

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1042 för del av Fammarp 8:2 - Kronolund

Frösakull - Kronolund



FRÖSAKULL, HALMSTADS KOMMUN
Standardförfarande, diarienummer: KS 2023/00455
Samhällsutvecklingsavdelningen
2023-11-21

Innehåll

INNEHÅLL	2
INLEDNING	3
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	11
GENOMFÖRANDE	11

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd i huvudsak avser att en parameter inom planen ändras nämligen utöka byggrätten med att tillåta fler antal våningar.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P1042
- Ursprunglig detaljplan med ändring, den äldre detaljplanen har nu digitaliserats
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Solstudie och volymstudie
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom detaljplan 1380K-P1042 på del av nuvarande fastighet Fammarp 8:2 genom att tillåta fler antal våningar.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2022-05-24 KSU § 101 i uppdrag att utreda planändring på del av nuvarande fastighet Fammarp 8:2 så att detaljplanen tillåter utökad byggrätt.

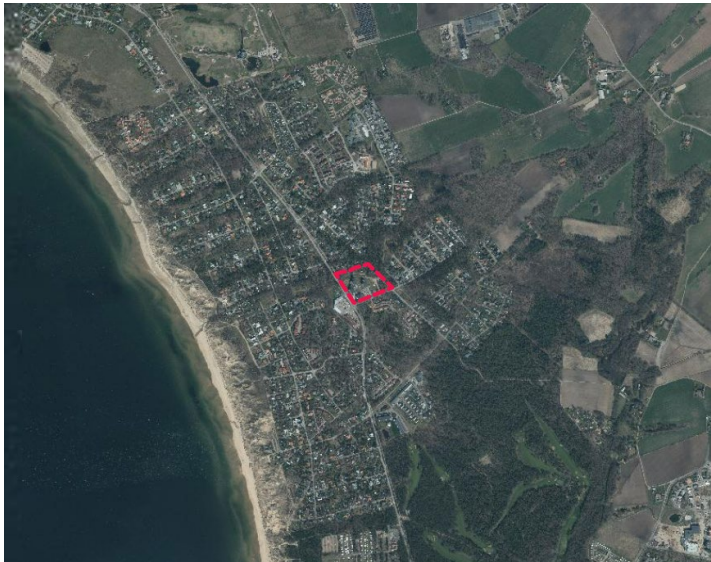
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Kungsvägen-Kronolundsvägen i centrala Frösakull cirka 7 km väster om Halmstad centrum.

Området avgränsas av fastighetsgränsen för Fammarp 8:2. I väster gränsar planområdet till Kungsvägen och i söder till Kronolundsvägen.

Planområdet omfattar ca 3 ha.



Frösakull

Markägoförhållanden

Fastigheten Fammarp 8:2 är i privat ägo.



Nuvarande fastighet Fammarp 8:2

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan.

Planförslaget bedöms påverka miljömålet god bebyggd miljö positivt. Bebyggelsen utgör en förtätning av Frösakull med närhet till Frösakull centrum, kollektivtrafik samt till natur och rekreation.

Området ligger i direkt anslutning till allmänna kommunikationer med busshållplatser och serviceverksamheter, detta leder till ett bättre underlag till kollektivtrafiken och serviceverksamheterna. Byggnad av bostäder i Frösakull kan ses som bidragande till ett ökat bilberoende då flera tar bilen till centrala Halmstad, för handel och service.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att utöka byggrätten i befintlig detaljplan.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan och kommunala handlingsprogram

Ansökan ligger i linje med gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 där det anges att det finns förtätningspotential i Frösakull. Frösakull består idag i stor utsträckning av villor och det är av stor vikt att förtätningen kompletterar stadsdelen med andra bostadsformer och upplåtelseformer.

Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen för 1380K-P1042 för Fammarp 8:2 - Kronolund. Det finns ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användningen B = Bostäder.



Detaljplan 1380K-P1042 för del av Fammarp 8:2 – Kronolund

Riksintresse

Planområdet berörs helt eller delvis av följande riksintressen och skyddsbestämmelser:

Det finns ett riksintresse för friluftsliv – Skrea strand-Tylösand, delvis inom planområdet. Riksintresset har särskilda natur- och kulturkvaliteter med omväxlande kustavsnitt, delvis sandstränder med dyner, delvis klippkuster, vacker landskapsbild, stor tillgänglighet och etablerat fritidsutnyttjande. Bad, båtsport och fritidsfiske samt strövområden, flera naturskyddade, med spår, stigar och fritidsvägar.

Riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB och högexploaterad kust 4 kap 4 § MB finns inom planområdet. med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området och turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

Gällande förslagets specifika påverkan på de utpekade värdena inom riksintresse för friluftsliv samt särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3-4 kap. Förslaget anses inte påverka havsvattnet och sandstränderna negativt. Värdena gällande dessa faktorer bedöms inte förändras genom planförslaget och attraktiviteten för bad anses inte minska.

Riksintresse för särskilt behov av hinderfrihet - Ringenäs finns inom planområdesgränsen. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för påverkansområde civil flygplats – Halmstad finns ca 200 meter från planområdesgränsen. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar – Bjäre finns inom planområdesgränsen. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Ett genomförande av planen påverkar inte några Natura 2000 områden. Närmaste Natura 2000 område är Tylöns naturreservat som ligger ca 2,5 km från planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet består idag delvis av obebyggd kvartersmark – B = Bostäder.



Planområdet del av Fammarp 8:2

Vattenområden och strandskydd

Området berörs idag inte av strandskydd för den mindre bäck som rinner genom fastigheten. Gällande detaljplan är antagen 2015 och strandskyddet gäller inte för aktuell del av fastigheten idag. Strandskydd återinträder inte vid ändring av detaljplan. Fastigheten är redan idag till största delen ianspråktagen och bebyggd.

Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

Geotekniska förhållanden

Enligt den övergripande markinventeringen utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av svallsediment bestående av mellansand/grovsand. Statens geotekniska institut (SGI) finner att totalstabilitetsproblem saknas inom planområdet. En detaljerad geoteknisk utredning ska göras i projekteringsskedet. För området föreligger normallåg radonrisk.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i planområdet består av flerbostadshus i form av hyresrätter.

Flerbostadshusen är uppförda i tre till fem våningar där den översta våningen är indragen. 2017 börjades byggnationen av fastigheterna. Under 2019 var inflyttningen.



Byggnation på fastigheten.

SAMHÄLLSSERVICE

Direkt sydväst om fastigheten finns det ett kvarter med en mataffär, restaurang, vårdcentral, apotek mm.



Kvarteret sydväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Utmed Kronolundsvägen och Kungsvägen finns det en gång- och cykelväg utan belysning.



Gång- och cykelväg utmed Kronolundsvägen Gång- och cykelväg utmed Kungsvägen

Kollektivtrafik

Precis utanför planområdet, vid Kungsvägen, trafikeras av en stadbuslinje; nr 1. Turtätheten är i genomsnitt 2 turer/timme under dagtid vardagar. Den befintliga hållplatsen Frösakull Kronolund.

Biltrafik och gator

Planområdet är beläget i centrala Frösakull. Angöring görs från Kronolundsvägen i sydöst.



Kronolundsvägen. Sydöst om planområdet. Kungsvägen. Sydväst om planområdet.

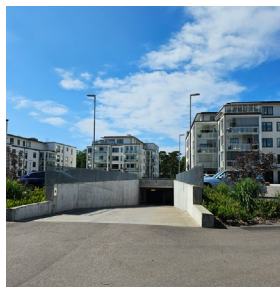
Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns inom planområdet på gården till fastigheten.

Bilparkering finns som markparkering på fastigheten. Garage under mark finns också på fastigheten där hus har direkt kontakt med garaget.



Cykelparkering på fastigheten Fammarp 8:2



Parkeringsgarage på fastigheten Fammarp 8:2 Ytparkering på fastigheten Fammarp 8:2

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

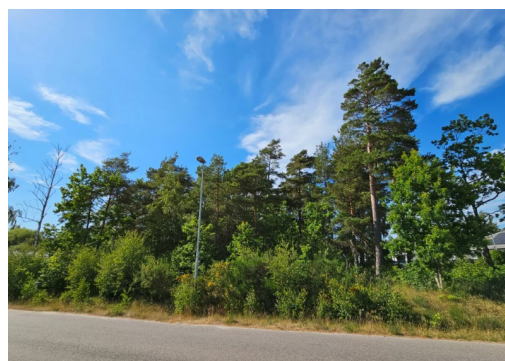
MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

All mark är sedan tidigare detaljplanelagd men delvis obebyggd. Detaljplanen tillåter, B = Bostäder.



Del av fastigheten Fammarp 8:2 som kommer att bebyggas.



Befintlig trädridå i öster mot Fridas gränd.

Vattenområden och strandskydd

Området söder om bäcken berörs idag inte av strandskydd för den mindre bäck som rinner genom fastigheten. Gällande detaljplan är antagen 2015. Strandskydd återinträder inte vid ändring av detaljplan. Fastigheten är redan idag till största delen ianspråktagen och bebyggd.

Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

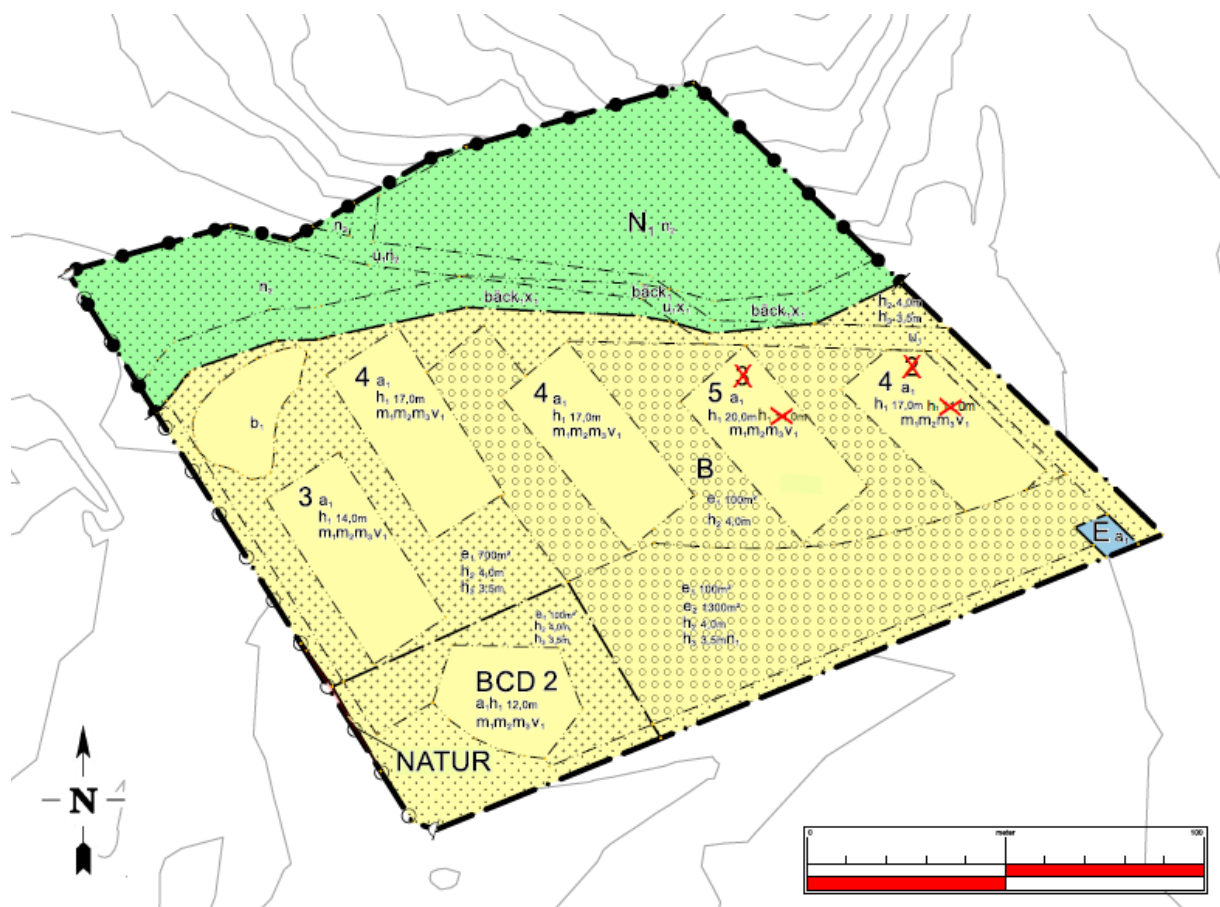
BEBYGGELSE

Ändrat våningsantal

Fyra stycken flerbostadshus (B) är redan byggda. Av de kvarvarande två stycken obebyggda platserna föreslås att flerbostadshuset närmast befintligt flerbostadshus får vara max 5 våningar + 1 indragen våning (20 meter) och nytt flerbostadshus närmast befintlig trädråd får vara max 4 våningar + 1 indragen våning (17 meter). Närmast Fridas gränd är bebyggelsen något lägre för bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Syftet med den indragna våningen är att bebyggelsen ska uppfattas som lägre men ändå utgöra ett effektivt markutnyttjande. Höjden på fasaden uppfattas som lägre då den översta våningen är indragen, när man betraktar byggnaderna från gatuplan.

Utnyttjandegrad

Det läggs till en största byggnadsarea ovan mark för uthus och andra komplementbyggnader på 100 kvm på markerad yta. Förutom garage och carport tillåts även att parkeringsdäck kan uppföras. Samt att största byggnadsarea för garage, carport och även parkeringsdäck utökas från 1200 kvm till 1300 kvm för att möjliggöra ett nedsänkt parkeringsdäck i två plan på markerad yta.



Föreslagen ändring av detaljplan



Föreslagen ändring av detaljplan



Föreslagen ändring av detaljplan

SAMHÄLLSSERVICE

Ändringen av detaljplanen påverkar inte samhällsservice nämnvärt då ändringen av detaljplanen gör att bygggrätten ökar med två våningar endast på en del av planområdet. Ändringen stärker befintlig samhällsservice.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och gator

Den ökade bygggrätten bedöms generera en marginell ökad mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Kronolundsvägen och Kungsvägen. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms göra att antal resande marginellt ökar då boenden kommer att ta delvis sig till och från fastigheten med kollektivtrafik men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

Cykel- och bilparkering

Cykelparkering ska enligt kommunens P-norm anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom nuvarande fastighet Fammarp 8:2.

Bilparkering ska enligt kommunens P-norm anläggas inom respektive fastighet.

En yta ändras till att tillåta ett nedsänkt p-däck eller garage under mark.



Illustration halvt nedsänkt p-däck



HÄLSA OCH SÄKERHET

Allmänt

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Ändringen av detaljplanen påverkar endast Kronolundsvägen som idag räknas som en bostadsgata. Dagens trafikflöde där är låg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem.

Dagvattenhantering

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att utöka byggrätten med ytterligare våningar istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnationen hade tagit mer mark i anspråk.

Avfallshantering

Hantering av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsförordningen i Halmstad Kommun och Avfall Sveriges råd och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelse om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Det är obligatorisk med hämtning fastighetsnära av restavfall (brännbart, hushållsavfall), matavfall och förpackningar och ska realiseras mellan 2024-2027.

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

SAMMANFATTNING

Genom planändringen föreslås de två kvarvarande platserna för flerbostadshus att tillåts att huset närmast befintligt flerbostadshus får vara max 5 våningar + 1 indragen våning (20 meter) och nytt flerbostadshus närmast befintlig trädråd får vara max 4 våningar + 1 indragen våning (17 meter). Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga tidigare fastställda detaljplanebestämmelser som nu har digitaliserats.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Det innebär att detaljplanen för 1380K-P1042 för del av Fammarp 8:2 – Kronolund gäller fast med ändrat våningsantal för del av nuvarande fastighet Fammarp 8:2 samt att en utnyttjandegrad läggs till när det gäller mark för uthus och andra komplementbyggnader. Det läggs även till att parkeringsdäck kan uppföras. Samt att största byggnadsarea för garage, carport och även parkeringsdäck utökas för att möjliggöra ett nedsänkt parkeringsdäck i två plan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
December 2023	Samråd
Februari 2024	Granskning
Mars/April 2024	Antagande
April/Maj 2024	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Genomförande, drift

Allmänt VA-nät

Laholmsbukts VA

El

HEM

Bredband

Halmstad stadsnät

Kvartersmark

Fastighetsägaren till Fammarp 8:2

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren till Fammarp 8:2. Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till nuvarande fastighet Fammarp 8:2 bekostar upprättande av detaljplan och tillhörande utredningar. Detta är reglerat i upprättat plankostnadsavtal mellan ägaren till nuvarande fastighet Fammarp 8:2 och kommunen.

Samtliga nybyggnationer, ombyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

Anna Persson

Planchef

Planingenjör