

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

BREARED 2:15 M FL



SIMLÅNGSDALEN , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/4

Utökat förfarande, KS 2016/00384
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-09-27

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

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

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

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

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

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

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

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

Ändringar efter samråd:

- Samrådsförslaget har omarbetats vad gäller infart till området och vägdragning.

- De privata fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd.
 - Planområdet har minskats från 8,4 till 4,5 hektar
 - Det är inte längre aktuellt med att upphäva en del av detaljplan nu när privatägda fastigheter utgått.
 - Ett antal förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen
 - Några egenskaps- och administrativa bestämmelser har justerats på plankartan:
- Planbestämmelser om bebyggandets omfattning (e) reglerar nu endast största byggnadsarea per huvudbyggnad/fastighet, högsta nockhöjd över angivet nollplan för huvudbyggnad och minsta fastighetsstorlek (d).
- Utförande bestämmelse att endast suterränghus tillåts har formulerats om till utformningsbestämmelse f₃ att suterränghus tillåts. Utförande bestämmelse (b) om att suterrängväning utförs som vattentät konstruktion har tillkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv till bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Biotopskydd

Enligt 2 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) ska planläggning ske med hänsyn till natur- och kulturvärden. Förekomst av biotopskyddsområden ska utgöra en av planeringsförutsättningarna och ingrepp i biotopen bör i mesta möjliga mån undvikas. Det finns inte något formellt krav på att behövliga dispenser enligt biotopskyddsbestämmelserna ska finnas innan en detaljplan antas. Däremot förutsätter ett effektivt förfarande i situationer som rör särskilda skydds- eller bevarandeområden att underlaget i planärendet på ett fullgott sätt belyser dessa frågor. Om frågan om dispens enligt 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken tas upp först sedan övriga prövningar slutförts finns en risk att någon verklig prövning i dessa delar inte kommer till stånd.

Vid framtagandet av en detaljplan bör det utredas vilka särskilda skäl som kan åberopas i en kommande dispensansökan. Om exploateringen inte kan utföras på ett sådant sätt att biotopen bevaras/ingrepp måste göras bör detta framgå varför. Vidare bör det framgå hur biotopskyddets syfte kan tillgodoses även om biotopen tas bort. En föreslagen kompensationsåtgärd vägs inte in i bedömningen och är inte ett särskilt skäl. Planbeskrivningens bör tydliggöras med en redogörelse för hur biotopskydd beaktas. Stycket bör innehålla följande:

En tydlig angivelse av vilka biotoper (alternativt delar av biotoper) belägna inom planområdet som

omfattas av biotopskydd.

En karta som åskådliggör de biotoper som omfattas av biotopskydd.

Det bör anges att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddsområde kräver dispens, vilket kan medges om det finns särskilda skäl.

- Det bör anges i planbeskrivningen hur många öppningar som kommer att göras i biotopskyddade murar.
- Kartan i planbeskrivningen (bild 6) visar inte tydligt vilka delar av stenmuren med objektnummer 5 som omfattas av biotopskyddet.

Länsstyrelsen vill upplysa om att det räcker att en sida av stenmur gränsar till jordbruksmark för att omfattas av biotopskydd. Detta även om en grusväg eller liknande ligger mellan mur och jordbruksmark.

Det beskrivs i MKB att en stenslânt (objekt 7) i planområdets nordöstra del ska schaktas igen. Det ges ingen närmare beskrivning av denna. Kommunen bör utreda och redogöra för att denna slânt är en biotopskyddad stenmur. Det bör utredas om de rader av träd som finns längs den stenmur som går i nord-sydlig riktning omfattas av biotopskydd. I sådana fall bör de bevaras i sin helhet och förses med ett skydd i plankartan. Vidare bör utredas om dammen omfattas av biotopskydd samt om de åtgärder som planeras på dammen är dispenspliktiga. Kommunen bör beakta att även om dammen inte bedöms skyddad som ”småvatten”, kan den vara biotopskyddad som ”källa med omgivande våtmark i jordbruksmark”.

Inga biotopskyddade objekt är skyddade i kartan. De som ska bevaras bör skyddas i plankartan. Även stenmurar (eller delar av sådana) som inte omfattas av biotopskydd men som avses bevaras bör skyddas i planen.

Träd

I planbeskrivningen anges att planering av bebyggelse i ädellövskogen (objekt 4 i naturvärdesinventeringen) bör ske med omsorg så att de höga naturvärdena knutna till skogen bibehålls. Det innebär att träd, framförallt grova träd och jätteträd skall mätas in och att byggnader placeras med hänsyn till att dessa ska kunna stå kvar. Det är även viktigt att spara efterträdare till de mest värdefulla träden, dvs. medelålders lind, bok och lönn. Hasselbuketter bör bevaras som födoresurs för bl. a. fåglar.

Länsstyrelsen anser av de grova lövträden som beskrivs i naturvärdesinventeringen bör skyddas i planen då dessa ofta utgör livsmiljö för skyddade och hotade arter. Länsstyrelsen vill poängtera värdet av gamla träd och gröna områden, både för den biologiska mångfalden, men också för upplevelsevärde, luftkvalitet och livskvalitet. Innan åtgärder som väsentligt skulle kunna påverka skyddsvärda träd (så som uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen eller två meter utanför kronans dropplinje) utförs kan ett samråd (12 kap 6 § MB) behöva genomföras.

Dagvatten

I Vatten-, spill- och dagvattenutredningen har det även gjorts en skyffallskartering (se sida 23) beräknad på ett 100-årsregn med 30 min varaktighet och med en klimatfaktor på 30 %. Kartan i bilaga 4 visar på vilka områden som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn, åtminstone ett av dessa områden är planlagt för bostäder. Länsstyrelsen anser att dessa områden är olämpliga att bebygga utan vidare åtgärder för att undvika att byggnader översvämmas vid kraftiga regn. Man kan även undvika

att bebygga avrinningsstråken eller dimensionera dagvattenhanteringen för större regnmängder.

Info

Vattenförekomsten (grundvatten) är under förändring och planområdet kommer ingå i en ny vattenförekomst som heter Marbäck (WA64363597). Det finns inget känt problem med PFAS i den nya preliminära vattenförekomsten.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det särskilda skälet i 7 kap. 18 d § miljöbalken för att upphäva strandskyddet är lämpligt. Däremot är inte det andra särskilda skälet som anges, att planområdet är väl avskilt från stranden av en större väg eller järnväg, tillämpligt. Kommunen beskriver hur banvallen nu används som cykelled med stor betydelse för bl.a. friluftsliv. Den används alltså inte längre som järnväg. Vidare anger Naturvårdsverket i handbok 2009:4, "Strandskydd - en vägledning för planering och prövning", att med avskiljande menas sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Med avseende på vad kommunen anger om banvallen, kan den inte anses ha en hindrande effekt, utan snarare bidra till att tillgängliggöra strandområdet för allmänheten. Detta särskilda skäl bör således strykas ur planbeskrivningen.

Enligt planbeskrivningen är aktuellt område i översiktsplanen utpekade som LIS-område lämpligt för bostäder. I översiktsplanen har därför ett område (B33) pekats ut som lämpligt för ändamålet. Men enligt markeringen i översiktsplanen omfattas inte cykelleden på banvallen, samt större delen av fastigheterna vid och omkring gården i östra delen av planområdet (Breared 2:7, 2:24 och 2:26), av område B33. Kommunen måste därför redogöra för varför det särskilda skälet i 7 kap. 18 d § miljöbalken anses tillämpligt för dessa delar av planområdet.

Vattenverksamhet och markavvattning

I planbeskrivningen anges att inget vattenområde ingår i detaljplanen. Samtidigt anger kommunen att det finns en damm inom planområdet. En damm innehåller vatten vid högsta förutsebara vattenstånd, varför denna utgör ett vattenområde. Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtomsråde eller flödesmängder till företaget.

Markavvattning är dels åtgärder som utförs för att ta bort oönskat vatten genom dränering eller dikning, och dels åtgärder som innebär skydd mot vatten, exempelvis invallning. Syftet med en åtgärd är avgörande för om den omfattas av bestämmelserna om markavvattning. Om åtgärderna ökar markens lämplighet för ett visst ändamål och effekten kommer att bli varaktig är det en form av markavvattning. Avledning av enbart dagvatten är inte att betrakta som markavvattning. Markavvattning kräver tillstånd enligt miljöbalken. I Hallands län (utom Hylte kommun) finns även ett generellt förbud mot markavvattning. Det innebär att det behövs både en dispens ifrån markavvattningsförbudet och ett tillstånd för själva verksamheten. Inledningsvis bör den som vill utföra markavvattning samråda med

Länsstyrelsen. I regel är det sedan Länsstyrelsen som prövar dispensen och tillståndet. Om det är större eller komplicerade projekt, eller om det ställs ersättningsanspråk, är det istället Mark- och miljödomstolen som prövar tillståndsfrågan. Domstolen kan även pröva dispensen.

Enligt VSD-utredningen kan ett nytt utlopp till Brearedssjön behöva anläggas, vilket kan kräva en anmälan om vattenverksamhet. Detta bör nämnas i planbeskrivningen.

Jordbruksmark

I miljökonsekvensbeskrivningen skriver man att området bland annat består av igenvuxen jordbruksmark. I planbeskrivningen anges dock att man inte tar jordbruksmark i anspråk. Då domstolar skärpt rättsläget kring ianspråktagande av jordbruksmark kan alternativredovisningen förtydligas i planbeskrivningen. Vilka alternativa utbyggnadsområden finns? Är det några utbyggnadsområden i Simlångsdalen som inte berör jordbruksmark som borde prioriteras innan detta utbyggnadsområde? Inte någonstans i planbeskrivningen framgår vilket behov det finns av nya bostäder i Simlångsdalen. Kommunen har nyligen besvarat årets bostadsmarknadsenkät. Där anges att det är underskott på bostäder. Ett utvecklat resonemang om behovet av bostäder i Halmstads kommun och Simlångsdalen behövs i planbeskrivningen för att kunna väga samhällsnyttan med fler bostäder mot ianspråktagandet av jordbruksmark.

Upphävande av del av detaljplan

Kommunen har upphävt en del av tidigare plan ner mot sjön med en administrativ planbestämmelse. Enligt Boverkets allmänna råd finns inte denna möjlighet kvar. I konsekvensutredningen inför införandet av de allmänna råden anges Ett par remissinstanser har efterfrågat en administrativ bestämmelse för att upphäva en plan, eller en del av en plan. Boverket anser inte att en sådan planbestämmelse är möjlig då det är ett beslut. Den planen, eller den delen av planen är efter beslutet upphävd.

Avsikten enligt Boverket är att upphävandet är en egen process.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/forenklat-forfarande-for-att-upphavande-av-detaljplan/>

Geoteknik

Grundvattnet står högt inom området. I geotekniskt underlag sägs att platta på mark fungerar bra inom området. Fungerar det då att bygga suterrängvåning som föreslås i detaljplanen?

Barnperspektiv

Det saknas ett resonemang om hur planförslaget påverkar barn som redan bor i närområdet samt de som kommer att bo inom området. Hur fungerar det att ta sig till förskola, skola, fritidsaktiviteter samt buss. Finns det otrygga platser? Finns det friytor som lämpar sig för barn i olika åldrar?

Arkeologi

Inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga.

Reglering av byggnadernas höjd

Beräkning av byggnadshöjd ger upphov till stora bekymmer i såväl kommuner och på länsstyrelser som i domstolar, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns inom området. Att reglera byggnaders höjd med nockhöjd eller totalhöjd i förhållande till givet nollplan kan vara en tydligare bestämmelse, särskilt då marken sluttar. Det blir lättare för grannar och berörda att förutse hur hög en byggnad kommer bli. Byggnadshöjden, som ska beräknas med hjälp

av beräkningsgrundade fasad och medelmarknivå, är mindre förutsägbar. Kommunen har genom planbestämmelse reglerat vilken sida som ska vara beräkningsgrundande och hur medelmarknivån ska beräknas. Detta regleras i plan- och byggförordningens 1 kap. 3 §. Det är tveksamt om man genom planbestämmelse kan reglera bort bestämmelserna i plan- och byggförordningen.

Medelmarknivån används även i andra sammanhang, t. ex. då det enligt 1 kap 4 § plan- och byggförordningen avgörs vad som är en källare och vad som är en våning. Den nu aktuella planbestämmelsen om medelmarknivån är inte tillämplig vid en sådan beräkning.

Trafik

Tillfartsvägarnas standard bör beskrivas. På vilka vägar kommer boende i det nya området köra? Hur mycket trafik alstrar planområdet?

Planbestämmelser

Länsstyrelsen har svårt att se syftet med bestämmelsen f₁ - endast friliggande, par, rad eller kedjehus. Vad är det man reglerar med den bestämmelsen?

Kommentar

Biotopskydd

Befintlig stenmur inom planområdet skyddas med en planbestämmelse.

Träd

Därutöver skyddas ett grovt träd (grov lönn) med en planbestämmelse.

Dagvatten

Det området som länsstyrelsen anger som olämpligt att bebygga har efter samråd utgått. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som säkerställer att suterrängvåning utförs som vattentät konstruktion.

Info

Miljökonsekvensbeskrivning kompletteras med uppgifter om en ny vattenförekomst Marbäck (WA64363597).

Strandskydd

Andra särskilda skälet för att upphäva strandskydd stryks ur planbeskrivningen. Gården i öster ingår inte längre i planområdet. Planbeskrivningen kompletteras också med ett resonemang varför det särskilda skälet i 7 kap. 18 d § MB anses tillämpligt även för banvallen som ligger utanför LIS-området.

Vattenverksamhet och markavvattning

Planbeskrivningen kompletteras med att ett vattenområde ingår i detaljplanen och även att anläggningen av ett nytt utlopp i Brearedssjön kräver en anmälan om vattenverksamhet. Kommunen har i samrådsförslaget lagt 100 meter strandskydd på dammen och formellt hanterat dammen som ett vattenområde.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen kompletteras med ett utvecklat resonemang om behovet av bostäder i Simlångsdalen och de avvägningar i Framtidsplan 2050 mellan jordbruksmark och bostäder vilka båda utgör väsentliga samhällsintressen.

Upphävande av del av detaljplan

Granskningsförslag innefattar ej privatägda fastigheter och därmed är inte längre aktuellt att upphäva del av detaljplanen.

Geoteknik

Vattentät konstruktion i suterrängvåningen säkerställs med planbestämmelse b i plankartan.

Barnperspektiv

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om planens påverkan på barn som redan bor i närområdet samt de som kommer att bo inom området.

Reglering av byggnadernas höjd

Planbestämmelser om byggnadernas höjd ändrades efter synpunkter från Länsstyrelsen. Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan och takvinkel.

Trafik

Planbeskrivningen kompletterades enligt synpunkter.

Planbestämmelser

Planbestämmelse f₁ - endast friliggande, par, rad eller kedjehus har utgått.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

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

Planbeskrivning

Inledning/Markägoförhållanden

Fastigheterna Breared 2:9 och 2:10 nämns inte.

Förutsättningar/Bebyggelse

Det står att planområdet är obebyggt men det finns ett hus på fastigheten Breared 2:24.

Planförslag och konsekvenser/Bebyggelse

Det står att inga plank eller murar bör tillåtas men det finns inte reglerat.

Planförslag och konsekvenser/Teknisk försörjning

Bör framgå hur man ska lösa avfallshanteringen för Breared 2:24 eller de fastigheter som bildas där 2:24 är belägen idag.

Genomförandebeskrivning/Fastighetsrättsliga frågor

Under rubriken Berörda fastigheter och Fastighetsbildning kommunalägd mark nämns inte Breared 2:9.

Under rubriken Fastighetsbildning privatägd mark bör det framgå att del av Breared 2:7 behöver fastighetsregleras till 2:24.

Bör framgå hur man löser tillfarten till Breared 2:24 om områdena inte exploateras samt till 2:7 oavsett exploatering eller inte.

Plankartan

Den prickade ytan mellan byggrätterna och GATA är bredare än remsorna med NATUR mellan byggrätterna och GATA. Skälet till den breda remsan prickmark var sikten. Sikten kan bli sämre där det är NATUR mellan byggrätterna och GATA än där det är prickmark mellan.

Det finns ingen reglering av minsta tomtstorlek men syftet är att tomterna ska vara stora.

Området längst i norr mellan fastigheterna Breared 2:65 och 2:88 är utlagt som GATA med söder om är det GC-VÄG. Finns det något skäl till att det är GATA där.

Oklart om Breared 2:7 ska vara planlagd eller inte. Enligt plankartan ska fastigheten planläggas som kvartersmark för bostäder men enbart med prickmark. Oklart vilken fastighet prickmarken ska tillhöra alternativt vem ska sköta marken. Enligt illustrationskartan ska området upphävas som planlagt område.

Kommentar

Fastigheter Breraed 2:9 och 2:10 har lagts till.

Eftersom planområdet minskat sedan samrådsförslaget är det rätt nu att området är obebyggt.

Privatägda fastigheter ingår inte längre i planförslaget och därför är det inte längre aktuellt att lösa avfallshantering samt fastighetsrättsliga frågor.

Istället för prickmark valde kommunen att reglera byggnadernas placering med planbestämmelser p₁, p₂, p₃.

Planen fastställer även minsta tomtstorlek med planbestämmelse d₁.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till att ny detaljplan upprättas men vill påpeka att ett antal förtydliganden behöver göras i planförslaget.

Området planeras med väldigt mycket vägsträckning/ -yta per tillkommande fastighet - detta borde göras på ett mer rationellt sätt. Se över förslaget vad gäller vägdragningen. Se exempelvis över om vägen i mitten enbart kan utgöras av GC-väg. Se också över tänkta in-/utfarter till fastigheter och om tillgänglighet kan skapas till entré på grund av markens lutning. För stora markförändringar är inte lämpligt i området. naturförutsättningar på platsen ska tas tillvara.

Marken som är tänkt att bebyggas sluttar skarpt och tillkommande bebyggelse behöver anpassa sig till landskapsbild och höjdförhållanden på platsen. En utförandebestämmelse som enbart tillåter suterränghus är dock svårhanterad av flera skäl.

Suterränghus har ingen tydlig definition i varken PBL eller TNC- plan- och byggtermer.

Om bestämmelsen ska användas behöver man i planbeskrivningen förtydliga vad som menas med suterränghus.

I flera delar av planområdet föreslås enbart suterränghus men sluttningen är inte så stor som en hel våning. Vilken typ av byggnation som bäst lämpar sig på dessa ytor bör studeras närmare innan en sådan begränsande bestämmelse föreslås.

För att klara tillgänglighetskraven enligt PBL och BBR i ett en- eller tvåbostadshus ska alla väsentliga funktioner finnas på det plan där entrén är placerad. Det är komplicerat att uppnå kraven om entré ligger i suterrängplanet.

Väldigt mycket av kvartersmarken är prickad. Se över orsaken till detta. Se över möjligheten att minska prickad mark.

Byggnadshöjd och nockhöjd är angivna som bestämmelser på plankartan. Tydliggör hur detta ska mätas. Om det är av vikt att sadeltak byggs i området kan taklutning tillsammans med maximal nockhöjd vara en bättre kombination av bestämmelser då byggnadshöjd är ett särskilt otydligt mått när det gäller suterränghus.

Om en byggnad placeras mindre än 6 meter från allmän plats ska byggnadshöjd mätas från den allmänna platsens höjd invid byggnaden, om inget annat anges. Detta är ett olämpligt sätt att mäta id stora höjdskillnader. En maximal nockhöjd behöver anges inom planområdet. I planbeskrivningen behöver därför anges hur höjden ska mätas för att det ska bli en korrekt mätning och relevant i relation till markens lutning på tomten.

De olika byggrätterna är inte lika stora. Motivera orsaken till detta.

Det är av vikt att tillkommande byggnadsvolymer i norr - som kommer placeras i siktlinjen för befintliga flerbostadshus - placeras med möjlighet till utblickar emellan, dvs. tillåt inte för långsträckta volymer här.

Utreda om minsta fastighetsstorlek behöver fastställas i planen för att kunna anpassaområdet till landskapets karaktär.

Kommentar

Ett omarbetat planförslag med mindre vägsträckning har tagits fram.

Grusvägen i mitten sparas som grusväg och planläggs som gångväg.

Utförandebestämmelse som enbart tillåter suterränghus har formulerats om till en utformningsbestämmelse f_3 (suterränghus tillåts).

I planbeskrivningen tydliggörs vad som menas med suterränghus.

Byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan och takvinkel.

Byggnadernas placering från allmän platsmark regleras med planbestämmelsen p_3 .

Motiv att byggrätterna är olika stora finns nu i planbeskrivningen.

Planen fastställer även minsta tomtstorlek med planbestämmelse d_1 .

TEKNIK- OCH FASTIGHETS-NÄMNDEN

Analys och förslag

Teknik- och fritidsförvaltningen (nu Teknik- och fastighetsförvaltningen) har medverkat i en förprojektering av området och lämnat förslag till utformning av infrastruktur och gaturum.

Förslagen i förprojekteringen överensstämmer dock endast delvis med innehållet i nu upprättat planförslag.

Av planbeskrivningens avsnitt gator och trafik bör framgå att cykelleden utefter banvallen är en flitigt använd cykelväg för pendling till Halmstad samt att väg 25 är en nationell väg.

I planbeskrivningens avsnitt ”mark och vegetation” betonas att ”Planering av bebyggelse i ädellövskogen bör ske med omsorg så att de högsta värdena knutna till skogen bibehålls.”

Placeringen av husen på tomterna är därvid avgörande för om träd behöver tas ner. Plankarta anger att gatan i nordost slutar i en övergång till en GC-väg, där det inte är möjligt att vända. En vändplats behövs. GC-kopplingen i nordost som ska ansluta till befintlig GC-väg i riktning mot skolan behöver arbetas in i detaljplanen. Befintlig gata i nordlig riktning som ska övergå till GC-väg behöver rustas upp. Åtgärderna ingår i den ekonomiska kalkylen. Den tredje korsningen från norr behöver utformas enligt förslag i förprojekteringen och göras snävare och tydligare. Infarten till fastigheterna Breared 2:24 och 2:26 behöver utformas i enlighet med förprojekteringen. Detsamma gäller vändplatsen på fastigheten 2.26 som ingick i förprojekteringen, men som är borttagen i planbeskrivningen. Förutsättningar att bygga ihop allmän platsmark gata med enskild väg behöver säkerställas under planprocessen. På motsvarande sätt som för ytorna i mitten med kvartersmark bör plankartan justeras genom att gatuhörnet i sydost får ett skuret hörn i 45 graders vinkel.

Planekonomi

Teknik- och fritidsförvaltningen beräknar följande kostnader för genomförande av detaljplanen (giltighetstid två år varefter gäller indexuppräknings samt eventuellt tillkommande kostnader för i dag inte kända åtgärder): Investeringskostnad, utbyggnad av allmän platsmark 9 miljoner kronor, förutsatt att fortsatta utredningar inte visar på starkt avvikande uppgifter jämfört med förprojekteringen.

En genomförande av planen medför ökade årliga driftskostnader cirka 125 000 kr.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats på ett mer rationellt sätt vad gäller vägdragningen i samråd med representant från Teknik- och fastighetsförvaltningen.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden vill framföra att det bör planeras för plusbostäder i denna detaljplan.

Då planen är att husen ska byggas som friliggande villor alternativt radhus ser hemvårdsnämnden inte det som troligt att det är många äldre som flyttar in i området. Nämnden hade sett det som positivt med blandad bebyggelse i området då det hade kunnat ge större möjligheter för kvarboende för äldre. Att det i detta området ska vara blandad bebyggelse är även något som står med i kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2030).

Konsekvenserna av förslaget som är framskrivet att Kommunledningsförvaltningen innebär att det troligtvis mest är yngre personer och barnfamiljer som kommer att flytta in på området. En mer blandad bebyggelse hade kunnat öka möjligheten för kvarboende i Simlångsdalen.

Kommentar

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

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

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

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

För att säkra tillträde till och möjliggöra en effektiv räddningsinsats inom aktuellt detaljplaneområde ser räddningstjänsten att utformning av gatunätet uppfyller minimimått för tunga räddningsfordon. Likaså ska behovet av brandposter inom området bedömas utifrån de lokala förutsättningarna.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Räddningstjänsten.

LAHOLMSBUKTENS VA AB

Laholmsbuktens VA AB har vid sin granskning funnit några saker som behöver kompletteras med i planhandlingen.

Om det ska uppföras villor eller par- eller radhus behöver bestämmas före utbyggnad av VA-ledningsnätet, om inte omläggningen av serviser skall bli nödvändigt.

Beskriven gemensam pumpbrunn/pumpstation för spillvatten, för de nordöstra tomterna, skall ändras till allmän pumpstation för spillvatten.

Befintlig fördröjningsdamm är beskriven som recipient, detta skall ändras till att Brearedssjön är recipient.

Då anläggning av ytterligare fördröjningsdamm nu är föreslagen samt att spillvattenlösning med LTA-system slopats till fördel för allmän pumpstation, hänger inte all text med i föreslagen samrådshandling. Genomgång och synkning av texten är nödvändig.

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

Kommentar

Kommunen ändrar/uppdaterar planhandlingarna efter synpunkter från LBVA AB. Inom användningen Bostäder i den norra delen av planområdet vill kommunen möjliggöra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus vilket ger flexibilitet beroende på vilken boendeform som efterfrågas.

EON

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

Inom området kan E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel, kabelskåp och

lågspänningsluftledning, enligt bifogad karta.

E.ON ser gärna att ett ledningsägarmöte med kommunen för eventuell samförläggning genomförs. Det finns några frågor att utreda, bland annat:

- Vad händer med fastighet 2:24 och dess nuvarande elanslutning? Vi distribuerar via luftledning genom 2:29>6 och sedan markförlagd servis via 2:29>6 och 2:7.
- Tillkommer det tomter i 2:7?
- Befintlig lågspänningsluftledning i sydvästra delen av naturområdet förutsätts vara kvar.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771- 22 24 24, se även vår hemsida:

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nera-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivå ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Lågspänningsluftledningen enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1 samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftsäkerhet. markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkong eller tak, (2,5 meter).

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

Kommentar

De privata fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd.

Fastighet 2:24 ska även i fortsättningen ha nuvarande elanslutning via luftledning genom 2:29:6 och sedan markförlagd servis via 2:29:6 och 2:7. Fastigheten 2:7 skall inte bebyggas.

Befintlig lågspänningsluftledning i sydvästra delen av planområdet ska vara kvar.

SAMRÅDS OCH INFORMATIONSUTSKOTTET (PENSIONÄRSRÅDET)

Samråds och informationsutskottet tackar för informationen och vill framföra följande synpunkter:

- För att ge möjlighet till kvarboende och en blandad bebyggelse i Simlångsdalen så är det viktigt att det skapas möjligheter för flerbostadshus i form av plusbostäder alternativt mindre radhus dit äldre kan flytta. De bör med fördel placeras i norra delen av detaljplanen då det där är nära till kommunikationer och service och backar undviks.
- Hur beräknas trafiken på väg 25 framöver påverka Simlångsdalen och detta område? Inget tydligt svar ges i underlaget.
- I miljökonsekvensbeskrivningen står det beskrivet åtgärder som bör utföras för att gynna djurlivet. Utskottet vill framföra att det ska utföras så att den fauna som finns i detta Natura 2000 område

kan bevaras.

- Kan vattenförsörjningen i området tas om hand på ett lokalt sätt med anledning av detaljplanens läge nära Fylleån så bör LBVA få i uppdrag att titta på det.

I övrigt finns inget att erinra om planförslaget.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör kvarboende genom en blandad bebyggelse inom planområdet. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Dock är det inte frågor som regleras i detaljplanen utan kommer i ett senare skede vid genomförandet. Synpunkten om vattenförsörjningen vidarebefordras till berörd part (LBVA).

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Halmstads Energi och Miljö AB har granskat planförslaget och har följande synpunkter:

Transportvägen ska vara anpassad för lastbil, ingen backning ska ske. Återvändsgator ska ha vägmöjligheter för hämtningsfordon t.ex. i form av vändplats eller trevägskorsning. enligt bifogade bilder med angivet mått.

Kommentar

Återvändsgata i planförslaget har vägmöjlighet för hämtningsfordon i form av vändplats med angivna mått.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

TRAFIKVERKET

Trafikverket har tagit emot remitterade handlingar för detaljplan på Breared 2:15 m. fl. Fastigheten ligger som närmast cirka 90 meter sydost om väg 25. År 2018 uppmättes årsdygnstrafiken till 5250 fordon, varav 650 lastbilar. Högsta tillåtna hastighet på sträckan norr om planområdet är 40 km/h, öster om området är skyltad hastighet 70 km/h.

Väg 25 är av riksintresse i enlighet med § 3:8 miljöbalken och är utpekad led för farligt gods. Vägen ingår även i funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, kollektivtrafik samt dagliga och långväga personresor.

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet ur trafiksäkerhets-, kapacitet- och framkomlighetssynpunkt.

Utredningen ska redovisas med prognosår för 2040.

Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 meter från primärstråk för farligt gods. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

I sitt yttrande skriver Länsstyrelsen inte något om farligt gods. Räddningstjänsten hade inte heller synpunkter på lokalisering och utformning av byggnader. Planbeskrivningen har kompletterats med trafikprognos för 2040.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN HALMSTAD

Halmstads Naturskyddsförening har tagit del av Halmstads kommuns samrådshandling 2020-02-04 och lämnar följande synpunkter:

Naturskyddsföreningen anser att Halmstads kommuns samrådshandling är ett viktigt dokument och anser att såväl landsbygden måste hållas levande, därav är det befogat att titta på möjligheterna att bygga fler bostäder i områden som Simlångsdalen.

Enligt handlingarna har området under arbetets gång utökats med ytterligare areal ner mot Brearedssjön, vilket tar in anspråk ytterligare mark som omfattas av strandskydd. Även dagvattendammen i det planerade området omfattas av strandskydd. Hela området är dock utpekade LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) vilket kan rättfärdiga dispens från strandskyddet. Naturskyddsföreningen motsätter sig inte detta eftersom

- området närmast Brearedssjön planläggs som allmän plats/natur och bedöms då inte påverka allemansrätten eller naturvärden, utan kanske snarare kan stärka allemansrätten om området görs mer tillgängligt för besökande
- dagvattendammen tjänar redan idag som recipient för dagvatten i området och avlastar således Brearedssjön från föroreningar - om dammens naturvärden kan hållas intakta även med den större belastning som ytterligare bostäder innebär, bör de negativa konsekvenserna inte vara övervägande.

Naturskyddsföreningen skulle däremot vilja se en mer ingående inventering av dagvattendammen avseende groddjur som då utförs tidigare på säsongen innan dessa lämnat dammen. Alla svenska groddjur är fridlysta enligt Artskyddsförordningen, fem av dessa är upptagna på rödlistan med statusen VU (sårbar) (Artdatabanken, 2020; Naturvårdsverket, 2016). Att inte utföra en grundlig inventering av dammen kan bidra till att det ej tas tillräcklig hänsyn till dammen som en potentiell lokal för groddjur. Samma sak gäller eventuella kräldjur som kan förekomma i stenslätten samt stenmurarna i området, då även kräldjur är fridlysta enligt Artskyddsförordningen (Artdatabanken, 2020). Även där skulle Naturskyddsföreningen vilja se en inventering för att kartlägga om området används av ormar och ödlor (vilket även föreslås i naturvärdesinventeringen).

Hänsyn bör tas till att det för hasselsnok (VU), sandödlor (VU), grönfläckig padda (VU), gölgröda (VU), klockgroda, långbensgroda (VU), lökgroda (VU), lövgroda, stinkpadda (VU), större vattensalamander samt åkergroda är förbjudet att avsiktligt störa dessa, särskilt under parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder, samt är förbjudet att skada och/eller förstöra fortplantningsområden eller viloplats för dessa (Naturvårdsverket, 2016; Artdatabanken, 2015). Av dessa är kopparödlor, sandödlor, skogsödlor, hasselsnok, huggorm, vanlig padda, stinkpadda, åkergroda, vanlig groda, större vattensalamander rapporterade i Halmstads kommun mellan 2000-2020 (Artportalen, 2020). De rödlistade arterna hasselsnok, stinkpadda och sandödlor är bofasta i Hallands län (Artdatabanken, 2015). Övriga rapporterade kräldjur och groddjur i Halland är vanlig snok och mindre vattensalamander (Artportalen, 2020). Det bör alltså prioriteras att inventeringar av dessa artgrupper utförs för att få en överblick över deras potentiella närvaro i detaljplanområdet.

De gamla och grova träden/ jätteträden utpekade i sydöstra och sydvästra delen av området bör bevaras intakta och bebyggelsen som tar i anspråk mark med ädellövskog bör planeras noga. Byggnader och tomter bör om möjligt utformas så att värdefulla träd får stå kvar, så även efterträdare till de äldre träden. Då skogen har en betydande artvariation med inslag av bärande träd är det önskvärt om så mycket som möjligt av denna bevaras. Med dagens ensidiga skogsbruk där artrikedomen får stå tillbaka för att ge plats åt monokulturer anser Naturskyddsföreningen att det är synd att ädellövsområden avverkas då dessa generellt hyser stor artrikedomen.

Då planområdets begränsning förändrats sedan naturvärdesinventeringen utfördes, är det svårt för oss att yttra oss om den tillagda arealen hyser stora naturvärden eller ej då den ej ingår i inventeringen. Det är inte helt tydligt vad som avses göras med området exakt mer än att det ska nyttjas som allmän plats/natur. Naturskyddsföreningen skulle gärna se en mer ingående beskrivning av planerna för området och vilka åtgärder som planeras utföras för att stärka såväl naturvärden som allemansrätten samt om skogen söder om banvallen planeras att avverkas i någon mån.

Slutningen ställer sig Naturskyddsföreningen bakom de åtgärdsförslag som ges i naturvärdesinventeringen och uppmuntrar till att dessa följs. Det finns goda möjligheter att med olika medel öka den biologiska mångfalden i området trots intrånget. Detta kräver dock såväl större initiala åtgärder och återkommande åtgärder så som hävd av den del av torrängen som blir kvar samt röjning av sly kring stenmuren. En god planering med uppföljning är alltså önskvärt.

Kommentar

I granskningsförslaget skyddas ett grovt träd med en planbestämmelse.

Naturvärdesinventering (NVI) gjordes på en mindre avgränsning än planområdesgräns i samrådsförslaget men i granskningsförslaget sammanfaller området åter igen med den yta som är inventerad. Området söder om banvallen ingår inte längre i detaljplanen. Fastighet Breared 2:24 öster om som inte ingick i inventering ska inte bebyggas/förändras. Kommunen har valt att inventera även detta område våren 2021.

En kompletterande naturvärdesinventering samt groddjur- och kräldjursinventering har genomförts våren 2021, dock utan fynd av några arter. Småvattnet inom Breared 2:15, som noterades vid 2018-års inventering, omfattas av det generella biotopskyddet. Dock har vattennivån påverkats från att utgöra ett troligt permanent småvatten 2018 till att vid inventeringen 2021 nästan varit uttorkat.

Skogliga åtgärder som berör fastighet söder om banvallen hanteras inte inom detaljplan utan är en skötsel fråga.

SIMLÅNGSDALENS SAMHÄLLSFÖRENING

Bostäder

Inom ramen för utvecklingsprogrammet ”Framtid Simlångsdalen” har Simlångsdalens samhällsförening och bygdens invånare tagit fram ett utvecklingsprogram med tillhörande ide och åtgärdslista. En central och bärande punkt i detta underlag är utveckling av bostäder och invånarnas boendemöjligheter. Ett stort problem och även hinder för att utveckla Simlångsdalen som ort är att det idag är ett stort underskott av hyreslägenheter på orten. Detta är ett känt problem och det finns väl dokumenterat i bland annat de underlag som arbetats fram i utvecklingsprogrammet.

Mot bakgrund av att behovet av bostäder och situationen i Simlångsdalen är väl dokumenterat finner samhällsföreningen det märkligt att Halmstads Fastighets AB (HFAB) inte ser att det finns ett behov av fler hyreslägenheter. Vid samrådsmötet 2020-02-11 ställdes just denna fråga och kommunen gav då följande svar: I arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget har HFAB tillfrågats om sina behov och

önskemål att bygga mer hyreslägenheter varpå de svarat att de varken ser behov eller har önskemål att bygga mer än de redan har i Simlångsdalen.

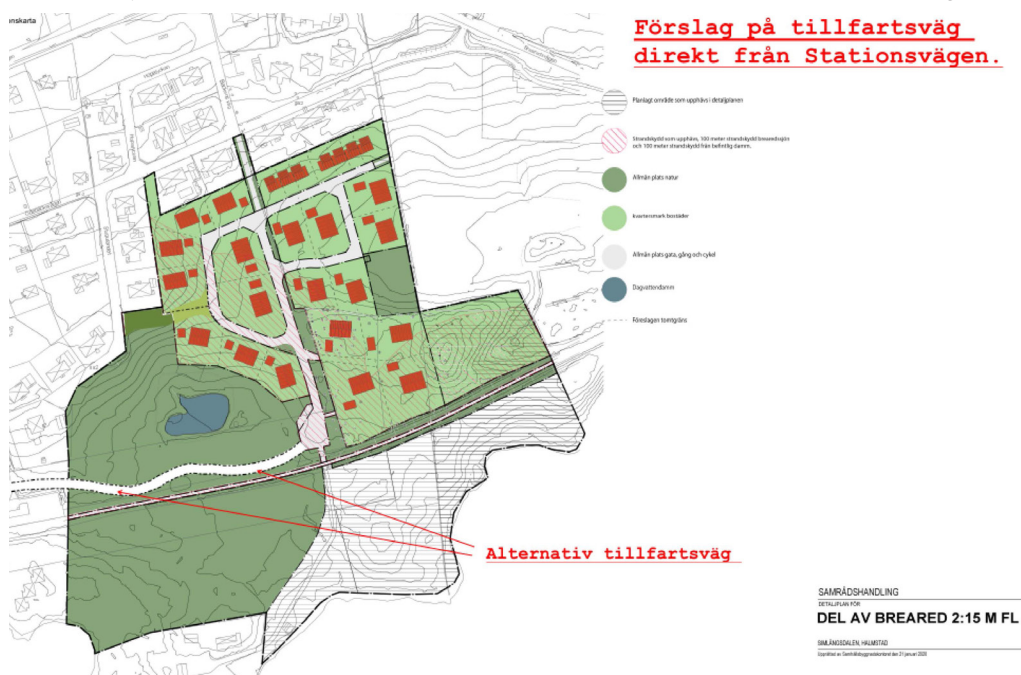
Då kommunen varit med och på ett förtjänstfull vis drivit arbetet med utvecklingsprogrammet och är väl införstådda angående bostadsbehovet väcker HFAB' s ställningstagande onekligen en del frågetecken. Vår tolkning av detta är att kommunen ser behovet av fler hyreslägenheter medan kommunens fastighetsbolag inte gör samma bedömning. Det är samhällsföreningens uppfattning att denna skillnad i bedömning mellan två kommunala instanser bör föranleda att frågan återigen tas upp med HFAB för att säkerställa att Simlångsdalens behov och utveckling tillgodoses i linje med Översiktsplan 2030 och inte minst avseende arbetet med den nya översiktsplanen.

Detaljplanen föreslår 6-7 radhus vilket i sig skulle kunna möjliggöra för privata initiativ att bygga bostäder innehållande hyreslägenheter. Dock anser vi att det är högst osäkert att så blir fallet och vi ser gärna att det redan i detta skede togs kommunala initiativ för att säkerställa att identifierade behov av hyreslägenheter säkerställs i detaljplanen, framförallt mot bakgrund av att detta behov fastslagits i kommunens utvecklingsprogram för Simlångsdalen.

Tillfartsvägar

Den tilltänkta tillfartsvägen till det nya området behöver breddas, men om det inte är möjligt så föreslår vi en tillfartsväg direkt från Stationsvägen, med anslutning vid gamla stationen.

Trafikmiljön skulle med stor sannolikhet bli säkrare med en sådan lösning.



Kommentar

Utvecklingsprogrammet "Framtid Simlångsdalen" har som en central och bärande punkt utveckling av bostäder och invånarnas boendemöjligheter.

Möjligheten att säkerställa identifierade behov av hyreslägenheter i detaljplanen finns tyvärr inte. Upplåtelseformer/boendeformer regleras inte i en detaljplan. Planen möjliggör likväl att den norra delen bebyggs med olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus vilket ger flexibilitet på vilken boendeform som efterfrågas. Förslaget på en ny tillfartsväg från Stationsvägen söder om dammen enligt bilden ovan finner kommunen inte passande eftersom intrång

i marken som föreslås planläggas som natur blir mer omfattande. Ett nytt förslag med en omarbetad gatustruktur med in/-utfarter från både Backens väg och Stugulandet har tagits fram och redovisas som granskningsförslag.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Swedegas AB
- Fastighetsnämnd
- Halmstads stadsnät AB
- Weum Gas AB
- HFAB

SKRIVELSER FRÅN PRIVATPERSONER

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

PRIVATPERSON 1

Jag vill lämna en överklagan på det samråd jag fått skickat till mig gällande detaljplan för del av Breared 2:15 m. fl.

Jag har en synpunkt på det att nuvarande väg som heter Backensväg ska bli en gång och cykelbana. Detta gör att all trafik till det nya området kommer att gå via Stugulandet och det vill vi inte. Ha hellre kvar Backensväg så det finns två vägar in i det nya området.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats efter samråd och era synpunkter. I det omarbetade förslaget föreslår kommunen två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. På detta sätt fördelas trafiken mera jämt och belastningen på Stugulandet minskas med nya förslaget. Ett bostadsområde blir extra känsligt om det endast finns en in/utfart till området. Åtgärder eller tillfälliga hinder på den enda utfarten blockerar räddningstjänst och andra viktiga transporter.

PRIVATPERSON 2

Mitt förslag och önskan är att det inte blir någon bilväg efter den asfalterade vägen på Backensväg. Alltså att man stänger av HELA grusvägen. Att ingen kan köra till sina hus denna vägen. Däremot att den kan behållas som gång och cykelväg.

Kommentar

Det omarbetade förslaget sparar en stor del av grusvägen som naturstig. För att trafiken i området ska fungera både för boende, sophämtning och räddning var det inte möjligt att stänga hela grusvägen.

PRIVATPERSON 3

Behandlingen av fastighetsägarna till Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 är helt oacceptabelt, lite ödmjukhet hade varit på sin plats. Vad jag har förstått så finns det inget behov av den sk. Stugbyn.

- Analysen av bostadsbehovet i kommunen och Simlångsdalen som lst referera till? Vad som saknas i Simlångsdalen är lägenheter till såväl gamla som unga.

Så min fråga till Er blir hur kan man överhuvudtaget komma på tanken att bygga en stugby, när varken skola, förskola, idrottshall mm räcker till för befintliga kommunmedlemmar.

Varför lyssnar ni inte på kommunmedlemmar som är er arbetsgivare?

- Tjänstemän arbetar på uppdrag av folkvalda politiker.... men de kanske ställer kritiken till politiken???

Kommentar

Simlångsdalen är utpekad i gällande översiktsplanen som servicesamhälle och bebyggelsen kan stärka Simlångsdalen som sådan och på så viss stödja den omkringliggande landsbygden. Området är även utpekad som ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) med motivet att nya bostäder i denna del av Simlångsdalen är gynnsamt för ortens struktur och utveckling. Utvecklingsprogram för Simlångsdalen "Framtid Simlångsdalen - hela livet" antaget av Kommunstyrelsen den 7 juni 2016 beskriver den gemensamma framtidsbilden och viljeinriktningen för Simlångsdalen. Programmet har kommit till genom dialog med de boende i Simlångsdalen, lokala näringslivet, politiker och tjänstemän.

Detaljplanen möjliggör kvarboende och en blandad bebyggelse inom planområdet. Dock är det inte frågor som regleras i detaljplanen utan kommer i ett senare skede vid genomförandet.

Detaljplanen reglerar hur marken får användas och bebyggas.

De privata fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd.

PRIVATPERSON 4

Förslag till detaljplan är till stora delar väl genomarbetad och möjlighet till byggnation av fler bostäder är något som är positivt och nödvändigt för Simlångsdalens utveckling.

Mindre lyckat är dock slutsats från förprojektering gällande val av tillfartsväg till nytt område.

Aktuellt förslag innebär att infart till området ska ske från Stuglandet till väster om området. Huvudsakliga argument för detta förklaras med tekniska svårigheter till breddning av nuvarande anslutning samt att några enstaka träd ev. behöver fällas. De rent tekniska möjligheterna kan utredas mer djupgående och att välja en olämplig infart för att rädda ett par träd kan kännas lite obalanserat om man ser på den totala trafikvolymen som tvingas till en omväg under kommande 50 år. Vid tidigare förslag var anslutning via Backens väg det alternativ som presenterades och förutsättningar för att behålla denna lösning kan inte ha förändrats nämnvärt.

Att leda trafik, oaktat om den anses vara begränsat, via en omväg genom samhället är fel ur ett flertal perspektiv. I detta läge kommer bl.a. trafiken att passera ett flertal bostäder som har sin parkeringsplats ut mot gatan och därmed backar ut på densamma vid avfärd. Detta kritiska moment undviks om man behåller nuvarande lösning via Backens väg.

Mest naturligt är givetvis att leda trafik den kortaste vägen upp till väg 25, dit man får tro att 99% av trafiken antingen kommer från eller ska ut på. Denna utfart används idag av befintliga fastighetsägare, hyresgäster till HFAB:s bostäder samt till övriga besökare ner till sjön m.m. Denna infart är således beprövad under en längre tid och har bevisligen inte inneburit några bekymmer. Att problem skulle uppstå vid en något ökad trafikbelastning är heller inte rimligt att tro.

Det finns även ett stort värde i att behålla backen i oförändrat skick, då den vintertiden är en uppskattad pulkabacke för barnen i Simlångsdalen.

Med en förändring gällande anslutning till området är planförslaget bra.

Kommentar

Kommunen har bearbetat samrådsförslaget utifrån era synpunkter som handlade mest om trafiken till området. I det omarbetade förslaget föreslår kommunen två in/utfartsvägar till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Trafikbelastningen med nya förslaget fördelas mera jämnt med två in/utfarter.

Kommunen har förståelse att ni vill behålla pulkabacken i oförändrat skick, men vi bedömer i detta fall att vi sparar tillräcklig stor del av backen som kan även i fortsättningen användas på liknande sätt av barnen som bor inom och utanför planområdet.

PRIVATPERSON 5

Här kommer lite synpunkter ifrån grannskapet där det ska byggas.

Biltrafiken till det nya området ska inte ledas in i villakvarteret vid Stugulandet, utan skall ledas ner till Backensväg. Detta för att minska på massa bilar bland husen. Vi tycker också att kommunen ska lösa in rivningshuset Backen som är en skamfläck för samhället och istället kanske bygga en rondell på väg 25 (Brearedsvägen) med anslutning till Backensväg - Oskarströmsvägen - Mahultsvägen. Som det är nu är det svårt att komma ut på väg 25 plus att hastigheten skulle minska mycket med en rondell då trafiken från Ljungby oftast kommer med mycket hög fart. Backensväg kan komma upp mer mot Oskarströmsvägen och ansluta till rondellen. Fäll därför träden som tillhör rivningshuset Backen så att detta utrymme går att göra gatan bredare ner till Ödebacksvägen.

Kommentar

Ett nytt förslag med en omarbetad gatustruktur med in-/utfart från både Backens väg och Stugulandet har tagits fram och redovisas som granskningsförslag.

Rivningshuset Backen och förslaget på ett rondellbygge på väg 25 hanteras inte i denna detaljplan. Synpunkter har vidarebefordrats till berörda förvaltningar (MEX/Fastighetskontoret). Väg 25 är dessutom en statlig väg och kommunen har inte rådighet att bygga en rondell enligt ert förslag.

PRIVATPERSON 6

Undertecknad äger fastighet i korsningen Stationsvägen/Ödebacksvägen och motsätter sig den nya vägen över åkern mot Stugulandet. Detta kommer att öka trafiken i bostadsområdet och innebära ökat tryck även på Ödebacksvägen och Hopalyckan med risk både för olyckor och negativ miljöpåverkan. Den naturliga utfarten är Backens väg. Dessutom tar man bort barnens pulkabacke och möjlighet till lek.

Kommentar

Ett nytt förslag har tagits fram utifrån era synpunkter som handlade mest om trafikplaneringen. I det omarbetade förslaget föreslår kommunen två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Trafikbelastningen med nya förslaget fördelas mera jämnt med två in/utfarter.

Genom planförslaget tas inte bort barnens pulkabacke. En stor del planläggs som natur och även i framtiden ger möjlighet till lek.

PRIVATPERSON 7

Trafikplaneringen är inte optimal då Ödebacksvägen från Stationsgatan inte är bred nog för mötande trafik. Det skulle vara bättre att använda befintlig grusväg som in och utfart till det nya området, då är det att bara köra rakt till och från 25:an. Barnen i det befintliga området skulle inte ha så mycket trafik att ta hänsyn till.

Kommentar

Ett nytt förslag genererar två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Två in/utfarter till området har många fördelar.

Det omarbetade förslaget bevarar en stor del av grusvägen som planläggs som naturstig och underlättar för barnen i det befintliga området att ta sig till skolan.

PRIVATPERSON 8

Efter att ha tagit del av förslag till detaljplanen för del av BREARED 2:15 m.fl. lämnas följande synpunkter och önskemål:

1. Backens väg ligger centralt i det nya bostadsområdet och är det naturliga in-/utfart alternativet, vilket också är det kortaste avståndet och enklaste trafikflödet upp mot väg 25. Backens väg används redan i det skick den har idag av flera fastighetsägare/boenden.

Att ha in-/utfart till nya området mot Stugulandet som planförslaget redovisar är inte optimalt. Trafikflödet ut mot riksväg 25 känns onödigt lång då flera andra små villagator måste passeras innan man når riksväg 25, i stället för att ta sig rätt ut från området via Backens väg. En ökad bebyggelse ger också en ökad trafikrörelse på gatorna.

Genom att anlägga en ny lokalgata ut mot Stugulandet så avskärs pulkabacken som är en populär plats vintertid när snön lagt sig. Att förstöra den genom att anlägga en ny väg istället för att använda befintlig väg, Backens väg, som in-/utfart till det nya bostadsområdet är en onödig åtgärd. Säkrare väg via Backens väg upp mot Ödebacksvägen bör kunna ske genom trafikhöjande åtgärder.

2. Den allmänna parkeringsplatsen i södra delen av planområdet innan f.d. banvallen, är den behövlig? Enligt planbeskrivningen är den med för att allmänheten lättare ska kunna nå Brearedsjön från denna sida. Parkeringsplatsen genererar en onödig ökad trafikstring genom nya bostadsområdet.

Där finns idag ingen parkeringsplats. Det fanns en grusad parkeringsplats nedanför f.d. banvallen när fiskevårdsföreningen hade sin båtplats nere vid sjön, men sedan båtplatsen flyttades till annan del av sjön har parkeringsplatsen vuxit igen. För de som vill nå sjön från denna sida kan det ske som idag, via f.d. banvallen.

3. Vi önskar justera planområdet mellan fastighetsgräns mot Breared 1:28 och befintlig häck/staket, så att planterad häck/staket och anlagd trädgård hamnar inom område av kvartersmark för bostäder, B. Se markerat på bifogad plankarta. I planförslaget redovisas detta område av allmän plats, natur. Befintlig häck löper parallellt längs med fastighetsgränsen, från två grindstolpar i granit som troligtvis har stått där sedan början av 1900-talet upp mot vändzonen i gatan, Stugulandet. Befintlig häck finns med på karta från 1948.

Kommentar

Kommunen har bearbetat samrådsförslaget utifrån era synpunkter som handlade mest om trafiken till området. I det omarbetade förslaget föreslår kommunen två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Trafikbelastningen med nya förslaget fördelas mera jämnt med två in/utfarter. Åtgärder eller tillfälliga hinder på den enda utfarten blockerar räddningstjänst och andra viktiga transporter.

Planområdet har justerats för att omfatta område som i nya förslaget är planlagd som kvartersmark för bostäder (B) enligt ert önskemål.

PRIVATPERSON 9

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

Inledningsvis konstaterar vi att samtliga våra fastigheter berörs av föreslagen detaljplan. Som fastighetsägare drabbas vi negativt av detaljplanen på ett antal sätt.

I föreslagen detaljplan finns en administrativ bestämmelse benämnd a• som innebär att del av planområde upphävs. Denna bestämmelse gäller för område där byggnadsplan 1380-BRE 3 från den 20 maj 1957 nu är gällande. Vår fastighet Breared 2:26 (2) är belägen inom detta område. Idag har vi med stöd av nämnda byggnadsplan en byggrätt på Breared 2:26 (2), vilket var anledningen till att vi köpte fastigheten under hösten 2019 då vår plan var att bebygga fastigheten med ett enbostadshus. Genom föreslagen bestämmelse upphävs nämnda byggnadsplan och området regleras dessutom inte av några planbestämmelser överhuvudtaget. Detta innebär för oss en omfattande förlust såväl ekonomiskt som praktiskt. Det är fråga om ett förslag som innebär att en oproportionerlig åtgärd genomförs med hänsyn till den mycket negativa konsekvens det innebär för oss. Vi hänvisar här till proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § i plan- och bygglagen samt till 4 kap. 36 § samma lag.

Genom förslaget blir vår fastighet ”oplanerad mark”. För mark som läggs ut som allmän plats i en detaljplan gäller utförliga regler om åtkomst av marken, befogenheter och skyldigheter för huvudmannen samt rätt till ersättning för enskild. I förslaget har dock kommunen upphävt byggnadsplanen från 1957, uppenbarligen för att marken ska bli allemansrättsligt tillgänglig. Detta är en stor rättsförlust för oss som markägare som utan någon som helst kompensation förlorar nuvarande byggrätt på Breared 2:26 (2). Det är vidare ett oansvarigt agerande från kommunens sida.

Föreslagen in- och utfartsgata med ett högt trafikflöde genom befintligt bostadsområde innebär en eventuell framtida trafiksäkerhetsrisk. En trafiksäker miljö är av yttersta vikt och vi ser inte att tillräcklig utredning gjorts avseende den framtida trafiksituationen om bebyggelse sker i enlighet med den illustrationskarta som bifogas planförslaget. Vidare innebär den i planen föreslagna parkeringen att ytterligare trafik inbjuds att utnyttja parkeringsmöjligheten vilket innebär ytterligare tryck på ifrågavarande gata. Parkeringsplatsen bör därför regleras som vändplats istället för parkeringsplats.

Kommentar

Planområdet har sedan samrådsförslaget minskat och era fastigheter Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd. Det är inte längre aktuellt att kommentera en del era synpunkter.

Planförslaget har omarbetats efter samråd. I det omarbetade förslaget möjliggör kommunen två in/utfarter till området, en via Backensväg och den andra via Stugulandet. Trafikbelastningen med nya

förslaget fördelas mera jämnt med två in/utfarter.

PRIVATPERSON 10

Till att börja med tycker jag att ni fått till ett fint område som förhoppningsvis kommer behålla området "luftigt". Skönt att ni "skyddar" området söder om gamla järnvägen.

Jag har dock några synpunkter på planbestämmelsen.

1. Jag tycker att e3 är på gränsen till för stort.

2. Jag hade tyckt att en GC-väg till öster om området, ritat i rött på urklipp, hade gjort sig bra.

Enkel väg för ungar att ta sig till och från skolan. "Lätt" fixat då man kan haka på befintlig GC- väg efter 60-70m.



3. Sedan det som jag funderar mest på är vägen till och från området. Så som det är ritat på planbestämmelser så är där bara en väg till och ifrån området. Och det är via stugulandet. Stugulandet är kanske tillräckligt bred (?), men bristen på gångstråk för ungar gör den svår redan idag. Skulle man då lägga till 20 talet barnfamiljer som skall jobba/gå i skolan i Halmstad osv så kommer det bli en trafik den ej är lämpad för i nuläget. Problem nummer 2 med stugulandet är: att ta sig till Stugulandet är redan idag ansträngt. Jag lägger till ännu ett urklipp nedan. Jag misstänker att 80-90% kommer att röra sig till och från stan dagligen då är vägarna till och från området ett bekymmer.

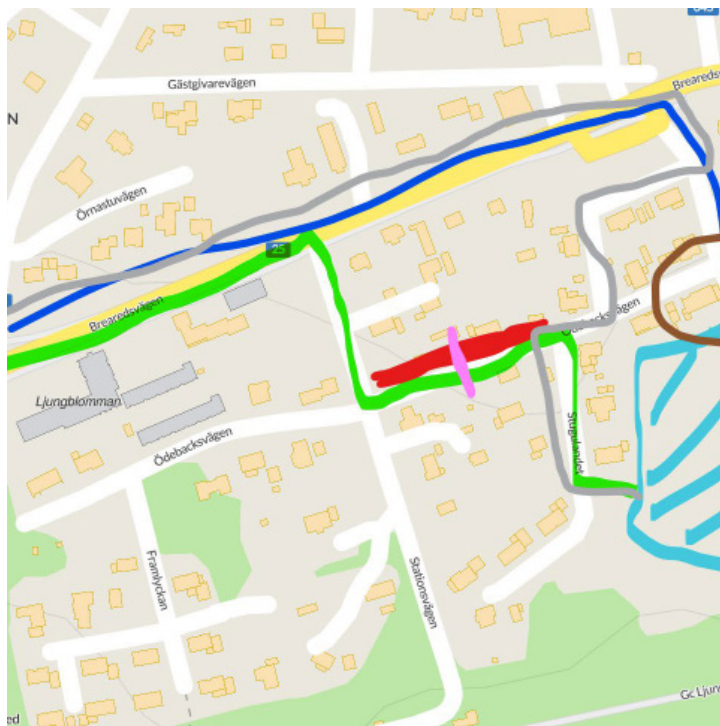
- TURKOS =Nytt område
- GRÖN = Kortaste väg
- GRÅ = vägen ni vill att de tar (?)
- RÖD = Väldigt smal väg
- ROSA = Krön som gör det svårt att se
- BLÅ = Enklaste/naturligaste vägen
- BRUN = Väg och korsning

Människan är lat av naturen och kommer ta kortaste vägen = GRÖN. Detta kommer bli problem då den är väldigt smal på område RÖD vilket gör att den ej går att mötas på. Lagg där till ett krön ROSA som gör att man ej ser OCH en korsning till Stationsvägen med dålig sikt. INTE BRA.

Ni vill enligt planbestämmelser stänga backens väg (BRUN) och göra 20m av den till GC-väg istället för väg. Detta kommer leda till att folk måste ta den mest onaturliga av alla vägar till området GRÅ . Området BRUN går att ”öppna” upp så att det blir bättre sikt och planare väg. Den går att göra bredare än område RÖD. Hade man gjort det så hade det öppnat för väg BLÅ. Det är den enklaste och mest naturliga vägen in/ut ur området.

Det bästa hade varit att öppna den och ha kvar stugulandet som alternativ. Det gör att området får 2 in/ut passager och GRÖN och BLÅ. Det tror jag är det bästa sättet att öppna upp och dela upp biltrafiken.

Anlägger man också GC-väg som jag skrev ovan så kommer vägen till skolan bli säkrare än vad den är idag. Med GRÖN och BLÅ väg båda öppna minimerar man att gångare/cyklar och bilar köra på samma område.



Men som sagt, kul med nybyggnation i ”dalen”! Snyggt område ni gjort och väl genomtänkt stort sätt. Tankar framåt är att inte bygga inne i Simlångsdalen, utan bygga på mark i gränserna till Simlångsdalen vilket gör att Simlångsdalen växer på ytan OCH folkmängd. Vi trivs med att ha bygden ”öppen” med mycket grönområden.

Kommentar

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

Det omarbetade förslaget bevarar en stor del av grusvägen i mitten av planområdet som planläggs som naturstig och tillsammans med en ny GC-väg till öster om området som ansluter till befintlig GC-väg enligt din synpunkt underlättar för barnen att ta sig till och från skolan.

Planförslaget har omarbetats efter samråd. Planbestämmelse e₃ har utgått. Tidigare planbestämmelser e₁ och e₂ har formulerats om och reglerar nu endast största byggnadsarea per huvudbyggnad/fastighet. Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken. Kommunen har nu valt att stryka tidigare reglering om högsta utnyttjandegrad.

PRIVATPERSON 11

1. Inledning

Vi redogör med denna skrivelse för vårt yttrande på innehållet i av kommunen framlagda planhandlingar rörande ny detaljplan för Breared 2:15 m.fl. Vi delar upp yttrandet i följande delar:

1. Inledning
2. Barn- och unga
3. Trafik
4. Miljö
5. Övrigt

2. Barn- och unga

Redogörelsen i kapitel 2 rörande Barn och unga leder till följande yttranden:

- Vi anser att den i stort sett fullkomliga avsaknaden av hur barn- och ungdomsperspektivet har påverkat genomförandet av planarbetet och tagit sig uttryck i planhandlingarna för Backenområdet är helt oacceptabel. Vi vill därför att kommunen, med stöd av tillgängliga nationella resurser, genomför en barnkonsekvensanalys med barn- och föräldrars medverkande.
- Vi vill, med hänvisning till artikel 31 i barnkonventionen, numera svensk lag, och lagstiftningens hierarki, att kommunen i utformningen av sin plan utgår ifrån och säkerställer att pulkabacken – unik i sitt slag - bevaras för nuvarande och framtida generationer barn och inte förstörs av en väg över naturmark.
- Vi vill, i likhet med vad som skrivs i Halmstads Framtidsplan 2030 samt i Utvecklingsprogram för Simlångsdalen att kommunen skapar ett säkert och gent gång- och cykelflöde till och från skola, förskola och idrottsplats, med utgångspunkt från befintligt flöde över området, för barn och unga med boende söder om väg 25.

Kommentar

Kommunen gör en avvägning och bedömning att en barnkonsekvensanalys med barn och deras föräldrars medverkande inte står i proportion med att planen möjliggör som mest 23 nya bostäder i Simlångsdalen och att man säkerställer en trygg skolväg för barn både inom och utanför planområdet.

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

Idag tar sig barn och unga som bor i närområdet till och från skola och idrottsplats via Bolmenbanan, upp genom en bredare stig till Stugulandet och över området till gångtunneln under väg 25 och bort till skolan och idrottsplatsen. Att barnen enligt önskan fortsätter att gena området dvs röra sig via diagonalen hindrar planförslaget avsevärt. Möjligheten att fortsatt använda stigen till Stugulandet kvarstår. Planförslaget förändrar inte gång- och cykelflöde speciellt: barn fortsatt går och cyklar via Bolmenbanan, för att sedan svänga upp norrut genom området via gata/naturstig (grusväg idag)/gc-väg som ansluter till gångtunnel. Kommunen bedömer att planförslaget säkerställer säkra gång- och cykelvägar både för barn som redan bor i närområdet samt de som kommer att bo i området genom att bygga nya sammanlänkande gång och cykelvägar där det idag saknas. Genom att platsen bebyggs och befolkas förbättras trygghet för många som rör sig till fots och med cykel i och genom området.

3. Trafik

Redogörelsen i kapitel 3 om trafik leder till följande yttranden:

- Vi anser att en rak gatustruktur på området är bäst både utifrån ekonomiska aspekter, sophantering, minskad hastighet och bevarade siktlinjer ned mot sjön samt att gatustrukturen dessutom är i enlighet med ortens sed. Gatustrukturen på området bör därmed i skisserna anpassas efter en rak central gata med vändplan längst ned och med korta återvändsgator ut åt sidorna. Kärlskåp placeras utmed den centrala gatan.
- Vi vill att ett gent och säkert gång- och cykelflöde för barn och unga upp mot skola, förskola och idrottsplats anläggs på området. *(Se motsvarande yttrande efter redogörelse i kap 2 rörande Barn och unga).*
- Vi anser att infartsalternativ 1 har mycket stora negativa konsekvenser för trafikflöde, barn och unga, befintligt boende och att det medför ökade olycksrisker och kostsamt anläggande och underhåll. Att permanent kapa och förstöra barnens pulkabacke med infartsalternativet är helt oacceptabelt. *(Se även yttrande efter redogörelse i kap 2 rörande Barn och unga)*
- Vi vill att kommunen, möjligtvis med stöd av WSP, ger infartsalternativ 2 vid Backens väg det fokus det förtjänar och jobbar vidare med lösningen och justeringar av planen för att få till alla de stora fördelar som infartsalternativ 2 har rörande trafikflöden, minskade olycksrisker, påverkan på befintligt bostadsområde samt att barnens pulkabacke bevaras för framtida generationer.

Kommentar

Kommunen har bearbetat samrådsförslaget utifrån synpunkter som handlade mest om trafikplaneringen. I samråd med kommunens expert i trafikfrågor har vi omarbetat förslaget i största möjliga mån efter era önskemål. Ett nytt förslag genererar två in/utfarter till området, en via Backens väg och den andra via Stugulandet. Två in/utfarter till området har många fördelar.

Att barnen enligt önskan fortsätter att gena området dvs röra sig via diagonalen hindrar planförslaget avsevärt. Se vår tidigare kommentar under 2. Barn- och unga.

Kommunen har förståelse att pulkabacken har ett stort värde för invånare i Simlångsdalen och att ni önskar behålla den i oförändrat skick. Detaljplanen innebär en intresseavvägning: mellan enskilt och allmänt intresse, mellan bevarande och utveckling, där förslagets påverkan på de närboende och övriga invånare är faktorer som vägs in. Kommunens bedömning är att vi inte förstör samhällets största och bästa pulkabacke som du skriver utan att vi delvis minskar den på bekostnad att uppfylla

andra viktiga förutsättningar med planen.

Kommunen har omarbetat samrådsförslaget och skapat en mindre sårbar trafikstruktur till och från området genom att säkerställa två in/utfartsvägar vilket ger många fördelar. Ett bostadsområde blir extra känsligt om det endast finns en in/utfart till området. Åtgärder eller tillfälliga hinder på den enda utfarten blockerar räddningstjänst och andra viktiga transporter.

4. Miljö

4.1 Exploatering av brukningsvärd jordbruksmark

Redogörelsen i kapitel 4 om jordbruksmark leder till följande yttranden:

- Vi vill att kommunen uppdaterar sitt dokument, *Undersökning om betydande miljöpåverkan, sid 4* med att man tar jordbruksmark i anspråk för exploateringen.
- Vi vill, med hänvisning till MB 3 kap 4§, att kommunen utreder och redovisar vilka andra alternativ till lokalisering av det allmänna samhällsintresset av fler bostäder i Simlångsdalen – i synnerhet för gruppen 55+ - som kan ordnas på ett tillfredsställande sätt på annan mark än just på jordbruksmark. Redovisningen bör innehålla de alternativa utbyggnadsområden som har studerats och även belysa, konsekvenserna från allmän synpunkt av de olika alternativen. Utredningen bör bifogas till planhandlingarna. Vårt förslag är att se närmare på LIS-område B31 som ett möjligt bostadsområde riktat mot målgruppen 55+. Även området Prästängen och dess status som brukningsvärd jordbruksmark eller ej bör utredas.
- Vi vill även att kommunen i planhandlingarna för Backenområdet visar på hur man i enlighet med lagstiftarens utgångspunkter utformat ingrepp på ett sätt som innebär så begränsad inverkan som möjligt för jordbruket.

Kommentar

Undersökning om betydande miljöpåverkan tas fram i inledningsskedet av planarbetet. Syftet är att klargöra om genomförande av planen kan innebära betydande miljöpåverkan. Om slutsatsen är risk för betydande miljöpåverkan krävs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I framtagen MKB för Breraed 2:15 m fl. finns ett utvecklat resonemang om behovet av bostäder i Simlångsdalen och de väsentliga samhällsintressen som vägt tyngre än bevarande av jordbruksmarken på denna plats.

I Simlångsdalen finns tre LIS-områden utpekade i gällande översiktsplan. Nya bostäder föreslås i de västra delarna av Simlångsdalen, mellan väg 25 och Banvallsleden (S1-S2, S3 och S4). Simlångsdalen består idag mestadels av villor. I synnerhet i områdena S3 och östra delen av S1-S2 med närhet till centrumnoden bör kompletterande bostadsformer tillkomma såsom flerbostadshus, radhus och plusbostäder med olika upplåtelseformer. I områdena i ortens kant (västra delen av S1-S2, S4, S5 och S6) föreslås bebyggas med villabebyggelse. I handlingsprogrammet för bostadsförsörjning som ligger som grund för vårt arbete med detaljplaner och uppdateras varje år anges planerad tid för planläggning och utbyggnad av dessa områden:

- Området S4 (Backen) ska enligt handlingsprogrammet för bostadsförsörjning planläggas och byggas ut med 25 nya bostäder under perioden 2021-2025,
- S3 planeras planläggas med 70 bostäder 2021-2025 och byggas ut 2026-2030.
- S1,S2 planeras för planläggning av 200 bostäder i perioden 2026-2030.

För att möjliggöra för landsbygdsutveckling (inklusive LIS-områden) bedöms tillkommande

bostadsbebyggelse knuten till detta vara av stor vikt. Detta är ett väsentligt samhällsintresse som motiverar exploatering av jordbruksmark i denna detaljplan.

Kommunen väljer prioriteringsordning enligt bostadsförsörjningsprogrammet.

Detaljplan möjliggör alla typer av bostäder i nordöstra delen av planen. Möjligheten av att bygga bostäder för 55+ medges i planen men låses inte användning till denna målgrupp.

I samband med framtagande av Framtidsplan 2050 gjordes avvägningar och lokaliseringsprövning för flera områden i Simlångsdalen. Bortvalda alternativ redovisas i PM jordbruksmark, underlag till Framtidsplan 2050 daterad 2021-09-30. I Simlångsdalen fanns 7 alternativa lokaliseringar som valdes bort. Aktuellt område är ett av fem som pekas ut för bostadsbebyggelse i Framtidsplan 2050.

4.2 Biotopskydd

Redogörelsen i delkapitel 4.2.1 *Källor med omgivande våtmark i jordbruksmark* leder till följande yttranden:

- Vi vill att kommunen uppdaterar dokumenten; VSD-utredning, Naturvärdesinventering, Undersökning om betydande miljöpåverkan samt Miljökonsekvensbeskrivning i planhandlingarna med information om den på området förekommande biotopen *Källor med omgivande våtmark i jordbruksmark*.
- Vi vill att kommunen uppdaterar sin Undersökning om betydande miljöpåverkan, sid 4 att man med sina ingrepp enligt MB 3 § 3 ej skyddar ekologiskt känsliga områden med biotopskydd samt att man kompletterar delen om biotopskydd på sid 5 i sin Undersökning om betydande miljöpåverkan.
- Vi anser, efter dialog med flera experter på området, att förehavandet att blanda avloppsvatten med rent grundvatten ej är förenligt vare sig när det gäller skyddet för biotopen *Källor med omgivande våtmark i jordbruksmark* eller mot miljö kvalitetsmålet *Grundvatten av god kvalitet*.

Kommentar

En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts för fastigheten Breared 2:7. Ett småvatten med svämplan noterades i den sydöstra delen av naturvärdesobjekt 1. Dock har fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd. Detta innebär att befintlig markanvändning kvarstår och planen innebär ingen påverkan på angivna källor. Dammen inom Breared 2:15 används sedan mitten av 1990-talet som del i dagvattenssystemet för befintlig bebyggelse och är utrustad med en oljeavskiljande del. Tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer också att anslutas till dammen. Kommunen gör en bedömning att en uppdatering av VSD-utredning inte behövs. Området kring dammen planläggs som natur och kommunen gör en bedömning att dammen som livsmiljön kvarstår.

Ang. uppdatering av Undersökning om betydande miljöpåverkan se svar ovan.

Redogörelsen i delkapitel 4.2.2 Stenmur i jordbruksmark leder till följande yttranden:

- Vi anser att en uppbrytning av stenmuren med nationellt biotopskydd sannolikt skadar naturmiljön i biotopen förutom att den påverkar uppfattningen av det gamla odlingslandskapet och områdets särart negativt.
- Vi anser att antalet uppbrytningar i muren, om biotopskyddsdispens för denna åtgärd ges av

Länsstyrelsen, bör begränsas till endast en. Detta går enligt vår åsikt att uppnå med en rak gatustruktur på området istället för en rundkörning.

Kommentar

Länsstyrelsen i Hallands län beslutade den 2 maj 2022 att ge Halmstads kommun dispens från biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken för att göra tre öppningar i stenvägg och ta bort en stenslänt på fastigheten Breared 2:15 i Simlångsdalen.

Redogörelsen i delkapitel 4.2.3 Kärret i planområdets sydöstra del (fastighet 2:7) - sannolikt källor i skogsmark leder till följande yttranden:

- Vi vill, med hänvisning till MB 2 kap, att kommunen låter analysera vattenförekomsten i kärret i planområdets sydöstra del för att slå fast förekomsten av grundvatten och förekomsten av den hänsynskrävande biotopen *källpåverkad mark och källor i skogsmark*.
- Skulle analysen fastslå vår övertygelse att kärret får sitt vatten av uppströmmande grundvatten vill vi att Skogsstyrelsen eller kommunen utfärdar ett enskilt biotopskydd för källor i skogsmark på området. Området ska därmed märkas upp i terrängen och skyddas. Åtgärder som kan skada naturvärdena är inte tillåtna.
- Skulle analysen fastslå vår övertygelse att kärret får sitt vatten av uppströmmande grundvatten vill vi att kommunen uppdaterar dokumenten; VSD-utredning, Naturvärdesinventering, Undersökning om betydande miljöpåverkan samt Miljökonsekvensbeskrivning i planhandlingarna med information om den på området förekommande biotopen *källpåverkad mark och källor i skogsmark*.
- Vi anser, efter dialog med flera experter på området, att förhållandet att blanda avloppsvatten (dagvatten) med rent grundvatten ej är förenligt vare sig när det gäller skyddet för biotopen *källpåverkad mark och källor i skogsmark* eller mot miljökvalitetsmålet *Grundvatten av god kvalitet*.
- Vi vill att kommunen, med hänvisning till MB 2 kap, genomför en riskanalys på hur de planerade mycket stora markarbetena strax nordväst om kärret i planområdets nordvästra kommer att påverka kärret med dess biotop i planområdets sydöstra del. Denna analys behöver finnas med i planhandlingarnas Undersökning om betydande miljöpåverkan och i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts för fastigheten Breared 2:7. Ett småvatten med svämplan noterades i den sydöstra delen av naturvärdesobjekt 1. Dock har fastigheterna Breared 2:24, 2:25, 2:26 och 2:7 som tidigare ingick i planområdet har utgått efter genomfört samråd. Detta innebär att befintlig markanvändning kvarstår och planen innebär ingen påverkan på angivna källor.

4.3 Dagvattenhantering

Redogörelsen i delkapitel 4.3.1 Befintlig dagvattendamm och 4.3.2 Dagvattendamm anlagd utan dispenser - marken ej i anspråktagen leder till följande yttranden:

- Vi anser efter beaktande av all tillgänglig fakta i ärendet att befintlig dagvattendamm på planområdet är olovligt anlagd. Därav följer att marken där källkärret en gång låg enligt lagen ej är i anspråktagen. Detta har en betydelse för hanteringen av dispensärenden från biotopskydd och strandskydd och

möjlig även för dammens fortsatta användande.

- Vi vill att kommunen uppdaterar sina olika dokument i planhandlingarna med den legala innebörden av dammens anläggande.

Kommentar

Se svaret ovan 4.2 Biotopskydd.

Redogörelsen i delkapitel 4.3.3 Förslag till ny dagvattenhantering leder till följande yttranden:

- Vi anser, efter dialog med flera experter på området, att förhållandet att blanda förorenat dagvatten med rent grundvatten ej är förenligt vare sig när det gäller skyddet för biotoperna *källa med omgivande våtmark i jordbruksmark samt källpåverkad mark och källor* i skogsmark eller mot miljö kvalitetsmålet *Grundvatten av god kvalitet*.
- Vi vill att kommunen, med hänvisning till MB 2 kap 2 § rörande kravet på kunskapsbyggande, genomför en fördjupad riskanalys på hur de planerade mycket stora markarbetena strax nordväst om kärret i planområdets nordvästra kommer att påverka våtmarksområdet direkt ovanför undersökningsplats AF3 dit vad vi förstår dagvattnet ska ledas samt kärret med dess biotop i planområdets sydöstra del. Denna analys behöver tas med i VSD-utredningen och finnas med i Miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

Markarbetena som behövs för utbyggnad enligt planförslaget är av normal omfattning och följer teknisk standard. Kommunen avser därmed inte genomföra fördjupad riskanalys.

4.4 Naturvärdesinventeringen

Redogörelsen i delkapitel 4.4 Naturvärdesinventeringen leder till följande yttranden:

- Vi anser att en kompletterande naturvärdesinventering bör göras där även fastighet 2:7 inkluderas.

Naturvärdesinventeringen behöver i vilket fall uppdateras med källförekomsterna på området. I och med källorna på jordbruksmark anser vi även att kartan i Naturvärdesinventeringen på sid 24 bör visa på en annan, högre naturvärdesklass för den mark där befintlig dagvattendammen finns.

Kommentar

Synpunkten tillgodoses och en komplettering av Naturvärdesinventeringen där även fastighet 2:7 inkluderas är genomförd våren 2021.

4.5 Strandskyddet på området

Redogörelsen i delkapitel 4.5 Strandskyddet på området leder till följande yttranden:

- Vi anser att befintligt strandskydd på området, från Brearedssjön och dammen, uppfyller ett mycket viktigt syfte både utifrån friluftslivet men i synnerhet utifrån växt- och djurlivet samt för god vattenkvalitet. Vi menar därför att det strandskydd som idag finns på området ska hållas.

Kommentar

Strandskydd har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att

bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Ibland krävs det att strandskydd upphävs för att kunna utföra vissa åtgärder. För att upphäva strandskydd åberopar kommunen särskilda skäl för det. Den generella bedömningen är att strandskydd, 100 meter från Brearedssjön och befintliga dammen, inte påverkas negativt eftersom endast delar av fastigheten Breared 2:15 kräver ett upphävande av strandskyddet genom planläggning som kvartersmark. I övrigt planläggs områden inom strandskyddet som allmän plats NATUR samt allmän plats gång- och cykelväg (banvallen). Det är Länsstyrelsen som i slutändan gör bedömningen om strandskyddet ska upphävas eller ej.

4.6 Vändplan med parkeringar inritat på plats för stenröse och ädellövträd

Redogörelsen i delkapitel 4.6 Vändplan med parkeringar inritat på plats för stenröse och ädellövträd leder till följande yttranden:

- Det är enligt vår mening onödigt och oacceptabelt att anlägga vändplanet så långt ned på området och på detta sätt förorsaka en permanent eliminering av detta markområdes naturvärden till förmån för en större asfalterad yta. Ett vändplan bör istället vara en bit upp på nuvarande åkermark och inte nere i skogsdungen med de naturvärden som finns där. Vi anser att detta blir lättare att åstadkomma genom en gatustruktur med en genomfartsgata (Backens väg) och korta återvändsgator åt sidorna.

Kommentar

Gatustruktur med en genomfartsgata (Backens väg) och korta återvändsgator åt sidorna är inte aktuell i denna detaljplan. Kommunens bedömning är att ett trafikflöde genom området skapar ett mycket bättre framströmmande och logistik än korta återvändsgator som ni förordar.

5. Övrigt

5.1 Flera olika kartor med detaljskillnader i planhandlingarna

Vi önskar klargöranden av kommunen vilken version av karta som gäller men inkommer med följande yttranden:

- Se yttrande delkapitel 4.6 rörande vändplanet. Detta behöver vara på åkermarken och ej någon annanstans.
- En gång- och cykelväg i serpentinform upp mot vägtunneln under riksväg 25 är enligt vår mening en mycket bra tanke och nödvändig om ett gent och säkert gång och cykelbana för barn upp mot förskola, skola och idrottsplats ska kunna skapas.
- Vi vill att ett grönt stråk med utsikt mot sjön mellan fastigheterna 2:31-2:33 och det nya bostadsområdet bibehålls som idag.

Kommentar

Vändplanets placering är beroende av platsens förutsättningar.

Ny gc-stråk inom området kopplas med befintlig gc-väg.

Grönt stråk planläggs i granskningsförslaget som naturstig som kopplar planområdet med omkringliggande bebyggelse.

Redogörelsen i delkapitel 5. 1.1 Hagtorsbusken på åkern leder till följande yttranden:

- Vi vill att hagtorsbusken på området bevaras för framtida generationer och skyddas vid eventuella anläggningsarbeten i dess närhet.

5.2 Parkeringsplatser vid vändplanet

Redogörelsen i delkapitel 5. 2 Parkeringsplatser vid vändplanet leder till följande yttranden:

- Vi vill att parkeringsplatserna vid vändplanet stryks och att goda parkeringsmöjligheter istället görs iordning vid det gamla stationshuset dit besökare kan ta sig raka spåret ned till från riksväg 25 via Stationsvägen för att utgå ifrån när de vill vandra utmed sjösystemet.

Kommentar

Ingen specifik planbestämmelse för skydd av hagtornsbusken föreslås i detaljplanen. Däremot växer busken i ett område planlagt som NATUR.

Planförslaget har omarbetats efter samråd och parkeringsplatserna vid vändplanen är borttagna.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöten har genomfört vid 2 tillfällen i februari 2020 i Simlångsdalen. Synpunkter som framfördes under genomförda samrådsmöten överensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga som presenteras ovan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Trafikstruktur med in- och utfart från Stugulandet kvarstår
- Jordbruksmark tas i anspråk

Samhällsbyggnadskontoret

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt