som är markerat med N på plankartan, saknar länsstyrelsen några bestämmelser som förbjuder uppställning av villavagnar. Länsstyrelsen befarar att brandsäkerheten inte är löst.

Kommunens kommentar:

Kommunen har beskrivit ägande-förhållandet av campingstugor och villavagnar på sidan 14 under rubriken ”Bebyggelse, användning”, vilket länsstyrelsen ansåg saknas i planbeskrivningen i sitt beslut.

Detaljplanen har inte kompletterats med en bestämmelse då i området endast ges möjlighet att uppföra en servicebyggnad i en begränsad storlek som anges med bestämmelsen e. Campingstugor och villavagnar ingår inte i användningen för friluftsliv och camping.

I planbeskrivningen under rubrik brand framgår det, att brandsäkerheten är löst. En brandpost ska uppföras centralt inom planområdet och det måste vara uppfört innan ett bygglov ges. Det här säkerställs med en bestämmelse villkor för startbesked.

FÖRNYAD GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-05-16 § 71 genomförts under tiden 25 maj - 30 juni 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- E.ON
- HEM
- Byggnadsnämnden
- Skanova

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Ledningsrätten och planläggning för transformatorstation.
- Mindre förtydligande i planbeskrivningen angående installation och användning av solceller.
- Påpekande att det inte behöver säkerställas att en brandpost är på plats innan startbesked ges, eftersom placering och funktion av brandposten kommer att fastställas i samband med den obligatoriska brandskyddsutredningen.
- Frågor kring dagvattenhantering och eventuella anpassningar som kan krävas med hänsyn till klimatförändringar.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskning har mindre revideringar gjorts i planhandlingarna. Övriga mindre förekommande sakfrågor bemöts under respektive yttrande.

Dessa förändringar inkluderar:

- Tydligare vägledning kring implementering av solceller i planbeskrivningen. ”Solceller, integrerade eller monterade utanpå, strider ej mot detaljplanens bestämmelser.”
- Förtydliganden gällande hanteringen av brandposter, speciellt att dess placering och funktion kan säkerställas genom brandskyddsutredningen snarare än innan ett startbesked ges. Brandpost tagits bort från planbestämmelse för startbesked.
- Planbeskrivningen kompletterades med beskrivningen av bestämmelse d_1 och f_2

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

Byggnadsnämnden

Solceller

Planbestämmelse f₁ – ”Fasader ska vara i trä och målade i kulörer som ansluter till karaktärsdragen hos traditionella matta slamfärger. Tak ska vara sadeltak och ska utgöras av tegel, plåt, trä eller vara s.k. gröna tak. Solceller är tillåtna.”

på plankartan under Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Utformning:

Solenergianläggningar som monteras utanpå en fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial kan i vissa fall kan vara lovbefriade, om de inte strider mot detaljplanen. Om ex. solceller i svart glasmaterial monteras utanpå tak som enligt detaljplanen ska vara i tegel, innebär detta en avvikelse från detaljplanens bestämmelser. Åtgärden kräver då bygglov och blir en avvikelse från detaljplanens bestämmelser. Därför vore det önskvärt om det i ex. planbeskrivningen kan förtydligas att solceller utanpå takbeklädnaden, eller kanske även integrerade solceller, inte strider mot detaljplanen.

Tillkommande synpunkter:

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningen enligt önskemål.

Villavagnar är byggnader

Planbestämmelse e₃ – Texten ”Ingen form av campingstugor ingår i användningen” bör kompletteras med ordet ”villavagnar” då dessa räknas som en byggnad då de är till för människor att vistas i och är varaktigt uppställda.

Kommentar

Inom området e₃ är det inte tillåtet att uppföra villavagnar. Det innebär att befintliga villavagnar inte får ersättas om de i framtiden skulle tas bort.

Dagvattenhantering

Planbestämmelser n₃ – n₅ samt Villkor för startbesked på plankartan – Dessa planbestämmelser är tagna ur ett förslag på dagvattenlösning från den dagvattenutredning som är gjord av konsult i detaljplanarbetet. I denna står även att höjdsättning av området behöver utredas vidare i kommande projekteringskede. Dessa åtgärder är endast förslag på hantering av dagvattnet, för att uppfylla rening av detta utifrån platsen förutsättningar. Det kan mycket väl vara så att det i samband med bygglovsprövning framkommer andra sätt att hantera detta på, eller att förutsättningarna har ändrat till detta tillfälle. Byggnadsnämnden bedömer att det inte är lämpligt att detaljstyra ett förslag på hantering av dagvattnet med planbestämmelser på detta sätt. Med dessa planbestämmelser har man bundit upp dagvattenhantering till detta förslag och andra lösningar är inte möjliga utan att innebära avvikelser från detaljplanen. Att anordna en våtmark kräver dessutom en anmälan om vattenverksamhet alternativt tillstånd. Att byggherren visar på hur dagvatten på fastigheten tas om hand är ett krav som ställs för att få startbesked i bygglovsprocessen. Vill planhandläggarna styra var på fastigheten dagvattnets ska hanteras kan detta göras med planbestämmelser. Byggnadsnämnden föreslår att planbestämmelser n₃ – n₅ i stället ersätts med

”Dagvattenrening ska hanteras med hänsyn till områdets speciella förutsättningar, se planbeskrivningen” samt bestämmelser var diken, dagvattendammar etc får placeras. Under Villkor för startbesked står: Startbesked får inte ges för servicebyggnad, campingstugor och villavagnar förrän brandpost, våtmark, alt. damm samt makadamdiken för dagvattenhantering har kommit till stånd. Planbestämmelserna n₃ – n₅ innebär att detta måste uppfyllas innan bygglov kan ges. Detta innebär att allt det som måste vara uppfyllt innan startbesked får ges (förutom brandpost) redan finns med som krav innan bygglov får ges. Dessa bestämmelser motsäger därför varandra och någon av

dessa behöver tas bort. Brandpost Planbestämmelsen Villkor för startbesked på plankartan gällande text om att startbesked får inte ges för servicebyggnad, campingstugor och villavagnar förrän brandpost har kommit till stånd. En brandpost, om en sådan krävs i området, är en förutsättning för att få bebygga området och därigenom redan ett krav för att få slutbesked. Att anlägga en brandpost kräver en anmälan till byggnadsnämnden och ett startbesked. Detta ska ingå i den brandskyddsutredning som byggnadsnämnden kräver in inför startbesked om den inte är anlagd i förväg. Kravet på brandpost infaller dessutom när man byggt ut ett område till en viss grad. Byggnadsnämnden bedömer att det inte är lämpligt att reglera krav på brandpost på detta sätt i en bestämmelse. Byggnadsnämnden bedömer att villkoret inte behöver vara med på plankartan, och i vilket fall som helst inte tillsammans med villkor för dagvattenhantering.

I övrigt har byggnadsnämnden inga synpunkter utan bedömer att ändringar i planen jämfört med tidigare är bra.

Kommentar

Planbestämmelserna har utformats under samrådsskedet tillsammans med bygglov. Denna planbestämmelse har varit kontinuerligt närvarande genom hela planprocessen och har genomgått granskning av alla berörda remissinstanser utan invändningar. Kommunen ser denna planbestämmelse som kritisk och har därför valt att behålla den.

Som förklaring: Dagvattenutredningen visar klart och tydligt att ett makadamdike och en damm är nödvändiga för hanteringen av både dagvatten och skyfall. De rådande förutsättningarna kommer inte att förändras så mycket att planområdet plötsligt skulle behöva hantera en mindre mängd dagvatten eller skyfall. Dagvattenutredningens syfte är att fastställa en specifik lösning för dagvattenhanteringen, inte att lämna dörren öppen för flera alternativ.

När det gäller kravet på brandpost har det nu tagits bort från planbestämmelsen. I planbeskrivningen har vi klargjort att brandpostens placering och funktion kommer att verifieras i brandskyddsutredningen, som byggnadsnämnden kommer att kräva innan utfärdande av startbesked.

Halmstad Energi

Förutsättningar, Avfallshantering behöver kompletteras enligt nedan: Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun och Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Lagkrav har tillkommit och det är obligatorisk hämtning fastighetsnära av restavfall (brännbart hushållsavfall), matavfall och förpackningar och ska realiseras mellan 2024-2027.

Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

I övrigt inga ytterligare synpunkter

Kommentar

Vid bygglovsprocessen kommer det att säkerställas att alla riktlinjer och lagkrav följs noggrant. Därutöver beskrivs det tydligt i planbeskrivningen att det nya campingområdet ska uppfylla kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON

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

Som vi har redovisat i tidigare samråd så har E.ON ett befintligt elnät inom planområdet. För våra elanläggningar har vi rättigheter. Rättigheten kan vara grundade på inskrivna och oinskrivna servitut, ledningsrätt eller allmänna avtalsvillkor.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen står att i användningen ”tillfällig vistelse” ingår de byggnader och anläggningar som behövs för driften av stuguthyrningen så som transformatorstationer m.m.. Men för att det ska bli mer tydlighet i planen så vore det bra om det i planbestämmelserna under aktuell kvartermark (Friluftsliv och camping) ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

Men för vår befintliga transformatorstation (N101249 Gullbranna N) hemställer E.ON om att det i plankartan sätts ut E₁-område, med benämning ”Transformatorstation” på minst 6*6m i plankartan. Det ska ej finnas höjdbegränsningar eller prickad mark inom området. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

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

E.ON noterar u-området som är utlagt för våra mellanspänningskablar. Dock måste området utökas ända fram till vår transformatorstation. Önskar ni ta del av DWG-fil så är ni välkomna åter.

E.ON noterar vidare att det i planbeskrivningen står att ”*Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare*”. E.ON hemställer om att texten ändras till att alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ONs anläggningar bekostas av exploitören.

I plankartan framgår det att våtmark ska anläggas där våra mellanspänningskablar är lokaliserade. För att detta ska kunna genomföras så måste våra markkablar flyttas. Kontakt måste tas med E.ON i god tid innan projektstart för att träffa överenskommelse om ledningsflytt eller omförläggningar samt ta fram ett kostnadsförslag som exploitören får stå för.

Kommentar

Ledningar och transformatorn inom det planlagda området är för närvarande skyddade genom ett servitut. Trots detta, brukar sådana ledningar, som endast tjänar ett specifikt område, generellt inte få ytterligare skydd i form av en ledningsrätt. Detta stämmer överens med situationen i det här fallet. Om det skulle bli nödvändigt att flytta på ledningarna eller transformatorn måste det befintliga servitutet sägas upp. Fastighetsägaren bör dock alltid ha

rätten att göra sådana förändringar, men det är viktigt att detta sker i samråd med ledningshavaren. Vid sådana förändringar är det essentiellt att upprätthålla de föreskrivna säkerhetsavstånden till transformatorn, och ansvaret för detta ligger hos ledningshavaren.

För närvarande finns det ingen plan på att inrätta ett E-område för transformatorstationen inom det aktuella området. Om transformatorstationen skulle behöva flyttas i framtiden, efter att det nuvarande servitutet har sagts upp, måste dess rättigheter återigen säkerställas genom att upprätta ett nytt servitut.

När det kommer till genomförande och ansvarsfördelning:

I genomförandebeskrivningen specificeras det att markägaren eller exploatören har det primära ansvaret att informera den relevanta ledningshavaren om eventuella omlokaliseringar av de befintliga underjordiska ledningarna. Dessa ledningar kan vara av olika slag: ren-, spill-, dag-, vatten, gas, tele, el, osv.

Det ekonomiska ansvaret för sådana omlokaliseringar, så beror det finansiella ansvaret på den juridiska rättigheten under vilken ledningen är placerad. Med det sagt, finns det möjlighet att komma överens om kostnadsansvaret för ledningsflyttningar eller ombyggnationer genom avtal mellan den relevanta ledningshavaren och markägaren.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar

Ledningar som ligger utanför markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar i detaljplanen kan flyttas av exploatören, men detta ska ske i samråd med ledningshavaren.

När det kommer till genomförande och ansvarsfördelning:

I genomförandebeskrivningen specificeras det att markägaren eller exploatören har det primära ansvaret att informera den relevanta ledningshavaren om eventuella omlokaliseringar av de befintliga underjordiska ledningarna. Dessa ledningar kan vara av olika slag: ren-, spill-, dag-, vatten, gas, tele, el, osv.

Det ekonomiska ansvaret för sådana omlokaliseringar, så beror det finansiella ansvaret på den juridiska rättigheten under vilken ledningen är placerad. Med det sagt, finns det möjlighet att komma överens om kostnadsansvaret för ledningsflyttningar eller ombyggnationer genom avtal mellan den relevanta ledningshavaren och markägaren.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Region Halland
- Miljönämnden
- Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Räddningstjänsten
- Halmstads stadsnät
- Villaägarna

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

planchef

Alexandra Zoerner

planarkitekt