

**Datum**  
2023-04-27  
**Diarienummer**  
2021/00170

# BEGÄRAN OM PLANERINGSBESKED FÖR DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄRDAL 8:7

## Planeringsbesked

Kommunen begär att Länsstyrelsen ger planeringsbesked gällande ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § punkt 1 Plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med begäran är att få besked om föreslagen bebyggelse tar hänsyn till riksintressena enligt 3–4 kapitlet i miljöbalken och att få nödvändig information kring förutsättningar för detaljplanen och underlätta fortsatt handläggning.

Om Länsstyrelsen ger ett positivt planeringsbesked får överprövning eller upphävande inte ske för den fråga som planeringsbeskedet handlar om. Länsstyrelsen kan heller inte överpröva eller upphäva en detaljplan om planeringsbeskedet innehåller villkor som kommunen rättat sig efter. Länsstyrelsen kan endast överpröva och upphäva detaljplanen om åtgärden eller förutsättningarna för planeringen har ändrats väsentligt i förhållande till planeringsbeskedet, eller om villkor inte har uppfyllts.

Länsstyrelsen har möjlighet att ställa villkor i planeringsbeskedet. Med villkoren kan länsstyrelsen ange ramar för hur ett planförslag behöver utformas eller ändras i ett visst avseende för att planen inte ska komma att överprövas. Om länsstyrelsen lämnar ett negativt planeringsbesked kan kommunen välja att antingen avbryta eller fortsätta planarbetet. Kommunen har möjlighet att överklaga ett negativt planeringsbesked eller ett positivt planeringsbesked som förenats med villkor. Överklagan ska göras till regeringen inom tre veckor från att länsstyrelsen lämnat planeringsbeskedet. Det är endast kommunen som kan överklaga ett planeringsbesked.

## Bakgrund

### INLEDNING

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2020-03-17 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på del av fasigheten SärDAL 8:7. Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och har inte varit ute på samråd. Exploatören vill uppföra 12 enbostadshus med tomter på vardera 1000-2000kvm i ett område där detaljplan saknas. Fastigheten ligger inom riksintresseområde för friluftsliv, rörligt friluftsliv och område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1 § och 2 § miljöbalken.

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

Det aktuella planområdet var tidigare utpekad som område för fritidshusbebyggelse i planutredning för Särdal (2012-09-04). Denna tillkom bland annat som en följd av att den dåvarande översiktsplanen (ÖP 2000) pekade ut ett antal områden som skulle utredas för fritidsbebyggelse. När översiktsplanen (ÖP 2000) ersattes utgick detta område för byggnation och kommunens inriktning har inte förändrats sedan dess.

I gällande översiktsplan har kommunen restriktiv hållning gentemot nya bebyggelseområden inom riksintresset för turismens och friluftslivets intressen i kustområdet. Översiktsplanen tillgodoser riksintresset genom att skydda det värdefulla kustlandskapet och bevara naturstränder och oexploaterade sträckor. Utgångspunkten är att det inte ska tillåtas någon ny enstaka bebyggelse inom riksintresseområdet. Orter längs kusten tillåts växa genom förtätning inom nuvarande tätortsavgränsning och övrig utveckling sker inåt land. Särdal är dock ingen ort i översiktsplanens mening. Med utgångspunkt i planutredningen för Särdal och det allmänna intresset av ett litet men viktigt bidrag till bostadsförsörjningen vill kommunen trots att det inte ligger i linje med översiktsplanen eller finns upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet pröva möjligheten att bebygga området med bostäder.

## LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget i Särdal, cirka 800 meter söder om Steninge och ingår i fastigheten Särdal 8:7 som är privat ägd. Detaljplaneområdet ansluter till Lundslättsvägen och ligger direkt norr om ett befintligt område med cirka 35 villor/fritidsbostäder. Området ansluts till Kustvägen via Lundslättsvägen. Busshållplats finns cirka 150 meter från planområdet och det finns gång- och cykelbana till närliggande orter (Steninge och Haverdal). Planområdet är cirka 19 000 kvm stort och är produktionsåker. Inom planområdets sydöstra del finns en vattensamling/våtmark med tillhörande dike/bäck. Det finns odlingsrösen och stenmur längs planområdets södra gräns, dessa omfattas av generellt biotopskydd.



*Stenmur.*



*Vattensamling/våtmark.*

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

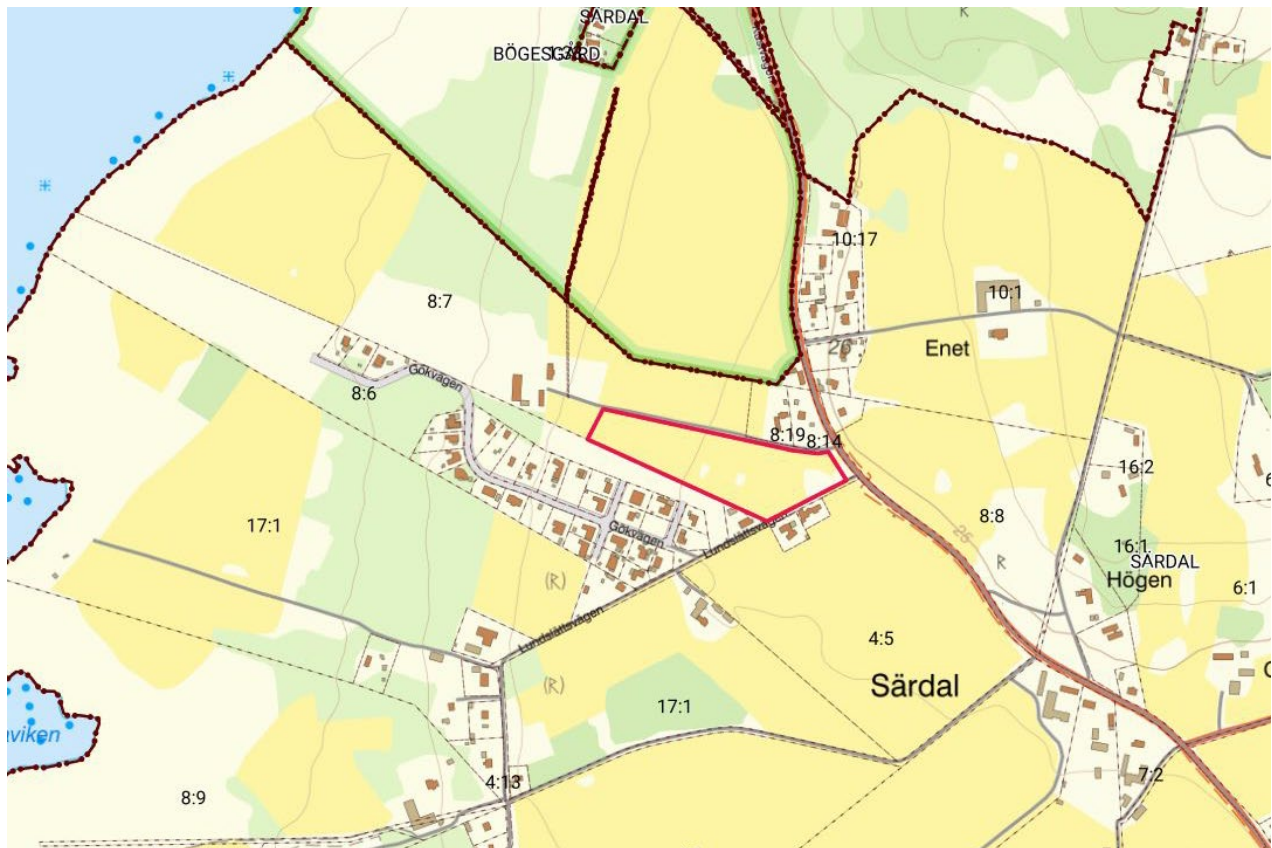
**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se





Översiktskarta med planområdet markerat med rött.



Planområdet sett från söder. Våtmarken/vattensamlingen direkt bakom.

**Postadress**  
 HALMSTADS KOMMUN  
 Box 153  
 301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
 HALMSTADS KOMMUN  
 Kyrkogatan 5  
 302 42 Halmstad

**Telefon**  
 035-13 70 00

**E-post**  
 direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
 www.halmstad.se

# Ställningstaganden

## ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger enligt Framtidsplan 2050 inom ett av de utpekade stråken där tätortsutveckling, offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik koncentreras. Området ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde med cirka 35 villor/fritidshusbebyggelse men ej inom eller i anslutning till tätort. Ny bebyggelse kan i vissa fall tillåtas i mindre grupper inom de utpekade stråken. Planområdet ligger inom flera riksintressen; friluftsliv, rörligt friluftsliv, högexploaterad kust och totalförsvarets påverkansområde för väderradar.

Kommunen avser att bevara värdefulla kustlandskap och naturvärden knutna till natur- och friluftsupplevelser så som bad, båtsport, fiske, vandring och cykling. Viktigaste strategin för att uppnå detta är att begränsa bebyggelsen i kustbandet. Orter längs kusten ska förtätas i första hand inom nuvarande tätortsavgränsning och övrig utveckling föreslås ske inåt land. Planområdet ligger längs ett av de i översiktsplanen utpekade stråken. Ny spridd bebyggelse och bebyggelse i mindre grupper tillåts i högre grad inom de utpekade stråken, men normalt inte inom riksintresse för högexploaterad kust. Motsvarande förhållningssätt ska tillämpas i områden med höga landskapsbildsvärden.

Planförslaget följer inte översiktsplanens huvudstrategier att i första hand föreslå bebyggelse inom nuvarande tätortsavgränsningar och i andra hand styra utvecklingsriktningen inåt land. Däremot ligger planområdet i ett av de utpekade stråken som nämns ovan som i vissa fall skulle kunna vara aktuellt för byggnation.

## ANDRA STRATEGISKA DOKUMENT

Planområdet finns inte upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram framförallt på grund av att det ligger inom riksintresseområden (läs om dessa nedan under rubrik riksintressen) och enligt kommunens bedömning av brukningsvärd jordbruksmark i Framtidsplan 2050.

Lokaliseringsutredningen som gjordes i samband med framtagande av Framtidsplan 2050 har påvisat att intresset att bygga bostäder kan tillgodoses på annan plats än inom planområdet.

I planutredning för Särдал (2012-09-04) utreddes området runt planområdet och detta område tillkom som möjligt utbyggnadsområde för fritidsbebyggelse. Utbyggnadsområdet ansågs vara en sådan komplettering av befintligt fritidshusområde som lagen tillåter (Miljöbalken 4 kapitel).

Denna inriktning utgick senare i översiktsplanen då dagens krav på utrymme och standard i fritidshus gör det fullt möjligt att bosätta sig permanent i dessa. Fritidsbebyggelse hanteras i detaljplan som bostäder.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är inte planlagt idag. Området söder om planområdet är planlagt; byggnadsplan för del av fastigheten Särдал 8:6 upprättad år 1962 (1380K-HAR43) och Utvidgning av byggnadsplan för del av fastigheten Särdal 8:6 upprättad 1965 (1380K-HAR56). Planerna tillåter friliggande bostadsbebyggelse i en våning där vind ej får inredas. Tomten får bebyggas med högst en fjärdedel av tomtens storlek.

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se





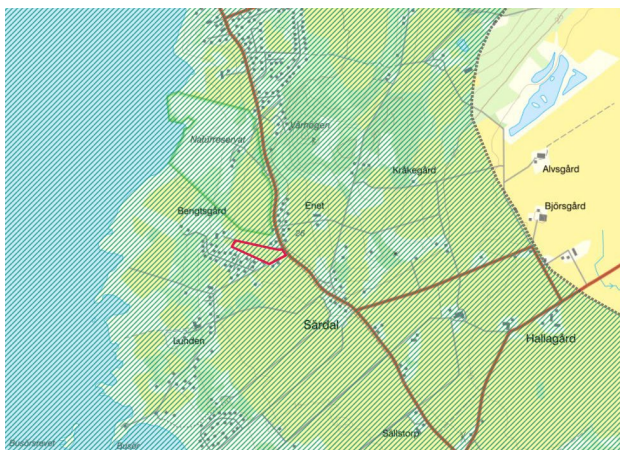
*Gällande planer och planområdet markerat med rött.*

## Förutsättningar

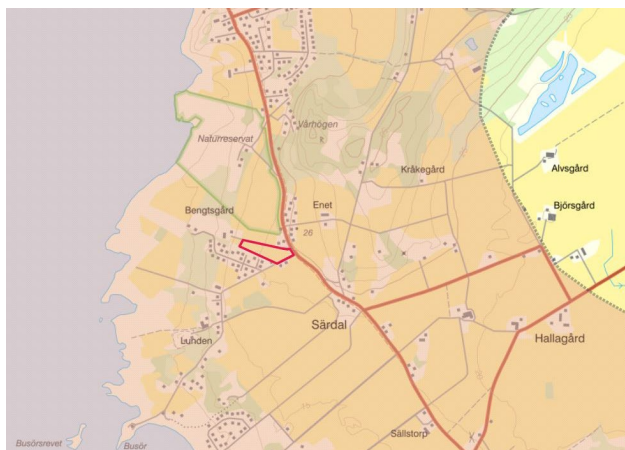
### RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv, högexploaterad kust och totalförsvarets påverkansområde för väderradar.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap. 2 och 4 §§(kustområdet). Dessa innebär ett generellt skydd från exploatering och att dessa områdens natur- och kulturvärden inte påtagligt får skadas. Syftet är att bevara kustområdets nuvarande karaktär och underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv.



*Rörligt friluftsliv och planområdet markerat med rött.*



*Högexploaterad kust och planområdet markerat med rött.*

Planområdet ligger även inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Skrea strand-Tylösand (FN10), vars värden bland annat beskrivs som ett omväxlande kustavsnitt med dels sandstränder med dyner och dels klippstränder samt flera orörda naturområden med vacker landskapsbild.

Planområdet ligger cirka 70 meter syd/sydost om riksintresseområde för naturvård, Bobergs udde – Ringenäs (NN15). Värden som lyfts är bland annat kopplade till strandremsan och dess rika variation

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

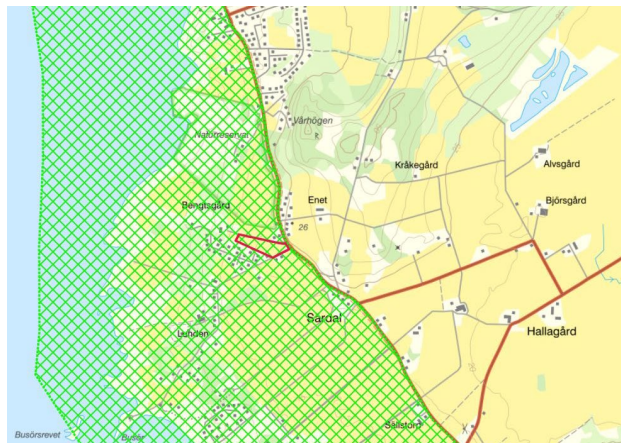
**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

av såväl terrängformer som vegetationstyper. Vid Särdal-Enet (cirka 500m norr om planområdet) finns viktiga häcknings-, rast och vinterlokaler för vadare och sjöfåglar. Det öppna, betespräglade kustlandskapet har höga natur- och kulturhistoriska värden med ett mångformigt inslag av karaktäristiska naturbetesmarker.



*Friluftsliv och planområdet markerat med rött.*



*Naturvård och planområdet markerat med rött.*

## NATURRESERVAT

Enets naturreservat breder ut sig likt riksintresseområdet för naturvård som ligger cirka 70 meter ifrån planområdet. Det öppna betespräglade kustlandskapet har ett stort kulturhistoriskt värde, liksom omfattande biologiska värden med ett flertal sårbara arter. Landskapsbilden har stor betydelse för rekreation. Områdets karaktär av oexploaterat kustlandskap ska bevaras och ska ha fortsatt och helst utökad beteshävd av kuthedar och strandängar. Inom planområdet finns inga inrapporterade arter i artportalen (artdatabanken 2023-01-30).



*Naturreservatet markerat med grön linje och planområdet markerat med rött.*

## KARAKTÄR och LANDSKAPSBILD

Topografin i området är ganska flackt, med en svag stigning upp mot Kustvägen. Naturen i Särdal karaktäriseras av det gamla kulturlandskapet, jordbruksmark och betesmark. Marken är betad ner mot

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se



havet och består av strandängar med kustpräglad flora. Landskapet är till stor del därför öppet med sikt- och utblickslinjer hela vägen från höjderna öster om Kustvägen ner till havet. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och är inte ett av områdena med utsiktsblick från Kustvägen. Det finns mindre del havsutsikt från planområdet sett från Lundslättsvägen. Träden växer i dungar av både löv och barrträd som är låga och vindpinade.

Bebyggelsen i SärDAL är småskalig, i mindre grupper och smälter in i landskapet och vegetationen. Detta gör att bebyggelsen är i samspel med landskapet och "tar inte över". Byggnaderna följer den vindpinade vegetationen och den stigande topografin upp mot kustvägen på ett sätt som gör att de smälter in i miljön. Bebyggelsen karaktäriseras av småskalig bebyggelse på stora tomter (cirka 1000-1500kvm) och smala byggnader. Byggnaderna är utformade med sadeltak, träfasader, dova slammade färger i grått, brunt, svart och faluröd. Tomterna inramas i flera fall av stenmurar eller gårdsgårdar, både gamla och nya.



*Exempel befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.*



*Norr om planområdet (markerat med rött) sett från Kustvägen. Havsutsikten är markerad med blått.*

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215

## Föreslagen exploatering

Planområdet består av en åker som avgränsas av bebyggelse i söder och en gård med tillhörande tillfartsväg till Kustvägen. Planområdet är avgränsat så att befintliga utblickar mot havet från Kustvägen inte bryts och så att områdets karaktär fortsatt tydligt går att avläsas.

Bebyggelsens utformning anpassas till närliggande bebyggelse för att smälta in i landskapet och smälta in i områdets gemensamma formspråk. Planförslaget tillåter att tolv nya fastigheter kan uppföras, de är mellan 1400-2000kvm stora. Byggrätterna föreslås vara 150-200kvm för huvudbyggnader, byggrätten varierar beroende på fastigheternas storlek. Bebyggelsen föreslås uppföras friliggande i en våning med sadeltak. Fasader får endast uppföras av trä och färgsättningen ska vara dova färger i grått, brunt, svart och faluröd. Bebyggelsens utformning bidrar till att upplevelsen av närområdet inte påtagligt förändras. Områdets karaktär kopplat till det gamla kulturlandskapet, jordbruksmark och betesmark är fortsatt tydligt norr om planområdet. Området ansluts till Lundslättsvägen som även befintligt bostadsområde ansluts till.

Beroende på hur mycket av våtmarken/vattensamlingen och odlingsrösen man vill ta bort kan området närmast Kustvägen användas på olika sätt. Denna yta har en lågpunkt (våtmark/vattensamling) idag. Under planprocessen kommer frågan om kompensation av biotoper, möjligt strandskydd för bäcken och dagvattenhantering att studeras. Planprocessen är i ett mycket tidigt skede och ytan vid Kustvägen föreslås användas för att kompensera för borttagna biotoper, dagvattenhantering eller villatomter.



*Illustrationskarta som visar hur området skulle kunna bebyggas.*

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se





*Illustrationskarta som visar hur området skulle kunna bebyggas.*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse varav riksintressena påverkas. Förslaget kommer öka antalet helårsboende i området och är inte till för det rörliga friluftslivet. Riksintressena har som syfte att underlätta ett allsidigt utnyttjande av området för turism och rörligt friluftsliv. Planområdet har i dagsläget ingen tydlig koppling till friluftslivet och turismen som är starkt kopplat till de värden som omnämns under avsnittet ”förutsättningar” kopplat till naturreservatet Enet och strandremsan. Planområdet ligger avgränsat från strandremsan och naturreservatet Särдал-Enet, varav kommunen anser att planförslaget i dagsläget får liten påverkan på riksintressenas syfte kopplat till turism och friluftsliv. Utformningen av den nya bebyggelsen anpassar sig till befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet och är avgränsat så att den inte brer ut sig i landskapet och försvårar upplevelsen/förståelsen av det gamla kulturlandskapet, jordbruksmark och betesmark. Bebyggelsens placering och utformning bidrar till att tillskottet upplevs som en del av det redan befintliga bostadsområdet. Kommunen bedömer att detta medför att riksintressenas syfte att bevara kustområdets nuvarande karaktär inte påverkas i någon större utsträckning.

Planområdet ligger även inom riksintresseområde för friluftsliv och dess värden är starkt kopplade till strandremsan där de skyddsvärda arterna finns. Planområdet ligger avskilt från strandområdet och i anslutning till befintlig bebyggelse, varav planförslaget inte bedöms få någon större påverkan på riksintresseområdet.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde för naturvård. Samma gäller för naturreservatet Enet. Planområdet ligger avskilt från strandområdet och cirka 500meter söder om Särдал-Enet som omnämns vara de områden där värdena återfinns. Planområdet bedöms inte få någon direkt påverkan på riksintressets värden och naturreservatet.

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

# Samråd om planeringsbesked och inkomna yttranden

Planeringsbeskedet begärs innan detaljplanen varit ute på samråd och kommunen behöver då enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap. 10b§ ge myndigheter och andra berörda som har ett väsentligt intresse i de frågor som begäran avser tillfälle att lämna synpunkter. De synpunkter som kommer in ska redovisas tillsammans med kommunens kommentarer utifrån synpunkterna.

## INKOMNA YTTRANDE OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

Samråd om ansökan om planeringsbesked genomfördes under tiden 22 mars – 12 april 2023. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Det inkom 20 yttranden under samrådet. Lantmäterimyndigheten, Försvarsmakten och Kulturnämnden hade inget att erinra mot förslaget.

Eftersom många yttranden berör samma frågeställningar sammanfattas de tematiskt nedan och följs av kommunens kommentarer i frågan. Remissinstanser som inkommit med synpunkter redovisas var för sig. Inkomna yttranden i sin helhet kommer även översändas tillsammans med denna handling när kommunen ansöker om planeringsbesked hos Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis är de flesta som lämnat synpunkter negativa till förslaget och tycker att det är ett alldeles för stort ingrepp i området. Detta främst utifrån att området påverkar flera riksintresseområden (rörligt friluftsliv, friluftsliv och högexploaterad kust), närheten till Enets naturreservat, ianspråktagandet av jordbruksmark, förändrad landskapsbild och att förslaget inte följer kommunens översiktsplan (Framtidsplan 2050). Förtydligande om hur planförslaget förhåller sig till översiktsplanen har gjorts efter genomfört samråd.

### Kulturmiljö Halland

Inom den närmaste kilometern från planområdet finns ett stort antal gravar, stensättningar och resta stenar. Knappt 200m sydväst om planområdet finns också en stor stenåldersboplats (ej avgränsad) där stort antal flintredskap såsom yxor, skärnor, kärnor och skrapor har påträffats. Detta påvisar att platsen har brukats under mesolitikum och neolitikum, kanske även under äldsta bronsålder. Traktens sammantaget rika fornlämningsmiljö gör att Kulturmiljö Halland förordar att planområdet utreds arkeologiskt innan något annat markingrepp påbörjas.

Området är inte utpekad i Kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun. Det finns dock mycket i området som visar på det äldre kulturlandskapet. Element som gårdsbebyggelse, ägo gränser och avgränsningar av åkermark. Bevarandet av äldre ägo gränser så som stengårdsgården längs södra gränsen av planområdet ökar förståelsen för det äldre kulturlandskapet. I övrigt är det positivt att bebyggelsen läggs inom redan befintliga gränser och i närheten till redan exploaterat område.

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se



### *Kommunens kommentarer*

Ambitionen är att så långt möjligt bevara äldre element så som stengårdsgården. Detta och frågor kopplat till fornlämningar kommer studeras närmare om kommunen efter Länsstyrelsens besked väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

### Riksintressen, Översiktsplan, ianspråktagande av jordbruksmark

Många som skickat in synpunkter tycker att förslaget är motsägelsefullt med tanke på att kommunen i enlighet med Framtidsplan 2050 ska ha en restriktiv hållning till ytterligare exploatering inom riksintresseområden och att förslaget kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. I Framtidsplan 2050 som noga arbetats fram finns en hel del bostadsbyggande utpekad mellan Särдал och Haverdal, men ej inom planområdet. Kustlandskapet utanför tätorterna lyfts särskilt fram som områden där det inte ska tillåtas ny bebyggelse, Särдал inkluderat. Kommunens påstående att förslaget ska bidra till bostadsförsörjningen saknar helt grund. Utifrån att kommunen arbetar för en minskad miljöpåverkan samt bevarande av viktiga och känsliga miljöer för framtida generationer framstår förslaget som felaktigt. Det bör finnas andra alternativa förtättningsområden norr om Halmstad så att man lämnar kustremsan väster om Kustvägen orörd. En annan person skriver att detta ärende likt tidigare projekt i närområdet präglas av inkonsekvens och en total brist på förståelse för vare sig naturvärden som lokalbefolkningens synpunkter. Medborgares engagemang för sin kulturmiljö, naturvärden och friluftsliv bör respekteras också i det konkreta handlandet. Ärendet bör avskrivas i likhet med tidigare planer.

Några skriver att de har förståelse för att kommunen vill pröva möjligheten att bebygga området trots att förslaget avviker från översiktsplanen, ligger inom riksintresseområden och riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. De förutsätter att kommunen har stor lyhördhet och restriktivitet om byggnation skulle bli aktuellt.

Några nämner tidigare projekt/utredningar som gjorts i och i närheten av planområdet. Bland annat nämns en planutredning som tidigare genomförts för Särдал (2010), varav detta området ingick med liknande utformning som dagens förslag. Planområdet togs inte med i Framtidsplan 2050 och de tillägger att de inte ser att förutsättningarna ändras så att bebyggelse nu skulle passa bättre in. Förra året när översiktsplanen (Framtidsplan 2050) antogs skulle Särdal-Steninge fortsättningsvis vara föremål för ytterligare enstaka bebyggelse och planer på mer omfattande bebyggelse lades åt sidan. Kommunen frångår översiktsplanen på väldigt lösa grunder, vilket skickar väldigt konstiga signaler. Inget i Framtidsplan 2050 pekar på att det finns ett behov av exploatering av detta området och flera tycker att det är klandervärt att kommunen inte respekterar den nyligen antagna översiktsplanen. Några undrar hur översiktsplanen ska användas framöver då man så lättvindigt gör avvikelser från den. Skulle det exempelvis kunna innebära att andra områden som utgått för bebyggelse, så som HAR65, kommer provas?

Man vill ta jordbruksmark i anspråk trots att det förändrade geopolitiska läget medfört att man från politiskt håll markerat vikten av att ha en beredskap för att kunna öka Sveriges självförsörjningsgrad

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

när det gäller livsmedelsproduktion. Detta syns även i översiktsplanen som är skarpare än dess föregångare vad gäller bebyggelse på jordbruksmark. Det ska finnas ett väsentligt samhällsintresse för att kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för byggnation och flera tycker inte att detta beskrivs tillräckligt tydligt i förslaget. Flera undrar om verkligen detta tillskott på 12 villor kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. En person skriver att anläggande av nya bostadsområden på jordbruksmark som idag brukas för produktion av spannmål brukar enligt miljöbalken kräva att en risk- och konsekvensanalys ska föregås innan beslut. Det står inte att finna i underlaget om hänsyn till detta är tagen.

Sträckan mellan Särö och Steninge är ett av få relativt oexploaterade kuststräckor norr om Halmstad och bör så förbli. Det är riksintresse för friluftsliv och stora markarealer är redan naturreservat och bör inte interpunkteras av ytterligare sammanhållen bebyggelse. Flera personer skriver att de tycker att det vore lämpligare att bygga på de obebyggda tomterna längs med Gökvägen istället för ett stort nytt bostadsområde. Ett annat förslag är att exempelvis låta fastighetsägare med mycket mark få möjlighet att stycka av för enstaka hus och på så vis istället bidra till bostadsförsörjningen i en mindre skala.

#### *Kommunens kommentarer*

Som flera nämner har området varit uppe för diskussion vid flera tillfällen under åren gällande exploatering av bostäder/fritidshus och kommunen är medveten om att det finns flera svårigheter med att pröva bostadsbebyggelse inom området. Kommunens utgångspunkt i prövningen är att genom ett väl avgränsat område i anslutning till befintlig bebyggelse och en gestaltning som anpassas till närområdet få en minimal inverkan på riksintressena. För att på ett tidseffektivt sätt få vägledning om det trots detta finns en möjlighet att bygga bostäder inom riksintresseområdena har kommunen valt att begära ett planeringsbesked av Länsstyrelsen.

Planförslaget följer inte översiktsplanens huvudstrategier att i första hand föreslå bebyggelse inom nuvarande tätortsavgränsningar och i andra hand styra utvecklingsriktningen inåt land. Däremot ligger planområdet i ett av de utpekade stråken som enligt översiktsplanen i vissa fall skulle kunna tillåta ny spridd bebyggelse och bebyggelse i mindre grupper inom riksintesseområde för högexploaterad kust. Förtydligande om hur planförslaget förhåller sig till översiktsplanen görs.

Nuvarande förslag redovisar inte i detalj hur planområdet ska utformas. Kommunen bedömer att nuvarande förslag är tillräckligt för planeringsbeskedet. Utformning/gestaltning kan göras mer utförligt om kommunen efter Länsstyrelsens besked väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

Översiktsplanen är inte ett bindande dokument, men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och kommunen strävar för att denna ska efterlevas utan några större avsteg. Projekt som inte uppfyller översiktsplanens vision har i större utsträckning risk att inte kunna genomföras då de ofta hamnar i konflikt med andra intressen.

Kommunen genomförde i samband med framtagandet av Framtidsplan 2050 en studie för alternativa lokaliseringar av nya exploateringar. I studien redogör kommunen för om behovet av bostäder kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande genom att annan mark tas i anspråk.

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se



Planeringsbesked kan enbart sökas för en eller flera av Länsstyrelsens ingripandegrunder. Att ta jordbruksmark i anspråk för exploatering är inte en sådan grund, varav frågan kommer behandlas närmare först senare om kommunen efter Länsstyrelsens besked väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

### Upplevelse och natur

Det finns ett högt natur- och kulturvärde i området. Det är ett unikt gammalt öppet kulturlandskap med odlade fält avskilda av stenmurar med havsnära kontakt. Kustvägen följer i mjuka linjer landskapet och man kan se havet från vägen. Så många ytor utmed denna del av kusten har redan exploaterats och otaliga natur- och kulturminnen har gått förlorade. Ängarna mellan Särdal och Steninge är i stort helt obebyggda idag och är en av kommunens sista öppna landskapsdelar där odlingsbygd möter havet. Idag kan denna del av Hallandskusten ses som en tillgång för turistnäringen, kustvägen Halmstad – Falkenberg är markerad som ”vacker väg” och just denna del är tillsammans med sträckan Eftra – Ugglarp kanske det mest anslående när det gäller siktdjup och landskapsbild.

Närområdet har uppskattade fungerande vandringsleder och direkt närhet till naturreservatet Enet. Man har från offentligt håll rest en diskussion med markägare om vandringsled längs havet just förbi detta område, allt för att gynna friluftsturismen. Att ta ytterligare ytor i anspråk för bebyggelse bör inte tillåtas med tanke på både naturen, kulturbygden samt besöks- och turistnäringen.

Befintlig bebyggelse är småskalig och smälter i regel väl in i landskapet. Föreslagen bebyggelse blir stora hus som i hög grad skulle kontrastera mot befintlig bebyggelse. Kommer uthus och garage även tillkomma? Vilken form av arkitektur planeras?

Flera skriver att de öppnare och friare utsikterna har stor betydelse för boende i närheten av planområdet. Detta kommer i hög grad förändras om förslaget genomförs. vid klart väder kan man se ända till Falkenbergs hamn. Föreslagna hus storlekar, högsta höjd bör studeras närmare och regleras.

Flera skriver att förslaget innebär ett ökat befolkningstryck, vilket innebär ökade rörelser i den känsliga och unika strandängsnaturen nedanför planområdet. I dagsläget försvåras eller förhindras passager ned mot havet och strandängarna av bebyggda tomter, stängslade betesmarker, besådda fält och stengårdsgårdar. En gångförbindelse över planområdet ned mot havet och strandängarna bör ingå i planen. Detta för att minska slitaget i naturområdet exempelvis att vilda stigar trampas upp. Gångförbindelsen ska göras enkel och diskret och vara framkomlig för barnvagnar och människor med funktionshinder. Den kan exempelvis anläggas från den föreslagna vändplanen inom planområdet.

Ljud- och ljusartefakter är begränsade i området idag. Vid ökat antal boende kan ljudnivån ändras och under byggtiden kommer ljudnivån vara högre, vilket kan påverka naturreservatet. Hur stor inverkan kommer ljusutsläpp från fönster samt ute- och gatubelysning ha på området?

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

Flera personer skriver att de ser vilda djur så som älg, rådjur och räv vandra i viltstråk över planområdet. Fåglar häckar och slår läger. Att skära av djurens naturliga rörelsemönster gör att de tvingas hitta nya vägar, något som eventuellt inte passar väl ihop med redan etablerade bostäder i området. Hur påverkas den biologiska mångfalden av förslaget?

#### *Kommunens kommentarer*

Förslaget tar en möjlig framtida rekreationsyta i anspråk till bebyggelse, vilken inte nämnvärt stärker turism- och besöksnäringen i området. Kommunen hoppas att planeringsbeskedet ska ge vägledning om förslaget trots detta kan inrymmas inom riksintressena. Avgränsningen av planområdet förhåller sig till kulturlandskapets indelning och ligger i anslutning till ett redan befintligt bebyggelseområde. Planområdet har anslutande bebyggelse i syd, väst och öst. Idag finns inga vandringsleder som ansluter över planområdet, men detta skulle kunna tillföras längs med området eller som flera föreslår via den förslagna vändplanen och vidare norr mellan två av de föreslagna fastigheterna. Kommunens utgångspunkt i prövningen är att anpassa gestaltningen till närområdet och att ta tillvara på äldre element så som stengårdsgård. Bebyggelsen i närområdet är i 1 till 2 våningar och har en total byggrätt på mellan cirka 100-250kvm, varav kommunen bedömt att det är rimligt att pröva liknande storlek i detaljplanen. Förslaget innebär en förändrad utsikt för flera av de befintliga bostäderna i anslutning till planområdet. Kommunen kommer under planprocessen väga enskilda och allmänna intressen mot varandra. Föreslagen bebyggelse finns inte utpekade i översiktsplanen och utgångspunkten i prövning är att boende inte kunnat förvänta sig att större delen av deras utsikt kraftigt skulle kunna förändras. Utformning, gestaltning och placering av bebyggelse ska studeras närmare om kommunen efter planeringsbeskedet väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

Idag används befintligt vägnät och traktorvägar som koppling till strandområdet och kommunen ser inte att det finns behov av att uppföra en vandringsled genom planområdet. Kommunen bedömer att förslaget inte försvårar kopplingen till strandområdet. Kommunen kommer i fortsatt arbete ta med frågan att skapa en koppling genom planområdet för att underlätta tillgången till strandområdet för boende i anslutning till planområdets nordöstra gräns.

Vilt så som älg och rådjur kommer vid en byggnation med stor sannolikhet inte söka sig hit utan hitta andra matplatser och skyddsplatser. Rävar är otroligt anpassningsbara och trivs i princip i all miljö om där finns tillgång på mat. Det finns gott om öppen jordbruksmark i närområdet där vilt har möjlighet att röra sig. Biologisk mångfald på åkermark är minimal det vill säga mycket dålig. Så om det blir villaträdgårdar så lär det öka något. Risken att påverka arter och andra naturvärden i Enets naturreservat bedöms vara liten. Förslaget är av liten omfattning och föreslås i anslutning till redan befintlig bebyggelse som redan idag sprider viss belysning och ljud. Förslagets 12 villor bedöms med samma resonemang inte heller medföra ett allt för stor inverkan på strandremsan.

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se



### Teknisk försörjning

Vägnätet är inte dimensionerat för den tunga trafiken till och från reningsverket, vilket trycker ut vägbanan i dikesrenen och förstör dikena. Detta får negativ påverkan på dagvattenhanteringen som idag är beroende av att markägare håller diken och rördragningar på egen mark i god ordning.

Busörs reningsverk är redan idag hårt belastat och har många brister. Orenat vatten sprutar bokstavligen från brunnar och breddavlopp direkt ut på strand, beteshagar och hav. Ledningarna till och från reningsverket är undermåliga och klarar vid vissa tillfällen inte belastningen. Kommunen bör prioritera att åtgärda sin egen undermåliga verksamhet i stället för att öka belastningen på densamma.

Det uppmärksammas att det som i förslaget kallas vattensamling/våtmark har haft en negativ förändring under en längre tidsperiod. Delar har fyllts ut med trädgårdsavfall och en mindre del har odlats upp. Dike har skapats från våtmarken till diket utmed Lundslättsvägen och efter utbyggnaden av cykelbanan längs Kustvägen meds mer vatten fram till vägtrumman mynnar ut i våtmarken. En realistisk plan för avvattning av det nya planområdet och tillrinningen kopplat med utbyggnaden av cykelbanan måste presenteras.

#### *Kommunens kommentarer*

Vilken väganslutning som är lämpligast och hur detta praktiskt bör genomföras kommer studeras i senare skede. Ombyggnad av reningsverket pågår. Dels för att få en högre kapacitet och dels för att modernisera reningen och styrningen. Vattensamlingen/våtmarkens funktion och behov av fördröjning av dagvatten kommer utredas senare under processen.

### Infrastruktur

Dagens vägnät är hårt trafikerat av boende i området, sommarturister och tung trafik till och från Busörs reningsverk. Belastningen förstör vägbanan. Sjärdals infrastruktur behöver rustas upp och moderniseras. Lundslättsvägen är för smal för trafik att kunna mötas och sporadiska mötesplatser utanför vägområdet har uppstått. Dessa har med tiden blivit sönderkörda. Om fler bostäder skulle uppföras till området behöver vägen breddas och riktigt anlagda mötesplatser uppföras för att inte störa boenden längs med Lundslättsvägen. En annan person undrar hur man tänkt kring anslutningen av planområdets väganslutning till Lundslättsvägen. Lundslättsvägen är samfällid väg och planområdet bör få en egen anslutning till Kustvägen.

T-korsningen Kustvägen/Lundslättsvägen ligger mellan en kurva med skydd sikt och vid andra sidan ett övergångsställe samt busshållplatser på båda sidor av Kustvägen. Korsningen är inte optimal ur trafiksäkerhetssynpunkt och behöver ses över när trafiken ökar ytterligare. Trafikverket anser dock utifrån deras riskbedömning att de är utan anmärkning.

#### *Kommunens kommentarer*

Kommunen instämmer med att trafiken är högre under sommaren och att det förekommer viss del tung trafik till och från reningsverket som passerar planområdet. Kommunen har i tidigt skede gjort en första grov bedömning att tillskottet av tolv bostäder kan accepteras och inte innebär något höjd

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se

säkerhetsrisk. Möjligheten att bredda vägavsnittet mellan planområdet och Kustvägen kan bli aktuell. Utgångspunkten är att de tillkommande bostäderna ska ingå i befintlig vägförening. Kommunen anser i detta tidiga skede att det går att ansluta planområdet till Lundslättsvägen. Om bedömningarna och antagandena kopplat till trafikfrågorna är acceptabla görs i senare skede om kommunen väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

### Övrigt

Det finns i planområdets närhet fornminnen och rester från bebyggelse från tidig järnålder. Det har även påträffats flertal fynd från såväl stenåldern som bronsåldern i området.

En person undrar om det kommer finnas krav på när de nya bostäderna ska stå färdiga att flytta in i, sista datum för uppförande. Eller om tomterna kan stå obebyggda som på till exempel Gökvägen? Ska fastighetsägarna stå skrivna i bostaden eller blir det möjligt att ha villan som sommarstuga/fritidshus?

Några personer skriver om hur de olika samhällsfunktionerna kan komma att påverkas av förslaget. Att man avviker från Framtidsplan 2050 i detta område får troligtvis konsekvenser för byggandet i hela Särdals by framöver.

### *Kommunens kommentarer*

Frågor kopplat till fornlämningar kommer studeras närmare om kommunen efter Länsstyrelsens besked väljer att arbeta vidare med detaljplanen.

Kommunen är inte markinnehavare och det är helt upp till fastighetsägaren att välja när de vill uppföra bostäderna när detaljplanen vunnit laga kraft. Det är inte möjligt att i detaljplanen reglera upplåtelseform eller om bostaden ska vara för permanent eller fritidsboende.

Kommunen bedömer att tillskottet kommer få en liten inverkan på underlaget för den samhällsservice som finns i framförallt Steninge och Haverdal.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén  
Planchef

Emeli Cornelius  
Planarkitekt

---

**Postadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Box 153  
301 05 Halmstad

**Besöksadress**  
HALMSTADS KOMMUN  
Kyrkogatan 5  
302 42 Halmstad

**Telefon**  
035-13 70 00

**E-post**  
direkt@halmstad.se

**Webbplats**  
www.halmstad.se