

Datum
2023-02-14
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.

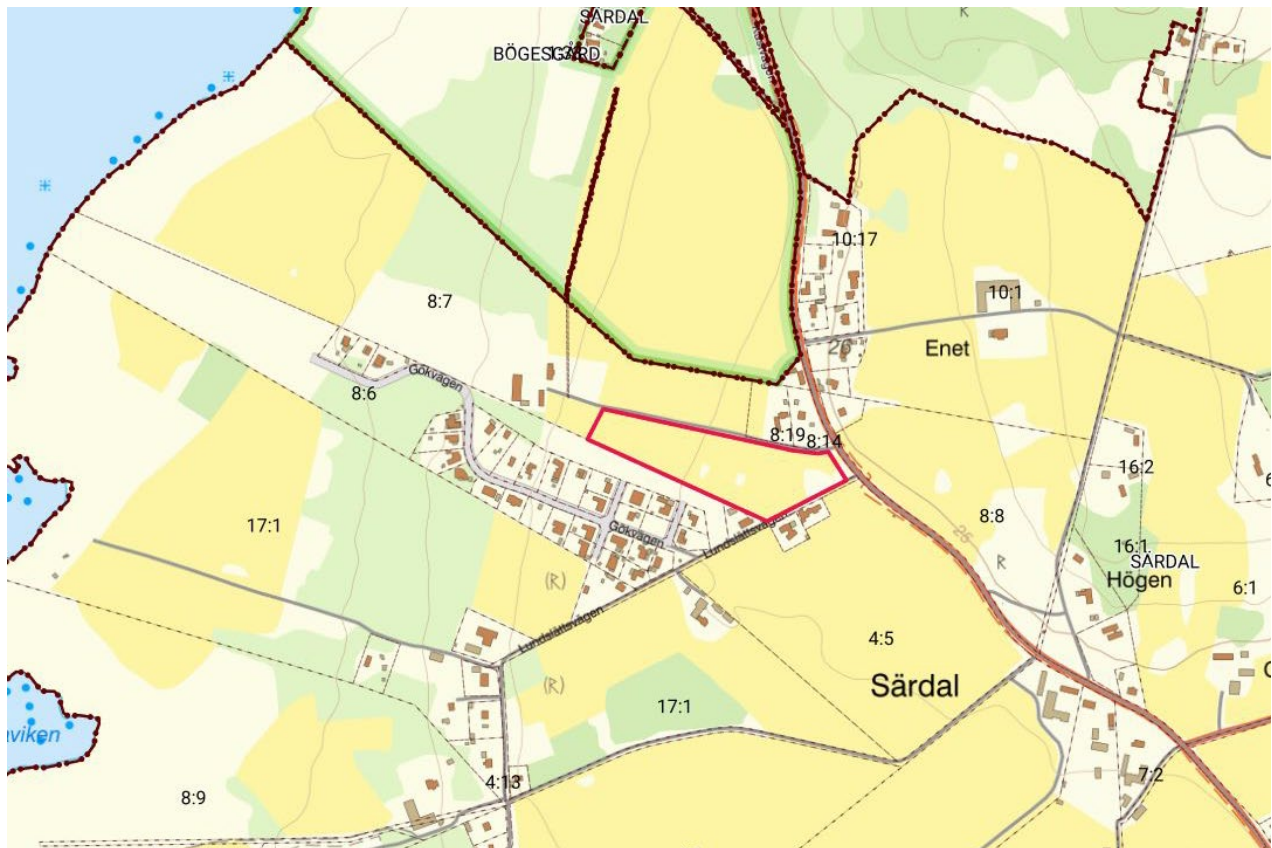
Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

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/fridshusbebyggelse 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. Planförslaget följer inte översiktsplanens huvudstrategier att i första hand föreslå bebyggelse inom nuvarande tätortsavgränsningar och i andra hand styra utvecklingsriktningen inåt land.

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 Särdal (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 Särdal 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 högt 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



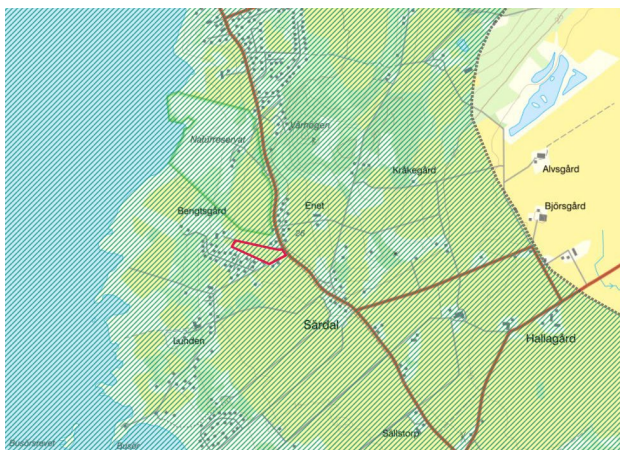
Gällande planer och planområdet markerat med rött.

Förutsättningar

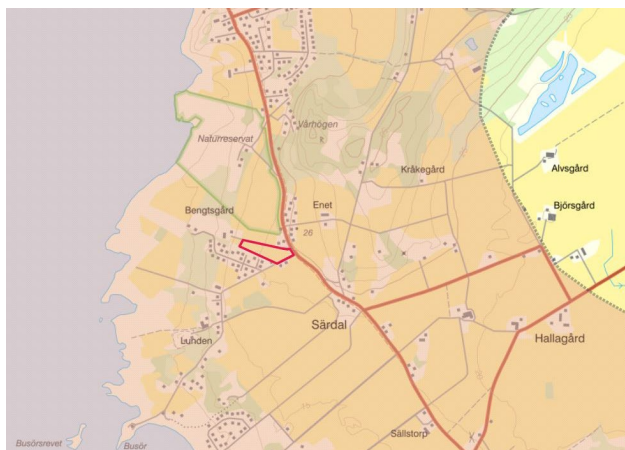
RIKSINTRESSEN

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

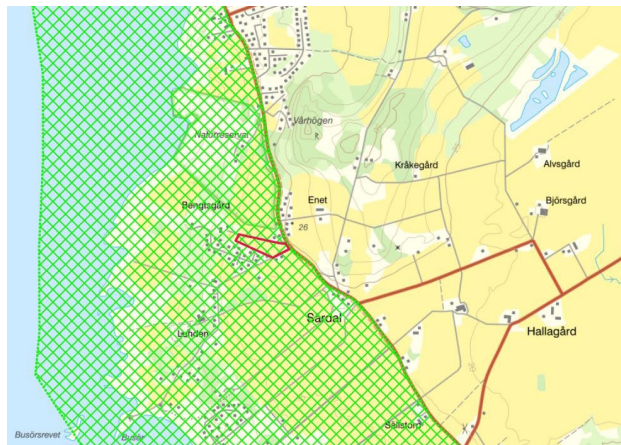
Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

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 Särдал 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 en ganska liten skala på stora tomter (cirka 1000-1500kvm), smala byggnader, 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 produktionsåker 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 Särdaal-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 Särdaal-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

Uppdateras efter genomfört samråd för begäran om planeringsbesked.

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

Organisationsnr: 212000-1215