

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

Gullbranna 2:4 och 6:1



Gullbranna , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/17

Utökat förfarande, KS2020/00098
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-09-27

REDOGÖRELSE FÖR 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 714 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, lekytor, 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 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit medsynpunkter 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:

- Riksdirektivet enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, MB, friluft och kustväg
- översvämning av bäcken
- anslutning av planområde till väg 542
- 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 riksdirektivet 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.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,

Motiv för bedömningen

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, MB.

Planområdet berörs av riksintressen enligt 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken. Länsstyrelsen befarar att dessa riksintressen riskerar att påtagligt skadas.

Kommunen behöver redogöra för hur planförslaget förhåller sig till dessa bägge bestämmelserna O₁ och O₂.

Enligt 4 kap 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Enligt förarbeten till bestämmelsen framgår följande:

Med fritidsbebyggelse och fritidsanläggningar avses nämligen i första hand bebyggelse och anläggningar för kollektiv användning såsom stugbyar, vandrarhem, campingplatser och småbåtshamnar (prop 1985/86: 3 sid 96).

Mot bakgrund av att områdena skall kunna utnyttjas allsidigt för turism och friluftsliv är det angeläget att det utrymme för ytterligare bebyggelse som finns inom områdena i första hand utnyttjas för andra fritidsboendeformer än traditionell, enskilt ägd fritidsbebyggelse. Det gäller alltså sådana boendeformer som jag tidigare har nämnt - stugbyar, vandrarhem och campingplatser -liksom enkel tätortsnära fritidsbebyggelse samt i vissa fall också anläggningar av hotellkaraktär. Prop. 1985/86:3 s. 177 f

Enligt 4 kap 4§ MB får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Med kompletteringar menas enligt förarbetena sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråktagna området inte ökar nämnvärt i omfattning, eller

tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett befintligt bebyggelseområde.

Kompletteringar av fritidsbebyggelse torde normalt också kunna ske genom förtätning inom befintliga bebyggelseområden.

Enligt första stycket andra meningen kan dock fritidsbebyggelse få komma till stånd också i annan form än som kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det finns särskilda skäl. Med särskilda skäl avses enligt förarbetena bl.a. att bebyggelse ingår som ett led i att förbättra områdenas attraktivitet för turism och friluftsliv, t.ex. stugbyar för uthyrning, vandrarhem och enkla campingstugor som tillgodoser det rörliga friluftslivet (Prop. 1985/86:3 s. 181-182, prop. 1997/98:45 II s. 38).

I den omfattning som kommunen föreslår är planförslaget enligt Länsstyrelsen inte förenligt med 4 kap 2 och 4 §§. Länsstyrelsen anser vidare att det är otydligt hur planområde O₁ och O₂ ska användas och om denna del av planområdet är förenligt med bestämmelserna i 4 kap miljöbalken enligt ovan. Det bör därför framgå att användningsbestämmelse O₁ och O₂ avser "Tillfällig vistelse" samt att detta även uttrycks i planens syfte och följs upp med lämpligt formulerade egenskapsbestämmelser som understryker detta. Kommunen har i förslaget också valt att ta bort bestämmelsen N2 "Camping- uppställning av tält, husvagnar eller liknande endast är tillåten under tiden 1 mars-31 oktober." Det blir därför oklart om avsikten är att stugor och villavagnar skall vara permanent användbara och privatiserade eller inte?

Att stugor och villavagnar tillåts med en storlek på hela 48 kvm med stor avsaknad av bestämmelser vilka begränsar möjligheter till privatisering, riskerar att området i denna del omvandlas till en stugby med fritidshus på ofri grund. Problemet med att tillåta villavagnar är enligt Länsstyrelsens erfarenhet, att de tenderar till att bli kvar på campingplatsen under lång tid. Även om en villavagn ibland har hjul och är flyttbar är den oftast varaktigt placerad på en och samma plats och är därmed en byggnad. Villavagnar som ägs av olika privatpersoner kan då bli ett "fritidshus" fast på en campingplats.

Se regeringens beslut M94/2625/9 om upphävande av detaljplan för Rosendal 2:22 m fl, Falkenbergs kommun. Saken gällde att 56 st permanent uppställda villavagnar inte var förenligt med riksintresset för det rörliga friluftslivet i de dåvarande bestämmelserna i Naturresurslagen, NRL.

I en dom MMD P 4578-12 rörande bl a villavagnar på en camping framhålls: "Villavagnar är av byggnadsliknande karaktär och nyttjas ofta som ett normalt fritidsboende.//.. Därvid skall även noteras att kommunen tillåter helårscamping på område N3, vilket till stor sannolikhet kommer att utnyttjas som permanentboende, d.v.s, mer normalt fritidsboende. Detta oavsett villavagnars storlek."

Kommentar

Kommunens bedömning är fortfarande att riksintressen på platsen inte riskerar att påtagligt skadas, utan snarare gynnas. För att möta länsstyrelsens oro om privatisering av campingplatsen, minskades området planlagd för N,O2 för friluftsliv och camping samt campingstugor och villavagnar har minskats om ca 50% och stugans maximala byggnadsarea har minskats från 48 m2 till 35 m2, samt den totala sammanlagda byggnads area minskades till 900 m2. Kommunen menar fortfarande att villavagnar är att betrakta som campingstugor och är en del i stugby som är förenligt med riksintresse för friluftsliv. Villavagnar är campingstugor som inte behöver byggas på plats och som snabbare kan ställas upp på campingplatsen och tas i bruk. Markyta som tagits bort från detta område planlagd N,O2 har tillförts till området N,O1, på vilken utöver friluftsliv och camping får utföras campingstugor som ingår i campingens stugby, som länsstyrelsen citerade i yttrandet: Enligt första stycket andra

meningen kan dock fritidsbebyggelse få komma till stånd också i annan form än som kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det finns särskilda skäl. Med särskilda skäl avses enligt förarbetena bl.a. att bebyggelse ingår som ett led i att förbättra områdenas attraktivitet för turism och friluftsliv, t.ex. stugbyar för uthyrning, vandrarhem och enkla campingstugor som tillgodoser det rörliga friluftslivet (Prop. 1985/86:3 s. 181-182, prop. 1997/98:45 II s. 38).

Fel beskrivning kring campingstugors användning har korrigerats i planbeskrivningen.

I detaljplanen prövas om en användning är lämpligt eller inte, det är inte tillåtet enligt Plan- och bygglagen att tidsbegränsa en användning under året, därför har bestämmelsen tagits bort enligt synpunkt från länsstyrelsen i samrådsyttrandet.

Ej föremål för prövning

Länsstyrelsen befarar inte att:

- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL och MB

Förhållande till ÖP

I gällande ÖP Framtidsplan 2030 anges ” Campingplatser och anläggningar som tillgodoser det rörliga friluftslivet bör stödjas längs kusten inom riksintresset för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv” samt ” Syftet med riksintresset inom kustzonen och invid sjöarna är primärt att främja det rörliga friluftslivet och stödja besöksnäringen. Sådant som påverkar det rörliga friluftslivet negativt, till exempel uppställning av villavagnar som privatiserar marken, bör endast tillåtas i begränsad omfattning.” sid 40

Planförslaget bedöms inte överensstämma i den del som rör uppställning av villavagnar med riksintresset, om dessa är avsedda att permanent användas som fritidshus.

Kommentar

Ny kommunomfattande översiktsplan, Framtidsplan 2050, vann laga kraft 2022-08-12. I den nya översiktsplanen är Gullbranna utpekad som ett område för turismutveckling. Det kan vara service, restauranger, camping, hotell, stugby, nöjespark med mera. Det handlar också om trevliga miljöer och kopplingar till angränsande områden. Service kan i dessa lägen tillkomma inom strandnära lägen. Enligt beskrivningen för turismutvecklingen föreslås camping och stugliv vara kopplat till bad, strand och etablerad verksamhet. Utvecklingen sker inåt land och ligger i linje med riksintresset för turismens och friluftslivets intressen vid högexploaterad kust.

Inriktning kring villavagnar är densamma som i tidigare översiktsplan. I planeringsinriktning 4.3 ”Besöksnäring och camping” anges följande: ”Camping ska vara camping, villavagnar tillåts endast inom del av området.” Kommunen anser att detaljplanen överensstämmer med ÖP Framtidsplan 2050. Villavagnar är campingstugor som är flyttbara. Campingstugor ingår i stugby enligt riksintressen rörliga friluftslivet 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken, som länsstyrelsen citerade i yttrandet: Enligt första stycket andra meningen kan dock fritidsbebyggelse få komma till stånd också i annan form än som kompletteringar till befintlig bebyggelse, om det finns särskilda skäl.

Med särskilda skäl avses enligt förarbetena bl.a. att bebyggelse ingår som ett led i att förbättra områdenas attraktivitet för turism och friluftsliv, t.ex. stugbyar för uthyrning, vandrarhem och enkla campingstugor som tillgodoser det rörliga friluftslivet (Prop. 1985/86:3 s. 181-182, prop. 1997/98:45 II s. 38).

Hälsa och säkerhet

Risk för bränder

Länsstyrelsen önskar ta del kommunala yttranden från Räddningsnämnden för att bättre bedöma risken för brandspridning och framkomlighet för räddningstjänsten.

Kommentar

Räddningsnämnden hade inget att erinra.

Risk för översvämning

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Ny bebyggelse behöver utformas så att viktiga samhällsfunktioner kan upprätthållas även om en översvämning sker. När det kommer till en byggnad där människor tillfälligt vistas är det av yttersta vikt att det är framkomligt för räddningstjänsten, inte minst där markförhållandena är osäkra och bärigheten för tyngre fordon kan bli ett problem för dessa.

Kommunen anger i planbeskrivningen att en detaljerad höjdsättning av området behöver utredas vidare i projekteringsskede. Länsstyrelsen bedömer att en detaljerad höjdsättning bör göras i detta skede, för att säkerställa att höjdsättningen för att minska översvämningsrisken genomförs korrekt.

Kommunen anger också att instängda områden för vatten förhindras genom höjdsättning av mark. Det är oklart hur kommunen planerar höjdsättningen av lågpunkten i den norra delen av området, som ska göras om till parkering. Detta behöver tydliggöras. När området höjdsätts och befintliga lågpunkter försvinner så kommer det vatten som tidigare samlades i lågpunkterna att hamna någon annanstans. Konsekvenserna av höjdsättningen av hela planområdet behöver utredas och tydliggöras.

Översvämningsrisken från Gullbrannabäcken behöver utredas vidare. Dagvattenutredningen beskriver översvämning och avrinning på markyta vid skyfall men beskriver inte översvämning i vattendrag. Därav kan underlaget inte användas för att studera översvämningsriskerna för vattendraget som rinner genom Gullbrannagården, till vilket dagvatten från utredningsområdet avvattnas. För att studera översvämningsrisker i vattendraget krävs en hydraulisk modell för vattendraget. Utan denna blir det svårt att föreställa sig hur högt upp vattnet kan tänkas gå och utifrån underlaget blir det då oklart om vilka slutsatser som kan dras.

Kommentar

Skyfall och översvämningsanalys har utförts, se dagvattenutredning och planbeskrivning. I planbeskrivningen på sidan 19 finns en principskiss av skyfallshanteringen framtagen i dagvattenutredningen. Kommunen bedömer att skissen visar att skyfall är hanterbart inom området.

En höjdsättning kan skaffa fler problem med skyfallshaneringen i framtiden, då det inte är helt säkert hur området kommer planeras med vägar och bebyggelse i framtiden. Därför anser kommunen att det är ett bättre alternativ att i samband med projekteringen av dammen, vägar och bebyggelse tänka genom en fungerande höjdsättning enligt principskissen för skyfallshantering.

Naturmiljö

Gullbrannabäcken har höga naturvärden (påtagligt naturvärde, klass 3). Länsstyrelsen upprepar synpunkten från samrådet att planbestämmelserna närmast bäcken borde ändras till naturmark i den funktionellt viktiga zonen ca 10-30 meter närmast bäcken. Ett absolut minimum för att bevara bäckens naturvärden är att bestämmelserna ändras eller att plangränsen justeras i sydvästliga hörnet så att åtminstone den kantzon med träd som finns idag och att bäckens slänter inte ligger inom kvartersmark för möjlig utveckling (dvs några enstaka meter, inte 10 – 30 meter).

Det framgår inte om handlingarna om makadamdikena i västra delen ska anslutas till ett befintligt utlopp i Gullbrannabäcken eller om detta är en ny anläggning.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen vill påminna om att grävningar i bäckmiljön, anläggande av erosionskydd mm kan innebära vattenverksamhet och i så fall behöver prövas enligt 11 kap miljöbalken.

Kommentar

Som redan nämnts i samband med svar om strandskyddet, har marken på planområdets sida från bäcken var redan ianspråktaget sedan 1989 och även tidigare. Det finns inga naturvärden på denna sida av Bäcken och därför delar kommunen inte synpunkten att marken ska planläggas som natur.

Det planeras inga grävningar i bäcken, befintliga anslutningar ska användas. Synpunkten förtydligas i planbeskrivningen.

Planbestämmelser

Bestämmelserna om ersättningsträd vid marklov (a1) bör kompletteras med någon typ av riktlinje för hur träd ska ersättas, till exempel avseende trädslag, ålder och storlek.

Biotopskyddade träd bör inte omfattas av bestämmelsen, annars uppstår risk för dubbel reglering. Om ingrepp behöver ske i biotopskydd är detta tillståndspliktigt.

Oklarheter framgår av kommentaren i samrådsredogörelsen avseende tillåtligheten av attefallsåtgärder, där kommunen resonerar om en campingstuga är ett fritidshus eller inte? Att kommunen vill begränsa attefallsåtgärder visar på att stugorna kan jämföras med privatägda fritidshus. Attefallsåtgärder avser bygglovsbefriade åtgärder för enoch tvåbostadshus, även för fritidshus. Enligt Boverkets vägledning gäller dock inte attefallsreglerna ”stugor som ingår i en hotellanläggning, semesterstugby eller en liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning en- eller tvåbostadshus.” Då komplementbyggnader vid stugorna kan bidra till privatisering bör bestämmelser formuleras på ett annat lämpligt sätt.

Kommentar

För att inte dubbelreglera och för att det saknas syfte med exakt vilka träd ska återplanteras har bestämmelsen om utökad marklov (a1) tagits bort.

Det är helt rätt att det handlar om campingstugor och inte fritidshus, av denna anledningen behövs ingen utökad lov om Attefallsåtgärder. Bestämmelsen har därför tagits bort och det förtydligades i planbeskrivningen.

TRAFIKVERKET

Planbeskrivningen har kompletteras med information om att det under projekteringen ska tas fram mera exakta mått och svängradier samt ta hänsyn till längre köer med bilar med släp, så att bommen kan flytta längre in på anläggningen.

Trafikverket förutsätter att vi får ta del av dessa uppgifter samt ha möjlighet att tycka till under projekteringen. I övrigt har vi inget att invända.

Kommentar

Det förtydligades i planbeskrivningen att kommunen behöver ansöka om tillstånd för anslutning till väg 542 och att projekteringen ska ske i samråd med trafikverket.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget i sin helhet, men har några anmärkningar och önskemål om förtydliganden som kvarstår efter yttrande på samrådsremissen:

1. Planbestämmelse f 1 – ” 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.

Kommentar

I planbestämmelsen står att solceller är tillåtna. Det förtydligades i rubriken energiförsörjning i planbeskrivningen.

2. Planbestämmelse a 1 – ”Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter större än 120 mm.

Om träd fälls ska detta kompenseras med nytt träd.” på plankartan samt i planbeskrivningen på s. 13.

Byggnadsnämnden beslutade att nämnden önskade att gränsen för när trädfällning kräver marklov skulle vara 250 mm i brösthöjd istället för 120 mm. Detta då nämnden anser att 120 mm är smalt och innefattar de flesta träd som inte räknas som sly. Detta önskemål har inte kommenterats i samrådsredogörelsen och kvarstår som ett önskemål i yttrande från Byggnadsnämnden.

Kommentar

Bestämmelse har tagits bort. Länsstyrelsen pekade att allén är redan biotopsskyddad och inte

behöver dubbelregleras.

3. Planbestämmelse a 2 – ”Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som attefallstillbyggnad och attefallstakkupor.”

på plankartan under Administrativa bestämmelser, Ändrad lovplikt, samt i planbeskrivningen på s. 15.

”Attefall” är endast ett namn som används i dagligt tal. Byggnadsnämnden anser att det är bättre att kalla dem ex ”bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4 § p.3 samt 4 § a – c, samt att i planbeskrivningen hänvisa till ex ”...så kallad Attefallstillbyggnad och Attefallstakkupor.”

Då denna punkt inte har kommenterats i samrådsredogörelsen, kvarstår önskemålet.

Byggnadsnämnden bedömer inte att bestämmelsen och texten kring detta på s.14 i planbeskrivningen tydliggör vilka bygglovsbefriade åtgärder som avses rent juridiskt och kan därmed senare orsaka förvirring vid bygglovsgranskning.

I övrigt är byggnadsnämnden nöjd med de ändringar och förbättringar som gjorts i detaljplanen och planbeskrivningen.

Kommentar

Länsstyrelsen gjorde upmärksam på att attefallsåtgärder avser bygglovsbefriade åtgärder för en och tvåbostadshus, även för fritidshus. Enligt Boverkets vägledning gäller dock inte attefallsreglerna ”stugor som ingår i enhotellanläggning, semesterstugby eller en liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning en- eller tvåbostadshus.” Det har därför förtydligats i planbeskrivningen och bestämmelsen har tagits bort.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Under rubriken servitut, ledningsrätter m.fl anges att servitut för brandpost och tillhörande anordningar ska bildas till förmån för LBVA innan detaljplanen antas, samt att servitutet ska belasta Gullbranna s:4 och Gullbranna ga:2. Ett servitut kan inte vara knutet till en juridisk person, utan måste vara knutet till en fastighet. Det bör framgå vilken fastighet servitutet ska vara knutet till. Ett alternativ skulle kunna vara att man bildar en ledningsrätt till förmån för Halmstads kommun. Vidare skulle en sådan rättighet inte belasta Gullbranna ga:2, utan endast samfälligheten Gullbranna s:4. Texten skulle kunna omformuleras så att det istället står att ny rättighet avses bildas inom samma område som är upplåtet för Gullbranna ga:2.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har reviderats och tydliggjorts vad gäller rättigheter för brandpost med tillhörande anordningar.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

EON

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

E.ON noterar att vi varken har fått E1- eller u-område för våra anläggningar då fastighetsägaren ska kunna flytta både nätstation samt markkablar.

För att möjliggöra flytt av befintlig nätstation inom planområdet hemställer vi att en generell

byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av nätstationen får sedan bestämmas vid projekteringen av området.

Alternativt att det i planbestämmelsen under aktuell kvartersmark ingår en text om att nätstation får uppföras. (Nätstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

E.ON vill även informera om att de mellanspänningskablar som går in/ut från den befintliga nätstationen inte bara försörjer campingen utan matar vidare befintlig nätstruktur utanför planområdet.

E.ON noterar att det i samrådsredogörelsen framgår att ”genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning att exploitören bekostar flyttningar eller ändringar av våra anläggningar”. Vilket inte har gjorts och därmed hemställer E.ON att text införs i genomförandebeskrivningen under rubriken ”Ekonomiska frågor”.

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.

Vidare noterar vi att det står i planbeskrivningen under rubriken ”Servitut, Ledningsrätter m.fl.” att ”Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt”. E.ON vill göra ett förtydligande med att en rätt kan, utöver ledningsrätt, även grunda sig på servitutsavtal samt på de allmänna avtalsvillkoren (NÄT 2012K) som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Varför texten bör ändras till att ”Mark finns för underjordiska ledningar. Området kan upplåtas för ledningsägare med servitut och ledningsrätt om det behövs.

För att E.ON ska kunna lämna planförslaget utan erinran förutsätter att hänsyn tas till ovan restriktioner före antagande av detaljplanen. Samt att samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploitören.

Kommentar

Eons ledningar och även transformator ligger inom u-området som andra ledningar från Skanova och Halmstad stadsnät.

Transformatorstation Gullbranna N, N101249 försörjer bara en fastighetsägare; Gullbrannagården, planområdet är utökning av Gullbrannagården. Som redan nämnd i samrådsredogörelsen ska det vara möjligt att flytta transformatorstationen på fastighetsägarens bekostnad, därför regleras inte transformatorstationen med E-område.

Det finns en tillfart till befintlig transformatorstation. Marken runt den befintliga transformatorstion får ej bebyggas med avståndet större än 5 meter. Vid eventuella flytten behöver fastighetsägaren samråda med EON för att hitta ett lämpligt plats enligt svensk standard.

Kostnadsförslag av flyttningen ska endast tas fram om det blir aktuell.

SKANOVA

Refererande till handlingarna över ovan nämnda ärende meddelas att Halmstad stadsnät har följande synpunkter. Halmstad stadsnät har fiber och fiberkanalisation i området och i anslutning till området. Flyttning och borttagning av befintlig anläggning som är i drift i allmän platsmark, regleras i markavtal. Halmstads stadsnät har för avsikt att förlägga fiberkanalisation till alla fastigheter i samband med genomförandet, samt att erbjuda fastighetsägare en fiberanslutning.

Kommentar

Inom detaljplanen handlar det bara om ett fastighet och en fastighetsägare.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstad Energi och Miljö
- Halmstad Stadsnät
- Teknik- och fritidsnämnden
- Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

GULLBRANNA 1:25 OCH 1:170 (GULLBRANNA)

Jag har fortfarande inte ändrat min uppfattning om detta bygget.

Anser fortfarande att det är helt galet. Dåligt dels för att in/utfart ska vara på gullbrannavägen mot laxvik. Och jag får infarten precis utan för min tomt. Och med tanke på trafiken som redan är här är det fel. Har redan förklarat att deras trafik kan gå där den går i dagsläget. Vi som bor här, våra fastigheter kommer att sjunka i värde.

Kommentar

Kommunens bedömning är fortfarande att korsningen/anslutningen från Gullbrannagården till väg 542 är lämplig. In- och utfarten via väg 542 med dess koppling till väg E6 bedöms lämplig, samtidigt är det positivt att anläggning som Gullbrannagården har två in och utfarter och besökare kan delas på två infarter. En utredning om hur en säker anslutning ska se ut med beräknad trafikallsträng har genomförts och godkänts av Trafikverket. Exakt placering och projektering av anslutning till väg 542 kommer att ske i samråd med Trafikverket.

FASTIGHET 21:3 (GULLBRANNA)

Med tanke på trycket med trafiken till Campingen under semestertrafiken måste väg 245 breddas så att inte genomgående trafik hindras för utrykningstrafik kan passera med god marginal och trafik från Gullbranna till Halmstad bli stillastående.

Att breddningen bli så lång att trafiken från rv:15 till Trönninge och Halmstad inte förhindras. Avfartsfilen till vänster till campingen kan stå still, mötande trafik kan svänga ner till campingen eller köra fram.

Trafiktrycket har ökat så kraftigt nu, så man måste se till att trafiken flyter utan onödigt stopp. Och tanke på vänstersvängar är utsatta för många olyckor

Kommentar

En utredning har tagits fram som visar hur en säker anslutning kan utformas med beräknad trafikallsträng. Exakt placering och projektering av anslutning till väg 542 utförs i samråd med trafikverket. Det kommer beaktas i samband med projekteringen att anslutningen från Gullbrannagården till väg 542 blir trafiksäker.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samrådsmöten har genomförts vid ett tillfälle den 15 oktober 2021, i Gullbranna på Gullbrannagården. Synpunkter som framfördes under genomförda samrådsmöte överrensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga som presenteras ovan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Det finns fortfarande möjlighet på en del av kvartersmark att uppföra villavagnar, andelen har minskats.*
- *Ytterligare utredningar för projektering och höjdsättning har ej tagits fram.*
- *Ytterligare utredningar för översvämning av bäcken har ej tagits fram.*
- *Det införs inget naturområde på 10 meter vid bäcken på kvartersmark.*
- *Ytterligare utredningar för projektering av anslutning mot väg 542 har ej tagits fram.*
- *Transformatorn som försörja bara kvartersmark med en fastighetsägare inte säkerställs med E-område*

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Förteckning över sakägare och övriga som yttrat sig i samrådet finns beskrivet i separat dokument eftersom de innehåller personuppgifter och därför inte får publiceras på kommunens hemsida eller skickas via mail.

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Alexandra Zoerner
planarkitekt