

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

Haverdal 27:1 och 18:53



HAVERDAL, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/19

Standardförfarande, KS 2020/00284
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-10-12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen. 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§.

GRANSKNING

Granskning har efter beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-11-30 § 203 genomförts under tiden 4 februari - 25 februari 2022. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

8 remissinstanser och 21 sakägare och övriga har inkommit med synpunkter på planförslaget. Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Nockhöjd/höjd på bebyggelse
- Skynd/förlorad utsikt
- Planskada
- Hög exploatering
- In- och utfarter
- Dag- och grundvatten
- Tillgänglighet
- Intresseavvägning

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande framgår av kommunens kommentarer till synpunkter enligt nedan. Efter granskning har följande redaktionella justeringar och förtydligande gjorts.

Under rubrikerna ”Dricks-, spill- och brandvatten” och ”Dagvatten och skyfallshantering” har texten justerats till att de allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för ledningshavare och för drift och underhåll. Text under dessa rubriker har även justerats till att markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen ”u₁” (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). ”u₁” kompletteras av egenskapsbestämmelsen ”prickmark” (marken får inte förses med byggnad).”

Vad gäller bestämmelsen ”p₁” har planbeskrivningen förtydligats med att **nu** befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Bestämmelsen ”u₁”, som föll bort under granskning, har lagts till i planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivningen har under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” förtydligats med texten ”Detta sker i samband med att exploatör/markägare ansöker om avstyckning för bostadsfastigheter inom egen kvartersmark. Exploatören bekostar dessa fastighetsbildningzåtgärder.” Genomförandebeskrivningen har även kompletteras med förtydligande information rörande markföreningar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Haverdal 27:1 och 18:53 i Halmstads kommun Handlingar daterade 2022-02-04 för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande över planförslaget den 11 november 2020 (Dnr 402-7492-20).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Synpunkter enligt PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utöver de som framförts i samrådet.

Kommentar

Kommunen tackar för länsstyrelsens synpunkter.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Plankartan

u1 – ej med i bestämmelserna.

p1 – bestämmelsen kan bli otydlig. Området kan bebyggas och sedan delas in i fastigheter där gränserna förläggs närmare de ”nya” byggnaderna än 4 meter. Avses nu befintliga byggnader kanske det ska förtydligas.

b1 – upplysning, bestämmelsen finns inte för sydöstra området.

Teknisk försörjning

De allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga. För vem/vad?

Rätten till ledningarna säkerställs inte i och med u-området. Ett u-område innebär enbart att området reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar. Rätten till ledningen kan prövas i en lantmäteriförrättning.

Minsta erforderliga bredd för u-områden är enligt kommunens tekniska standard 6 meter.

u-området ser smalare ut längst i söder. Det kanske bör förklaras.

Ekonomiska frågor

Inför granskningen har det inte redovisats något exploateringsavtal.

Lantmäterimyndigheten har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpningen av PBL 6 kap 40-42§ till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p.

Kommentar

Kommunen tackar för lantmäterimyndighetens synpunkter, råd och kontroll av planhandlingarna.

u₁ är nu tillbaka i planbestämmelserna. Vad gäller "p₁" har planbeskrivningen förtydligats med att nu befintliga byggnader kan ligga närmare fastighetsgräns än 4 meter vid en ny fastighetsbildning.

Vad gäller teknisk försörjning tackar kommunen för lantmäterimyndighetens påpekande. Aktuell text och felaktighet vad gäller säkerställande av ledningar justeras och förtydligas under rubrikerna "Dricks-, spill- och brandvatten" och "Dagvatten och skyfallshantering" till att de allmännyttiga ledningarna ska vara tillgängliga för ledningshavare och för drift och underhåll. Text justeras under dessa rubriker även till att markområde för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras med den administrativa bestämmelsen "u₁" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). "u₁" kompletteras av egenskapsbestämmelsen "prickmark" (marken får inte förses med byggnad)."

u-området följer befintlig ledning och smalnar av i den södra delen på grund av ledningens placering.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

SAMRÅDS OCH INFORMATIONSPÅSKOTTET

Samråds och informationsutskottet vill framföra följande punkter:

- Det är viktigt att vidhålla småskaligheten för området. Därför ska det bara ges möjlighet att bygga en-våningshus.
- Samfällighetsvägen som föreslås ska vara en kommunal väg där kommunen ansvarar för skötsel och allt annat som har med vägen att göra. Exempelvis sophantering och säkerställande av att det är en fungerande räddningsväg
- Det är även viktigt att erforderlig sanering av jordmassor utförs innan arbetet med byggnation påbörjas.

Kommentar

Planförslaget är anpassat till planbestämmelser enligt gällande detaljplaner och till närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

Nya gator är inte planlagda och regleras inte i detta planförslag. Planförslaget medger enbart

användningarna bostäder inom kvartersmark ("B") och allmän plats "NATUR" för fördröjning av dagvatten. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5. Vad gäller tillgänglighet för räddningsfordon har räddningstjänsten medverkat under arbetet med detaljplanen och har inget att erinra. Vad gäller sophantering är det som föreslås inget konstigt. Liknande lösningar finns på andra platser inom kommunen och lösningen är väl beprövad. Enligt kommunfullmäktiges riktlinje för avfallshantering, gällande från och med 2022-05-25, bilaga 3 - Krav på avfallsutrymmen och transportvägar, är dragväg (för hämtning) vid om- och nybyggnation maximalt 10 meter och i befintlig bebyggelse maximalt 30 meter. Detta uppfylls med föreslagna markreservat för uppställningsplatser för sopkärl. För småhus får, enligt Boverkets byggregler (2011:6), lösa avfallsbehållare användas. Avståndet som de boende behöver transportera sopkärl, som längst ungefär 100 meter för det fall föreslagna uppställningsplatser används, får anses rimligt med hänsyn till rådande rättsparaxis (Mark- och miljööverdomstolens dom 2021-01-25 i mål nr 11233-19). Vad gäller tillgänglighet kommer förutsättningarna rörande sophantering att från början vara kända för den som eventuellt väljer att flytta in.

För att avseende förorenad mark säkerställa markens lämplighet för bostäder gäller inom två delområden inom planområdet den administrativa bestämmelsen "a₁": startbesked får inte ges för lov- och anmälningspliktiga åtgärder förrän avhjälpandeåtgärder som säkerställer markens lämplighet för bostäder avseende förorenad mark har genomförts.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har skickat granskningsförslag tillhörande detaljplan för del av fastigheterna Haverdal 27:1 och 18:53 för yttranden till Teknik- och fritidsnämnden.

Detaljplanens huvudsyfte är att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal. Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal

Enligt planförslaget ska fördröjning av dagvatten ske på allmän plats inom planområdet. Plats för fördröjning av dagvatten säkerställs på allmän plats "NATUR" utmed Laxavägen i planområdets södra del och användningen kompletteras med egenskapsbestämmelsen "Fördröjning" - fördröjning av dagvatten.

Av planbeskrivningen framgår att dag- och skyfallshantering ska ske på allmän plats NATUR Fördröjning och att LBVA ansvarar för framtida drift och underhåll. Teknik- och fritidsnämnden anser att det behöver förtydligas i planbeskrivningen att LBVA ansvarar för drift och underhåll av hela ytan oavsett framtida användning.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har justerats till följande:

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA AB
Allmän plats fördröjning av dagvatten	Laholmsbuktens VA AB
El	E.ON
Kvartersmark	Berörd markägare

MILJÖNÄMNDEN

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Exempelvis kan åtgärderna genomföras av exploatören/ nuvarande fastighetsägaren i samband med att den gemsama utfartsvägen utförs. Detta bör föras in i genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Miljönämndens synpunkt har tagits fasta på. Genomförandebeskrivningen har under rubriken "Markföreningar" förtydligats med följande stycke: "En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föroreningen till annan plats inom fastigheten."

Dessutom återfinns i exploateringsavtalet följande skrivning: "En markmiljöundersökning har genomförts och konstaterat att sanering behöver genomföras på del av fastigheten Haverdal 27:1. Berörd fastighetsägare ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har genomförande- och kostnadsansvaret för sanering av de markföreningar som erfordras för genomförande av detaljplanen. Saneringen måste göras innan startbesked ges.

De avhjälpandeåtgärder som behövs för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder bör ske samlat för hela det område som berörs. Detta för att inte sprida föroreningen till annan plats inom fastigheten."

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Vi har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB (E.ON)

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

E.ON har i samrådet förklarat att vi inom området har markförlagda låg- och mellanspänningskablar, vilket bör framgå i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”

E.ON har beställt inmätning av markkablarna som går längs med Skallbergsvägen och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja.

Om det visar sig efter inmätning att mellanspänningskabel hamnar inom kvartersmark, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

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-nara-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 marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Skulle det visa sig att markkablar kommer i konflikt med planerad byggnation måste kontakt tas med E.ON för att träffa överenskommelse om ledningsflytt, samt ta fram ett kostnadsförslag. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

E.ON vill bli kallade till ledningsägarmöte för eventuell samförläggning när fastigheterna skall exploateras. Lokalnätstekniker att kontakta för detta är NN, E.ON Energidistribution AB.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Av planbeskrivningen framgår, under rubriken ”Teknisk försörjning” och underrubriken ”Energiförsörjning”, att Eon har elnät i aktuellt område. Aktuell kabel i osäkert läge längs med Skallbergsvägen läge ligger enligt underlag från ledningskollen knappt 2 meter utanför planområdet och inom allmän plats.

HAVERDALS SAMHÄLLSFÖRENING

Kommentarer till granskningsförslaget

Efter att ha tagit del av samrådsredogörelsen med så många som 29 sakägares/boendes och andras yttranden samt läst slutligt planförslag kan vi tyvärr konstatera att tjänstepersoner och politiker i Halmstads kommun antingen inte har tagit del av eller förstått vikten av att ta tillvara inkomna samrådsyttranden som i ord och bild har visat hur detta planförslag kommer att påverka den känsliga bebyggelsen på Skallberget. De har inte heller tagit till sig konstruktiva alternativa förslag som sakägare och flera andra remissinstanser, även samhällsföreningen, har framfört. Vi konstaterar att samråds- och granskningsförfarandet är bristfälligt och knappast kan anses följa intentionerna i Plan- och bygglagen om hur ett samrådsförfarande ska hanteras för

att leva upp till det som ordet "samråd" innebär:

Värdefull information samlas in under samrådet

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när detaljplaner ändras eller upphävs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Syftet är också att ge intressenter som berörs insyn i arbetet med att ta fram en detaljplan och möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Andra vinster med att inkludera berörda tidigt i processen kan vara att minska risken för överklaganden. Det är därför värdefullt att inleda samrådet innan förslaget fått färdig form.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 11, 12 §§

Se:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplanprocessen/standardforfarande/samrad/>

Observera att ingen är motståndare till att det byggs bostäder på området. Det som skapar problem och motstånd är däremot hur den föreslagna utformningen av byggnader och vägar m m är gjord. Den kommer att försämra miljön för så många på Skallberget och riskera den goda grannsämja som hittills har rått. Det är obegripligt hur en kommuns tjänstepersoner och politiker kan ta en så ensidig ställning till exploatörens intressen utan att samtidigt ta sitt ansvar för befintliga boendes intressen samt inte minst för områdets unika identitet.

De ändringar som är gjorda i granskningsversionen vad gäller byggnadernas höjd m.m. är obetydliga och dessutom ger de intrycket av att medvetet vilja försvåra förståelsen av vad detaljplanen verkligen innebär. Det finns ett krav på att göra myndigheters texter begripliga för alla. Vi efterlyser en beskrivning på "vanlig svenska" som tydliggör avsikten med planförslaget. Det är också anmärkningsvärt att det inte finns intresse och kompetens för att ta tillvara det engagemang som visas från de boende för att i slutändan nå en mer hållbar lösning än den nu föreslagna

Det är skrämmande att kommunens representanter inte själva följer de intentioner och vackra ord som finns i översiktsplanens beskrivningar av Haverdal och förstår vad som är viktigt för att orten ska behålla sin attraktivitet. Vi vet att samhällsbyggnadsutskottets ordförande, Jenny Axelsson, besökte området och först då insåg hur förslaget påverkar och försämrar miljön och att hon därefter försökte bordlägga förslaget men tyvärr inte fick majoritet för det i samhällsbyggnadsutskottet. Att det inte lyckades beklagar vi verkligen. Vi vill samtidigt ge Jenny en eloge för att hon besökte platsen, hade modet att ändra uppfattning och gjorde ett försök att ändra beslutet. Det visar på vikten av att verkligen ta reda på hur ett planförslag påverkar boendemiljön. När vi hör att ledamöterna i samhällsbyggnadsutskottet sällan läser underlag före ett beslut så blir vi naturligtvis upprörda. Det är skrämmande att så viktiga beslut uppenbarligen tas utan närmare kännedom om det område som ett planförslag gäller. Självklart inser vi att alla inte kan ha samma lokalkännedom om alla områden. Just därför är det extra viktigt att lyssna och ta till sig synpunkter från invånare och föreningar som har lokalkännedom.

Att undvika ett överklagande borde ligga i allas intresse, det framgår också av den citerade texten från Boverket ovan. Det kan inte vara försent att berörda träffas och försöker komma

överens om ett förslag som kan tillgodose de flestas intressen, såväl omkringboendes som exploatörens.

Eftersom inte heller samhällsföreningens samrådsyttrande har lett till någon förändring av planförslaget upprepar vi vår skrivning som skickades in hösten 2020 med en uttalad förväntan att den nu ska läsas och synpunkterna tas tillvara av berörda beslutsfattare innan det slutliga beslutet tas.

Kopia av Haverdals samhällsföreningens samrådsyttrande, 2020-11-12

Samhällsföreningens syfte är att främja Haverdals utveckling på ett sätt som gynnar dess invånare, såväl fast- som fritidsboende, och att värna om ortens specifika, och många gånger unika, natur och bebyggelse. Samhällsföreningen är neutral och opartisk och i detta ärende har föreningen medlemmar både i rollen som exploatör och som kringboende. Synpunkterna som framförs nedan är de som styrelsen har funnit vara de viktigaste för Haverdal/Skallen som helhet och för att orten ska behålla sin attraktionskraft, nu och framöver. Yttrandet ska inte tolkas som att styrelsen tar parti för eller emot någon av intressenterna utan är skrivet utifrån ett helhetsperspektiv som värnar om Haverdal som helhet och de specifika förutsättningar och begränsningar för bebyggelsen som Skallbergets södersluttning har.

Förutom kommunens Framtidsplan 2050 och förslaget till ny översiktsplan 2050 har styrelsen också tagit del av den dagvattenutredning som nyligen har gjorts i Haverdal på uppdrag av kommunen¹. Vi har även utgått från personlig lokalkännedom om platsen och dess nuvarande funktion och samtalat med exploatör och några av de kringboende.

(¹ Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning Haverdal UPPDRAGSNUMMER 13008925, Sweco, 2020.)

Samhällsföreningens styrelse motsätter sig inte att en del av dessa tomter används för nya bostäder även om det inte är önskvärt. Att förtäta bebyggelsen i Haverdal återkommer många gånger i den föreslagna översiktsplanen 2050. Just därför är det särskilt väsentligt att anpassa ny bebyggelse till den befintliga på ett sätt som gör att Skallberget i Haverdal behåller sin karaktär, dvs småskalighet och enkelhet med tydliga siktlinjer, grönytor och öppenhet. Att behålla denna karaktär är också väldigt tydligt i förslaget till översiktsplan där Haverdal är utpekad som ett servicesamhälle med en stor ökning av antalet bostäder och service. Yttrandet ska läsas mot bakgrund av den pågående översiktsplaneringen och styrelsens förslag syftar även till en hållbar framtida lösning för kommande, liknande förtätningsprojekt.

Synpunkterna rör

- Byggnadernas utformning och placering
- Tillgänglighet för alla
- Fukt och vatten
- Förlust av grönyta/rekreationsplats

Byggnadernas utformning och placering

Skallbergets bebyggelse kännetecknas av småskalighet, mestadels enplanshus eller enplanshus med inredd vind. Det finns tyvärr undantag i form av högre sten- och betonghus

med form och storlek som inte kan sägas vara anpassad till övrig bebyggelse, men orten har hittills på det stora hela klarat sig undan den exploatering som har skett i Tylösand och Frösakull under senare år. Det är därför glädjande att läsa på sid 3 i planbeskrivningen att "Syftet med detaljplanen är också att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal." Men tyvärr kan vi inte se att förslaget, som det är utformat nu, stämmer med det syftet och vår skrivelse syftar till att öka förståelsen för vad som krävs för att det syftet ska kunna uppnås.

Att planera för så många hus med föreslagen höjd på sju meter är inte att beakta småskalighet och enkelhet, tvärtom skulle det förändra och försämma bebyggelsen som helhet på ett mycket påtagligt sätt, inte bara för de närmast omkringliggande fastigheterna. Den öppenhet som karakteriserar området med många, generösa siktlinjer mot havet bidrar till områdets attraktionskraft och är samtidigt en viktig del av bykänslan på Skallberget. Det här förslaget innebär betydande försämringar i dessa avseenden liksom för den möjlighet till rekreation och sociala aktiviteter som marken sedan många år har kunnat användas till tack vare markägarens generositet, exempelvis fotboll, yoga, fester och som allmän samlingsplats.

Om husen placeras som skisserna på plankartan i förslaget visar kan kanske viss luft och rymd bibehållas, men den som bygger ett hus på Skallberget kommer med all säkerhet att vilja lägga det med långsidan åt söder för att få bästa möjliga utsikt och ljusinsläpp. Ett sådant scenario innebär att en lång rad höga hus kommer att bilda en mur mot de bakomliggande, sedan länge befintliga, fastigheterna, inte bara på Skallstugevägen utan också på vägarna ovanför.

På sidan 10 läser vi under rubriken Bebyggelse:

"Bebyggelsen i Haverdal är övergripande småskalig och enkel med 1 eller 1,5 våningar. Byggnaderna är friliggande och omges av generösa trädgårdsytor. För den bebyggelse som omger planområdet medger gällande plan "BFI", bostadsädamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter."

Vi ser en utveckling i Haverdal, som idag i huvudsak består av småskaliga och låga byggnader, att gränserna för "BFI", som ger rätt att uppföra inredbar vind med 4 m takfotshöjd, tänjs. Vi ser att detta är en mycket olycklig utveckling, framför allt om det finns en önskan att få till en förtätning av samhället. Önskvärt vore istället att begränsa framtida byggnader i hela Haverdal/Skallen till gällande plan ("BFIn"), som begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, inte tillåter inredbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader (istället för 4 m/ 45 grader för BFI). I praktiken skulle detta innebära en fortsatt låg bebyggelse som smälter in i den nuvarande strukturen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att alla byggprojekt på Skallberget nu och framöver uppförs enligt ovanstående, dvs gällande planbestämmelser (1977), och att 1,5-planshus bara ska tillåtas undantagsvis och där det inte skadar helheten, vilket det skulle göra i det här aktuella fallet. På det sättet skulle den unika plats som Skallberget utgör kunna fortsätta utvecklas på bästa sätt även med viss förtätning.

Tillgänglighet för alla

Det är höga krav på att nya permanentbostäder ska vara tillgängliga för alla. Den lösning som är föreslagen för tomterna med gemensam yta för sophämtning vid Laxavägen respektive

Skallbergsvägen innebär att ett sopkärl i vissa fall ska forslas mer än 100 meter på en grusad uppfart. Det kan inte vara förenligt med kraven på tillgänglighet för alla. Det kommer också att ställa till problem för den som ska bygga eftersom tillgänglighetskraven inte uppfylls så varför göra fel från början och bygga in ett problem som nu år 2020 inte får finnas? Särskilt inte om kommunen ska leva upp till de mål och visioner för tillgänglighet för alla som beskrivs i Framtidsplan 2050 och i det nya översiktsplaneförslaget.

Det lär finnas ett förslag med en väg till de nya fastigheterna från Skallbergsvägen. Det förslaget är att föredra och även att den vägen byggs med kommunal standard för att undvika problem när förändringen av huvudmannaskap för vägarna i Haverdal genomförs. Att 2020 föreslå en ny samfällighet för uppfarterna/vägarna är otidsenligt och kan varken vara en idealisk eller långsiktigt hållbar lösning.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att anslutningen till hela området görs via en kommunal väg från Skallbergsvägen, som möjliggör sophämtning och som är förenlig med gällande tillgänglighetsregler. Skallbergsvägen har liksom alla andra vägar i Haverdal 30 km-begränsning och om växtligheten hålls nere vid utfarten bör den inte bli farligare än någon av alla andra utfarter mot Skallbergsvägen. På det sättet undviks framtida bekymmer, både lagliga och mänskliga.

Fukt och vatten

Det är allmänt känt att marken på platsen är mycket fuktig och lätt blir vattensjuk och har problem med både grund- och dagvatten. Området är platt och stora delar saknar lutning. Det innebär att tillkommande byggnader förmodligen skulle behöva höjas från marken för att inte få fuktproblem, vilket medför att totalhöjden för ett 1,5-planshus snarare skulle närma sig åtta meter än sju. Det är ytterligare ett argument för att hålla höjden nere och hellre bygga enplanshus. Den dagvattenlösning med ett fördröjningsmagasin vid Laxavägen som föreslås kan inte vara tillräcklig. Vi undrar också hur den stämmer överens med de åtgärdsförslag som finns i dagvattenutredningen som gjordes av Sweco på uppdrag av kommunen 2019-2020?

Samhällsföreningens styrelse föreslår att en fördjupad och förnyad dagvatten- och grundvattenutredning görs och att ett nytt förslag som är mer i överensstämmelse med rådande och kommande klimatförändringar tas fram.

Förlust av grönyta/rekreationsplats

Den privatägda marken används idag regelbundet som fotbollsplan och som populär samlingsplats för fester, yoga och annan rekreation under sommaren. Det har varit möjligt tack vare att ägaren generöst har tillåtit detta eftersom behov finns och kommunalt anlagd plats saknas.

Att hänvisa till Haverdalsreservatet (se planunderlaget sid 9) är inte relevant. I reservatet finns inte någon yta som skulle kunna användas på motsvarande sätt och där är inte tillåtet med någon fast installation. Reservatet har inte heller den närhet som har gjort den här platsen till ett attraktivt rekreationsområde. Vi håller därför definitivt inte med om påståendet på sid 10: "Tillgång till grönområden i närområdet är dessutom god. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuella för denna detaljplan."

Om den här marken inte blir tillgänglig på samma sätt framöver blir behovet av en kommunal lekplats/rekreationsplats ännu större. Vii utgår från att om förslaget till översiktsplan 2050 genomförs så kommer kommunen att bli tvungen att anlägga minst en lekplats/rekreationsplats, förhoppningsvis flera, i Haverdal. En lämplig tomt, som dessutom ägs av kommunen, finns på södra sidan av Skallstugevägen mellan nr sex (Haverdal NN) och Cavalls stig. Det lär till och med finnas ett avtal tecknat på 1960-talet mellan dåvarande markägare och Harplinge kommun (som Haverdal då ingick i) om att marken skulle användas till lekplats/rekreationsplats. Den marken är helt outnyttjad idag och växer ofta igen.

Samhällsföreningens styrelse föreslår att kommunen hörsammar samhällsföreningens sedan länge uttryckta behov av en kommunal lekplats/rekreationsplats i Haverdal och undersöker om den tomt som beskrivs ovan på Skallstugevägen kan bli en ersättning för den rekreationsplats som försvinner på Haverdal 27:1.

Avslutning

Samhällsföreningen är positiv till en viss förtätning i Haverdal om den görs med försiktighet och med stor känsla för områdets unika karaktär. Det finns möjligheter att använda det aktuella planområdet för en sådan exploatering, men vi vill se ett alternativt förslag för bostäderna som på ett bättre sätt stämmer överens med gällande planbestämmelser och som smälter in i Skallbergets övriga bebyggelse. Det är viktigt för att bibehålla områdets attraktionskraft som helhet. Vi läser i förslaget till översiktsplan 2050 om Skallberget: "... I den äldre, norra delen av orten klättrar bebyggelsen på bergsslutningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt." Den skrivningen bör fortsätta att vara relevant även de närmaste 30 åren.

Samhällsföreningens styrelse efterlyser ett nytt förslag som visar en större respekt och förståelse för Skallbergets specifika miljö och som

- visar hur nya hus, läs enplanshus med platta tak och begränsad storlek, skulle kunna byggas för att smälta in i området på ett sätt som gör att bebyggelsen på Skallbergets södra sida behåller sin öppna, gröna och ljusa karaktär och därmed attraktionskraft
- tillgodoser krav på tillgänglighet för alla genom annan anslutning till bostäderna än de två uppfarter/vägar som nu är föreslagna, förslagsvis via en kommunal väg med anslutning till Skallbergsvägen
- innehåller en långsiktigt hållbar lösning för att ta hand om fukt och vatten med en begriplig beskrivning av hur platsens nuvarande problem med grund- och dagvatten är tänkta att tas om hand.

Styrelsen önskar också få respons på förslaget att anlägga en kommunal lekplats/rekreationsplats på Skallstugevägen mellan Haverdal NN och Cavalls stig som ersättning för den grönyta som försvinner på Haverdal 27:1.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Enbart synpunkter som är av relevans för planförslaget kommenteras.

Att inlämnad synpunkt inte tillgodoses innebär inte att den inte begrundats.

Vad gäller samråds- och granskningsförfarandet har samrådsmöte ägt rum och samrådsredogörelse tagits fram. Detta är mer än, det vill säga utöver, vad nuvarande plan- och bygglag föreskriver vid

standardförfarande.

Vad gäller översiktsplan och nu gällande Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i översiktsplanen) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planförslaget är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

Grönytan på fastigheten Haverdal 27:1 är privatägd kvartersmark och tillgången på grönytor är mycket god i Haverdal. Synpunkter om framfört behov av kommunal lekplats är känd inom kommunen. Synpunkterna förs vidare till teknik och fastighetsförvaltningen som ansvarar för frågan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten Halmstad
- Laholmsbuktens VA AB
- Barn- och ungdomsnämnden
- Villaägarna Södra Halland
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Halmstads Naturskyddsförening

SKRIVELSER FRÅN SAK- OCH FASTIGHETSÄGARE

Nedan redovisas inkomna synpunkter och kommentarer till dessa. Varje yttrande är kopplat till förteckning med personuppgifter som hanteras separat.

FÄ 1-4 OCH FÄ 5-6

Yttrande

Granskning avseende förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diariernr KS 2020/00284

Som delägare av fastigheten Haverdal NN respektive fastigheten Haverdal NN, framför vi följande allvarliga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Som bakgrund får vi upplysa om att våra föräldrar/morföräldrar köpte tomten till Haverdal NN 1945 och byggde fritidshuset där 1946. Familjen har dessutom ägt Haverdal NN från 1965, där fritidshuset uppfördes 1974. Vi är alltså uppvuxna där och sätter ett oerhört värde på fastigheterna och utsikten därifrån.

Intresseavvägning

Plan -och Bygglagen (2010:900) ("PBL") 2 kap 1 § stadgar att vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi kan inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan betydande ändringar.

Huvudsyftet med detaljplanen sägs vara "att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal". Syftet är också "att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal".

Det sägs vidare utan någon motivering att "intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan" med högsta nockhöjd om 7 meter då ny bebyggelse uppförs i befintlig marknivå.

Det måste antas att tanken bakom hela förslaget är att planområdet ska användas för att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, d v s "förtäta" den totala bebyggelsen. Frågan är då varför förtätning är nödvändig. Därvid hänvisas till Framtidsplan 2030.

Som framförts i många yttranden under samrådsfasen är exploateringen av området för omfattande och man har glömt bort att syftet också är att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Först vill vi här återropa den beskrivning och de skäl som bland andra Haverdals samhällsförening framfört under samrådet och som inte beaktats och knappt kommenterats i samrådsredogörelsen i planförslaget.

Om man som PBL föreskriver ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen - alltså göra en intresseavvägning mellan å ena sidan kommunens (det "allmänna" intresset) av att fler människor ska bosätta sig i Haverdal (förtätning) och å den andra sidan ägare och boende i till planområdet angränsande fastigheter - kan man inte, som förslaget dock gör, medge att så många som 10 nya villor får byggas på planområdet och i 1,5 plan med en högsta nockhöjd om 7 meter. Då har ingen hänsyn tagits till dessa ägares och boendes enskilda intressen. Dessa framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från sakägare under samrådet. Det enda enskilda intresse som beaktats är faktiskt exploatörens.

Att ny bebyggelse väsentligt försämrar för befintlig bebyggelse på såväl södra som norra sidan av Skallstugevägen, från mötet med Skallbergsvägen till planområdets nordvästra gräns/hörn, och medför planskada är uppenbart. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner. Det har i andra yttranden talats om "mur" av sadeltak vända mot Skallstugevägen och det är tyvärr en riktig beskrivning.

För att ytterligare illustrera effekten av förlorad utsikt kan man jämföra planområdet med ett tänkt, helt plant område med angränsande bebyggelse av ungefär likadan småskalig och enkel bebyggelse som den som omger det aktuella planområdet i Haverdal. Eftersom det tänkta området är plant har ingen fastighet någon utsikt av särskilt värde. Det spelar därför inte lika stor roll för den omgivande befintliga bebyggelsen gränsande till det tänkta detaljplaneområdet om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter. Utsikten för den befintliga, angränsande bebyggelsen försämrars då inte

någon väsentlig grad. I nu aktuellt detaljplaneområde i Haverdal är det precis tvärtom. För ägare till cirka 14 fastigheter kommer utsikten att förloras eller väsentligt försämrats. Det gäller också för ägarnas familjer och andra boende. Det kan inte vara en sådan intresseavvägning som PBL föreskriver.

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada till "skymd" havsutsikt (om utsikten är skymd är den borta, så ordet skymd vilseleder). Det sägs att nockhöjden "förmodas" innebära värdeminskning för de fastigheter som berörs. Man behöver inte "förmoda" att så blir fallet. Det har redan under samrådet påtalats att värdet av fastigheter på Skallbergets sluttning (såsom de på Skallstugevägen) är flera miljoner högre än de av jämförbar storlek som är belägna på plana områden i Haverdal. Detta kan bekräftas av vilken fastighetsmäklare som helst i Halmstad. Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av planförslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv.

Vi anser därför att den intresseavvägning, som görs på sidan 17 i kommentaren till Värdering/Planskada, inte är förenlig med PBL:s krav och att "det allmänna intresset om fler bostäder i Haverdal" ändå kan tillgodoses. Och att man då värnar "om de attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet", som det står i kommunens Framtidsplan.

Det ska tilläggas att den s k proportionalitetsprincipen ska beaktas vid intresseavvägningen. Den innebär att man ska iaktta en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen (se Karnows kommentar till PBL 2 kap. Se även rättsfall en RÅ 2009 not 78 och RÅ 1991 not 162).

Andra synpunkter

För att inte i detta yttrande i detalj upprepa tidigare framförda synpunkter, hänvisar vi till vad vi framfört i vårt yttrande daterat 2020-11-09 som för enkelhets skull inlagts som bilaga nedan. Vi hänvisar också till vad vi påtalat i övriga yttranden som några av oss framförde mot samrådsförslaget. Vi vill dock understryka att granskningsförslaget bara i mycket begränsad utsträckning förbättrats i de av oss påtalade svagheterna jämfört med samrådsförslaget.

I särskilt viktiga frågor som gäller tillfartsvägar, tillgänglighet för "alla", dag- och grundvatten, behöver väsentliga förbättringar göras i granskningsförslaget. Det föreslås - för att ta ett exempel (sidan 23 under rubriken Dagvatten och skyfallshantering - att "vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på litet lägre nivå, fungera som "rinnväg"". Är detta ett rimligt sätt att lösa avrinningsfrågan som tar hänsyn till förhållanden för äldre, funktionsnedsatta, hemtjänst och liknande service och olika väderförhållanden?

Det är inte korrekt att, som anges i förslaget, en utfartsförbindelse till Skallbergsvägen i Skallbergsgränds förlängning skulle innebära skymd i kurva. Se på kartan - utfarten skulle komma att ligga i en svag backe, precis som Skallbergsgränd, men inte i en kurva.

Vi ber kommunen översända granskningsförslaget till Haverdalsstrands Vägförening, som rimligen är

den organisation som ska ta ansvaret för alla vägar i Haverdal som inte kommunen ska ha skötselansvaret för.

Avslutande synpunkter

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse och Skallenområdets speciella karaktär. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och även kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar. Dessa gäller framför allt

- grava brister i intresseavvägningen mellan allmänt och enskilt intresse enligt PBL 2:1
- bristande anpassning till omkringliggande bebyggelse
- att förslaget står i motsättning till kommunens eget mål att värna Skallens attraktivitet
- att undvika ekonomisk skada genom betydande värdeminskning för omkringliggande bebyggelse, såväl söder som norr om Skallstugevägen, och därmed planskade
- att föreslagna in- och utfartsvägar och skapande av opraktiska gemensamhetsanläggningar står i strid med kommunens egna mål
- bristande tillgänglighet för alla blivande boende
- otillräckliga lösningar av dag- och grundvattenfrågor
- att undvika att i onödan skapa motsättningar mellan boende i och närmast utanför planområdet.

Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga

2020-11-09

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diarienumr KS 2020/00284

Vi har motsätter oss inte att det skapas en möjlighet till ett nytt område med bostäder, förutsatt att det

a) inte negativt påverkar befintlig bebyggelse, d v s den norr och söder om Skallstugevägen,

b) att genom planen uppkommande frågor löses, bl a om

- bebyggelsens placering,
- hantering av dag- och grundvatten och andra som nämns nedan,
- vägar
- anpassningar för människor med funktionsnedsättningar eller begränsad rörelseförmåga, samt

c) att planens genomförande inte i onödan leder till konflikter mellan ägare till befintliga och nya fastigheter och onödiga processer.

2- Planens effekter för befintlig bebyggelse

På norra och södra sidan om Skallstugevägen finns bebyggelse från mitten av 1940-talet. Successivt har alla tomter bebyggts. Det rör sig, som sägs i planförslaget, om enkel och småskalig bebyggelse, dock med mycket olika utseende, ursprungligen för fritidsändamål men senare också för året runt-boende. Samtliga fastigheter har varit och är alltjämt mycket attraktiva på marknaden på grund av den havsutsikt som de har. Denna egenskap är av stort socialt och ekonomiskt värde. När nya byggnader har uppförts på den södra sidan av Skallstugevägen, har hänsyn så gott som alltid tagits till boende på den norra sidan om Skallstugevägen för att bevara deras utsikt. På så sätt har en god grannsamja rätt mellan de boende.

Den absolut viktigaste invändningen mot planförslaget är att planen skulle medge bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Byggnader med sådan nockhöjd skulle till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta av fastigheterna på den norra sidan om Skallstugevägen, men särskilt för dem på den södra sidan. Denna effekt är av flera skäl så allvarlig att den måste förhindras, något som också enkelt låter sig göras, se nedan. Denna effekt strider dessutom mot olika bestämmelser.

I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Området norr om planområdet ligger inom det område som beskrivs i Översiktsplanen. (Detta uttalande gäller för fullständighetens skull även utsikt i nordvästlig riktning för fastigheterna på norrsidan av Skallbergsåsen). Genom att tillåta en nockhöjd om 7,0 m inom planområdet går man på tvärs mot ”värnande”-bestämmelserna.

Ett annat exempel på kommunens understrykande av vikten av anpassning till kringliggande bebyggelse finns i den tillhörande handlingen Undersökning av betydande miljöpåverkan (rapport KS 2020/00284), sid 5. Där sägs i Kommentarkolumnen: Då planförslaget är anpassat till kringliggande bebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Ankerbyn. Ankerbyns värden omhuldas på olika sätt i kommunens dokument. I Kulturhistorisk utredning (rapport 2018:64), uttrycks detta under ”Placering”, sid 11, så att ”En av utgångspunkterna när Ankerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn”. Under ”Historik”, sid 6, betonas att Anckers idé byggde bland annat på att det skulle vara enkelt, billigt och fritt från insyn. Samtidigt skulle byggnaderna placeras naturnära med utsikt över omgivningarna och havet”. Även om denna utredning i första hand gjorts i anledning av ett annat detaljplaneförslag rörande en till

Ankerbyn närliggande fastighet, är slutsatsen densamma, att det är viktigt att inte förstöra utsikt över havet.

I förslaget, sid 6, anges att gällande detaljplan 1380K - P 625 medger BFI för den bebyggelse som omger planområdet ”bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter”. Om därmed avses högsta nockhöjd är det möjligen en acceptabel begränsning, för då kommer havsutsikten för kringliggande bebyggelse i stort sett att bevaras, till skillnad mot om det skulle medges 7,0 m.

Det är viktigt att påpeka, att det finns inget som hindrar att olika nockhöjder gäller för olika områden, beroende på olika förutsättningar och lägen för tomter och bebyggelse. Att alltid tillåta 1,5-planshus med samma höga nockhöjd för all bebyggelse har inget egenvärde. Tvärtom, i Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om att hänsyn ska tas till omkringliggande områden. Hade detaljplanen gällt ett plant område där ingen utsikt finns, kunde samma nockhöjd gälla för alla, även om sådan bebyggelse lätt blir ”tråkig”. Det ska också påpekas att det finns många hustyper att välja på som har en nockhöjd om högst 3,5 m, vilket skulle räcka för att utsikten för fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen kan bevaras. Fortfarande kan då byggnadsytan vara upp till 250 m², men i ett plan, på de relativt stora tomterna. Det finns heller inget enhetligt utseende på byggnader i Haverdal som motiverar att alla ska ha sadeltak. Det finns många exempel på hus i Haverdal som har andra taktyper och lägre nockhöjd än 3,5 m.

Menar kommunen allvar med alla uttalanden om havsutsikt och bevarande av attraktivitet, kan man inte medvetet anta en detaljplan som allvarligt försämrar för många fastighetsägare (och deras familjer), både sådana som länge haft sin fastighet i området runt Skallstugevägen och sådana som nyligen köpt tomter dyrt och/eller investerat i hus i tron om att de ska behålla sin utsikt och värdet av fastigheten.

Under "Mark och vegetation", sid 11 i, under "Risk", i förslaget sägs att marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havsnivån. Det ger intrycket att planområdet sluttar med mer än 5 meter. I själva verket är det huvudsakligen den södra delen av området som sluttar - mot Laxavägen. Det innebär att nockhöjden på bebyggelse på planerade tomter i huvudsak på den norra delen blir oerhört avgörande för om utsikten ska kunna bevaras för fastigheterna runt Skallstugevägen.

I detaljplaneförslaget finns intaget 3 fotografier utvisande området från olika håll. Om foton även hade tagits från byggnaderna norr och söder om Skallstugevägen, hade mycket som sägs i detta yttrande blivit uppenbart för dem som skrivit förslaget. 3 foton fogas därför in i slutet av detta yttrande, varav 2 tagna från Haverdal 2:121 och nr 3 från Haverdal 2:122, samtliga med en 7,0 m hög bräda utvisande föreslagen nockhöjd (obs att brädan står till vänster om lyktstolpen). De visar vilken förödande verkan nya hus med sådan nockhöjd skulle få för fastigheterna både norr om (fotona 1 och 2) och söder om Skallstugevägen (foto nr 3).

Det ska erinras om några bestämmelser i PBL, först 3 kap 1 och 2 §§ där det anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt så lämpligt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbildningen och till natur- och kulturvärdena på platsen, respektive så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Detta är en generell regel och gäller även för bostadsbebyggelse. I rättspraxis har det uttalats att detta även gäller försämring av grannes sjöutsikt (se RegR 1991:46).

I 3 kap 15 § PBL finns liknande bestämmelser, liksom föreskrifter, bl a i p 4 och 5, som inte tillräckligt beaktats i förslaget.

Skulle bestämmelsen om nockhöjd i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,5 m, kommer - förutom den allmänna och sociala värdeförsämringen - även en betydande ekonomisk värdeförsämring uppkomma för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut kommer att överklagas och att beslutet och planen kan leda till skadade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

3. Övriga synpunkter

3.1 Ut- och infartsvägar

Vägarna i planområdet föreslås vara gemensamhetsanläggningar, dels en för 3 fastigheter i östra delen och dels en för övriga ca 7 fastigheter. Att ha delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för så få fastigheter brukar fungera dåligt, med det underhåll som ska till och den administration som följer. Det blir säkert dyrt också för ägarna. Det naturliga vore att Vägföreningen i Haverdal tar hand om förvaltningen. Inget sägs i förslaget om att Vägföreningen tillfrågats.

3.2 Vägutformningen med grus, relativt smala vägar, utan belysning och med problem för bl a

utryckningsfordon, strider förmodligen mot 2 kap 4 § PBL, som bl a kräver handikappanpassning. Förslaget avseende sophantering måste ändras för att underlätta för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp.

3.3 Dag- och grundvatten

Ett stort problem i området är att även vid långa torrperioder ansamlas mycket dag- och grundvatten från Skallbergsåsen, därför att större delen av området är plant. De utredningar som gjorts nämner inte mycket om detta och de svårigheter för bebyggelse och vägar som behöver lösas. Det som föreslås är en "fördröjningsanläggning", men den kan medföra att orent och ofiltrerat vatten rinner ut i havet där många badar (i Tångvik och vid Båtabackens brygga).

3.4 Grundförhållandena för bebyggelse

Även om man kan hitta en lösning på dag- och grundvattenfrågan, kommer troligen marken ändå vara sådan att ny bebyggelse kräver förhöjd grund för att undvika vattenskador. Därigenom skulle höjden på skyddande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m.

3.5 Placering av ny bebyggelse

Placeringen enligt detaljplaneförslaget av kommande bebyggelse på de olika tomterna i området är inte realistisk. Alla som köper tomterna vill säkert ha större delen av sina tomter med söder/sydostläge med huskropparna på norra delen. Det är då mycket bättre att lägga infartsväg till de norra tomterna norr om dem, från Skallbergsvägen, utan risk för trafikolyckor vid utfart. Det har talats om att utfarten till Skallbergsvägen då kommer ut i en kurva. Det inte riktigt. Det är Skallstugevägen som kommer ut till Skallbergsvägen i en svag kurva. Såvitt känt utan incidenter. Förmodligen är hastighetsbegränsningen till 30 km/tim bidragande härtill.

4. Avslutning

Många av de synpunkter som framförts ovan bör vara lätta att beakta och åtgärda i ett nytt planförslag, som fortfarande och mycket bättre skulle uppnå planförslagets angivna syfte. Visserligen kan värdet för exploatören minska, men en detaljplan ska gälla för för många personer och fastigheter och under lång tid. Om det som sägs om bevarande av utsikt och om nockhöjd beaktas, tror vi övriga frågor kan lösas, kanske till ökad kostnad för exploatören, men ändå.







Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)."

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre

exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagen exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reducering jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande är byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller forlorad utsikt och värdeminskning till följd av skymd utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÅ 7

Inledning

Efter genomläsning av granskningsförslaget och samrådsredogörelsen kan jag konstatera att föreliggande granskningsförslag till ny detaljplan är i stort sett oförändrat jämfört med det förslag som förelåg innan samrådet.

En teknisk justering av hur nockhöjden skall beräknas för att undvika att den slutgiltiga byggnadshöjden ytterligare höjs i samband med grundläggningen av husen har gjorts. Vissa kompletteringar av brister som förelåg i planen har tillkommit efter påpekanden i samband med myndighetsgranskningen. Däremot har inte Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö beaktats eller föranlett någon förändring av planförslaget. Någon ändring till följd av de många yttranden som inkommit från övriga individuella sakägare kan heller inte noteras. Sammantaget vittnar detta om ett uttalat ignorant förhållningssätt hos kommunens tjänstemän och berörda politiker.

I Plan- och bygglagen, 5 kap, 12 §, kan man läsa att samrådet ska syfta till att få fram ett

så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. I Svensk Ordbok kan man läsa att ordet samråd betyder ”överläggning för att enas om gemensamt handlande” och i Svenska Akademiens Ordbok beskrivs samråd som ”att gemensamt planera något”. Jag kan dessvärre inte se att samrådet lett fram till någonting liknande detta, bortsett från en viss möjlighet till insyn i ärendet.

Det är nedslående att som lekman konstatera att en enkel, men för Haverdal viktig samhällsfråga, behandlas på ett så uttalat rutin- och slentrianmässigt sätt av kommunens tjänstemän, utan minsta inlevelse och vision eller känsla för hur ett bättre framtida samhälle skapas genom samverkan.

Att dagens politiker inte har möjlighet att sätta sig in i varje enskilt ärende kan vara förståeligt men detta ursäktar inte att man avstår från att engagera sig och sätter sig in i ett ärende, särskilt när man möter ett stort engagemang från berörda parter vid samrådet. Det är det ansvar man tar på sig som folkvald företrädare.

Nockhöjd

Den ursprungliga bebyggelsen längs Skallstugevägen som uppfördes på 40-, 50- och 60-talet var utan undantag låga enplanshus, liksom de flesta av husen på Skallbergets sluttning nedanför. Området präglades av småskalighet och av en byggnation som hölls nere höjdmässigt för att passa in i landskapsbilden.

Mot slutet av 70-talet gjordes den första tillbyggnaden av en fastighet på gatan där man utnyttjade de svagheter som fanns i gällande plan, BFI, vilket ledde fram till att en byggnad i tre plan, med suterrängvåning och inredningsbar vind, uppfördes i anslutning till ett redan befintligt lågt enplanshus. Utvecklingen i denna riktningen har därefter under de senaste 20 åren accentuerats genom att gränserna för BFI ytterligare tänjts, utan att kommunens planarkitekter har haft möjlighet att stävja denna oönskade utveckling. Genom undantagen i Plan-och byggförordningen (2011:338), 4 §, som definierar när vind respektive källare skall anses vara en våning har det varit möjligt att i området bygga ”trevåningshus” (suterrängplan, bottenplan, vindsplan) med avsevärd höjd, som ”en huvudbyggnad, en våning”, vilket inte varit syftet med planbestämmelsen BFI.

Resultatet har dessvärre blivit att det idag finns åtminstone sex hus på Skallstugevägen som varken utseendemässigt, höjdmässigt och i några fall materialmässigt passar in i den småskalighet som präglar området.

Intresset vid samrådet har varit stort och man kan efter en genomläsning av de inkomna synpunkterna konstatera att de flesta yttrandena, inte minst Haverdals samhällsförening, har varit positiva till att detaljplanen ändras för att åstadkomma en förtätning genom nybyggnation - men mycket kritiska mot den föreslagna nockhöjden.

Det är därför både mycket svårförståeligt och stötande att kommunens tjänstemän och politiker så fullständigt ignorerar dessa synpunkter som framkommit vid samrådet. Att motivera den föreslagna nockhöjden genom att hänvisa till att det redan finns fastigheter i området med denna höjd är märkligt eftersom just dessa hus aldrig varit den typ av bebyggelse man önskat i området.

Nu, när en ny detaljplan ska beslutas, finns alla möjligheter att skapa en harmonisk förtätning av byggnationen i området.

Genom att begränsa framtida byggnader enligt BFI:n, som begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, inte tillåter inredningsbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader får detaljplanen en utformning som inte skapar någon konflikt mellan "allmänna intressen" att tillskapa nya bostäder och "enskilda intressen" att bevara en acceptabel boendemiljö.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö tas ingen hänsyn till med motiveringen att det allmänna intresset att skapa nya bostäder överväger värdet av att bevara värdefulla kulturmiljöer.

Det finns ingen egentlig motsättning mellan dessa intressen. Det är fullt möjligt att inom planområdet både tillskapa ett lika stort nettotillskott av bostäder och bevara den värdefulla kulturmiljön genom att den äldre bebyggelsen på planområdets sydvästra del, se fig 13 i planbeskrivningen, får skydds- och varsamhetsbestämmelser så att nybyggnation på detta område inte blir möjlig.

Detta område innehåller ett flertal byggnader med kulturhistoriskt bevarandevärde som redan idag används som fritidsbostäder och, om de underhålls på ett ändamålsenligt sätt, kan fortsatt fungera på detta sätt under lång tid framöver.

Man kan inte utesluta att det istället för "det allmänna intresset" är markägarens intresse att exploatera även denna del av marken, hellre än att bekosta bevarandet av den värdefulla kulturmiljön, som föranlett kommunens ställningstagande.

Planskada

När det gäller eventuell risk för planskada uttrycker kommunens tjänstemän i samrådsredogörelsen att en intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen har gjorts under den aktuella planprocessen. Man hänvisar till att det inte är rimligt, att som boende inom en tätort räkna med att omgivningen inte kommer förändras över tid.

Man kan dock konstatera att majoriteten av sakägarna på inget vis motsätter sig en förändring, förutsatt att den sker på ett ansvarsfullt sätt och följer gällande bygglagstiftning och kommunens visionära framtidsplaner.

De flesta sakägare är medvetna om de självklarheter som politiker och tjänstemän ofta upprepat under planprocessen – man äger inte sin utsikt, man måste acceptera förändring, förändring krävs om kommunen ska kunna utvecklas etc..

Det torde vara möjligt att utforma den nya detaljplanen på ett sådant sätt att planskada undviks, främst genom att anpassa byggnadshöjden till områdets karaktär, utan att frångå intentionen att skapa nya bostäder. Det skapas inte färre bostäder för att dessa uppförs med begränsad nockhöjd.

Att istället i samrådscommentaren hänvisa till att det finns byggnader i närheten som ungefärligen motsvarar den föreslagna nockhöjden är djupt olyckligt. Dessa byggnader har endast varit möjliga att uppföra genom att utnyttja luckor i gällande detaljplan, och de har därför på ett påtagligt sätt bidragit till att förstöra områdets karaktär av enkelhet och småskalighet.

Dagvatten

Kommunens tjänstemän har efter samrådet kompletterat den ursprungliga dagvattenutredningen som bedömdes otillräcklig av länsstyrelsen. I den kompletterande utredningen konstateras utgående från datorsimulering, att det inte förekommer några naturliga lågpunkter i planområdet och att avrinningen är god i området.

Vad man i dagvattenutredningen helt lämnar därhän är det fysiska faktum att det redan nu förekommer problem med vattenfyllning av torpargrunderna på en del av fastigheterna på Skallstugevägens södra del i samband med kraftiga regn. Det förekommer även att områden i planområdets norra del står under vatten under höst och vår om nederbörden varit riklig. Utredarna har inte heller bemödat sig att kontrollera funktionen på de dagvattenledningar som är belägna längs Skallstugevägen och som avleds vidare ner genom planområdet. En enkel kontroll av dessa hade visat att de sedan länge till delar är ur funktion, eftersom de är igensatta med sediment vilket givetvis påverkar dagvattensituationen i planområdet. Man kan av dessa skäl säga att dagvattenutredningen forfarande dras med betydande brister.

In- och utfarter

Många kritiska röster har höjts mot den föreslagna trafikplaneringen inom planområdet. Oavsett om man kallar de inritade områdena för ”väg”, ”gata” eller ”markreservat för framtida in- och utfarter” så är funktionen densamma eftersom körbanan måste anpassas till biltrafik och tunga räddningsfordon.

Det är därför helt obegripligt att kommunens tjänstemän och politiker i förslaget till ny detaljplan vidhåller det ursprungliga förslaget med ”markreservat för gemensamhetsanläggningar” för de planerade åtta till nio fastigheterna.

Om man studerar omgivningen kan konstateras att trafikplaneringen tidigare utan undantag lösts genom anläggande av ändamålsenliga tillfartsvägar/gator. Som närliggande exempel kan tas Skallbergsgränd, Mossvägen, Skepparegänd och Lyngvägen.

Att förlägga en ”gata/väg” längs planområdets norra del som en förlängning av Skallbergsgränd har utretts men detta alternativ avfärdas i kommentaren med att denna lösning inte är trafiksäker på grund av att korsningen vid Skallbergsvägen då skulle ha skymd sikt i kurva både i horisontal- och vertikalled.

Denna bedömning överensstämmer inte med verkligheten, sikten är inte skymd vilket lätt kan konstateras vid inspektion av området. Sikten underlättas dessutom genom att fastigheten 2:174 inte gränsar direkt intill Skallbergsvägen i det sydöstra hörnet vilket bidrar till att sikten underlättas.

Skallbergstränd mynnar dessutom inte i en kurva på Skallbergsvägen, vare sig i horisontal- eller vertikalled, utan vid utgången av en mycket svag kurva vilket ger nödvändig fri sikt, se bild.



I hela Haverdal är hastigheten begränsad till 30 km/tim, en trafiksäkerhetsåtgärd som annars mest förekommer vid skolor, daghem och andra speciellt utsatta områden, vilket ytterligare ökar trafiksäkerheten.

Tillgänglighet

Plan- och bygglag (2020:900) innehåller regler för hur samhällsplanering skall ske. I andra kapitlet, 6 §, kan man läsa att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall och möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Planförslagets utformning avseende tillfartsvägar och sophantering uppfyller inte de mest elementära kraven på tillgänglighet och service som lagen föreskriver.

När bristerna i detaljplanens utformning avfärdas i tjänstemännens lättsinniga kommentar att ”detta inte är optimalt” kan detta inte annat än tolkas som ett slag i ansiktet på den grupp människor i samhället som har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, som därmed exkluderas som framtida boende i det nya planområdet.

Att detaljplanera för ny bebyggelse i ett väl etablerat samhälle, år 2022, utan att ta hänsyn till tillgänglighet och normal tillgång till kommunal service (läs sophämtning) är inte acceptabelt ur varken allmänt eller enskilt intresse.

Sammanfattning

☒ Tillse att framtida byggnation anpassas till områdets huvudsakliga karaktär genom att ändra detaljplanen så att framtida byggnader begränsas i höjd t ex enligt BFin. Detta begränsar nya byggnader till 3,6 m takfotshöjd, tillåter inte inredningsbar vind och maximerar taklutningen till 30 grader. Genom detta får detaljplanen en utformning som inte skapar någon konflikt mellan "allmänna intressen" att tillskapa nya bostäder och "enskilda intressen" att bevara en acceptabel boendemiljö.

☒ Beakta Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter angående bevarandet av värdefull kulturmiljö. Det är fullt möjligt att inom planområdet både tillskapa ett nettotillskott av bostäder och bevara den värdefulla kulturmiljön genom att den äldre bebyggelsen på planområdets sydvästra del får skydds- och varsamhetsbestämmelser, så att nybyggnation på detta område inte blir möjlig.

☒ Utforma den nya detaljplanen på ett sådant sätt att planskada undviks, främst genom att anpassa byggnadshöjden till områdets karaktär, utan att frångå intentionen att skapa nya bostäder. Det skapas inte färre bostäder för att dessa uppförs med begränsad nockhöjd.

☒ Komplettera dagvattenutredningen som forfarande dras med betydande brister när det gäller bedömningen av funktionen hos det befintliga dagvattensystemet i närområdet.

☒ Planera för en tillfartsväg med kommunal standard med infart från Skallbergsvägen, längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen med vändplan längst västerut.

Detta alternativ tillåter att servicefordon (sopbil, färdtjänst, hemtjänst etc.) och räddningsfordon ges tillträde till samtliga fastigheter inom det nya området. Detta tillgodoser även lagstadgade tillgänglighetskrav. Dessa krav kan heller inte bortses från utan att diskriminera människor med funktionshinder från tillgång till de nya bostäderna.

☒ Anpassa förslaget så att det bättre följer riktlinjerna i Halmstad kommuns översiktsplan, "Framtidsplan 2030" och "Framtidsbild 2050".

☒ Anpassa förslaget så att det följer bestämmelserna i rådande Plan-och bygglag (2010:900).

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Ej tillgodosedd synpunkt innebär inte att den inte begrundats.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifta in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av

lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

Vad gäller sophantering är det som föreslås inget konstigt. Liknande lösningar finns på andra platser inom kommunen och lösningen är väl beprövad. Enligt kommunfullmäktiges riktlinje för avfallshantering, gällande från och med 2022-05-25, bilaga 3 - Krav på avfallsutrymmen och transportvägar, är dragväg (för hämtning) vid om- och nybyggnation maximalt 10 meter och i befintlig bebyggelse maximalt 30 meter. Detta uppfylls med föreslagna markreservat för uppställningsplatser för sopkärl. För småhus får, enligt Boverkets byggregler (2011:6), lösa avfallsbehållare användas. Avståndet som de boende behöver transportera sopkärl, som längst ungefär 100 meter för det fall föreslagna uppställningsplatser används, får anses rimligt med hänsyn till rådande rättspraxis (Mark- och miljööverdomstolens dom 2021-01-25 i mål nr 11233-19). Vad gäller tillgänglighet kommer förutsättningarna rörande sophantering att från början vara kända för den som eventuellt väljer att flytta in.

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför hade det varit mer lämpligt med flerbostadshus och en högre exploateringsgrad och högre täthet inom aktuellt planområde, än vad aktuellt planförslag föreslår.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller forlorad utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 8-9

Yttrande vid granskning gällande förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad. I detta dokument benämnt "Planbeskrivning", "Förslaget" eller "Detaljplan".

1. Inledning

Vi vill inleda med att upprepa det vi tidigare framfört. Vi motsätter oss inte en förtätning och byggnation på det aktuella området.

Men vi är oerhört besvikna och förvånade över att granskningsförslaget och samrådsredogörelsen nästintill helt utelämnar våra och ytterligare mer än 50 inkomna yttranden i samrådet.

Det är ännu mer förvånande, nästan obegripligt, att inte heller kommunens riktlinjer och beslut vägs

in i flera viktiga frågor.

Vi menar att Förslaget inte gör rimliga avväganden som Plan- och bygglagen ("PBL") föreskriver, vi menar att samråd inte har skett då i all väsentlighet en parts intressen har beaktats på stor bekostnad av befintliga bostäder i området och kommunen riktlinjer.

Kommunens svar på många av frågor som väckts i yttranden under samrådet har inte svarats på fullständigt eller inte alls.

För att belysa att en rimlig avvägning inte har skett framförs nedan ett urval av aspekter. Vårt yttrande till samrådet inkluderas i sin helhet som bilaga nedan och utgör del av vårt yttrande i granskningen.

2. Miljö för befintliga bostäder

I Framtidsplan 2050 står det i visionsberättelsen att "Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer" samt att "vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet". I Översiktsplan 2030 beskrivs Haverdal med "klättrar bebyggelsen på bergssluttningarna på Skallen – Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt". Vi anser att den öppna luftiga och ljusa miljön, utsikten och känslan av närhet till havet är grunden till den attraktiva miljön på Skallen och har inte beaktats på ett rimligt sätt i förslaget.

Den planerade detaljplanen medger bebyggelse så att befintlig utsikt och känsla av närhet till havet i stor utsträckning kan komma ersättas av stora huskroppar och hustak. Stor risk föreligger att detta kommer skapa känsla av instängdhet på omkringliggande befintliga fastigheter. Förslaget skulle ha stor negativ inverkan på befintliga fastigheter som ligger direkt norr om området på södra sidan av Skallstugevägen. Som illustration i figurer nedan skulle byggnation med 7m nockhöjd sticka upp väsentligt jämfört med övrig bebyggelse i området och ha en direkt påverkan på känsla av ljus, luftig miljö och närhetskänsla till havet.

Vi föreslår en alternativ lösning med max 3,6 m nockhöjd. Det förändrar inte på något sätt Detaljplanens syfte att förtäta och begränsar inte på något sätt antal fastigheter som skulle kunna byggas på området.

Ett annat syfte med Detaljplanen är att efterlikna småskalighet i befintlig bebyggelse. En stor del av befintlig bebyggelse har väldigt mycket mindre lutning än den föreskrivna, och på övriga området finns inget krav på sadeltak. Varför införs krav på sadeltak i Detaljplanen när det som vi menar bara försämrar och begränsar för alla inblandade parter? Däremot tar Detaljplanen efter 250m² byggyta, likt omkringliggande område, trots att inga byggnader i området utnyttjat den rätten och det inte på något sätt präglar befintlig bebyggelse i området.

Förslaget är snedvridet och går till och med emot dess eget syfte.

Förslaget skulle skapa en mycket stor olägenhet för den befintliga bebyggelsen och boende i området.

3. Samråd och intresseavvägning

Enligt PBL 2010:900 ska intresseavvägning mellan enskilda och allmänna intressen göras. Vi menar

att detta inte gjorts.

3.1. Kommunen

På flera punkter har inte kommunens egna beslut och riktlinjer avvägts på ett rimligt sätt.

3.1.1. Klimatanpassning och grönstruktur

I Halmstad kommuns Framtidsplan 2050 framgår följande:

”Det finns en skyfallsproblematik i Haverdal som förväntas förvärras av klimatförändringarna. Vid långvarigt regn och skyfall riskerar befintlig bebyggelse på orten att översvämmas, med risk för människors liv. Grönytor behöver därför avsättas för skyfallshantering. Vägar och grönytor är under enskilt huvudmannaskap, vilket försvårar åtgärder.”

Innebörden av framtidsplanen är alltså att enskilda huvudmannaskap försvårar för kommunen att förebygga och minska risker för människor liv! Samma intention, att undvika och t.o.m. lösa in områden under enskild huvudmannaskap, är tagen av Halmstad kommunfullmäktige genom beslut 2013.

Genomförande av förslaget innebär upprättande av nytt område med vägar och grönytor under enskilt huvudmannaskap. Trots att det skulle gå genomföra en hög grad av exploatering med gator utförda enligt kommunal standard och i kommunal regi. Det skulle ha en mindre inverkan på exploateringsgraden på området. Varför vägs inte kommunens bedömning om problematik med enskilda huvudmannaskap in i avvägningen på något mer sätt än att bara säga att det krävs för att tillmötesgå exploatörens intressen?

3.1.2. Trafiksäkerhet

Vid samråd med kommunen 22 okt 2020 ställde vi frågan om hur trafiksäkerheten skulle lösas med tanke på att fasaden på en fastighet är 1 m från den nya vägen som ska byggas? Svaret vi fick vid samrådet är att ”förslaget bygger på enskilt huvudmannaskap och trafiksäkerheten är därför inte kommunens ansvar”. Är det verkligen kommunens vilja att genomföra en plan, som de har full makt att besluta om, vilken skapar en trafiksäkerhetssituation som kommunen inte skulle tillåta i sin egen regi?

Området skulle kunna utformas med gator av kommunal standard och kommunen har övervägt det alternativet enligt samråd med kommunen 22 okt 2020. Det är avvisat med hänsyn till trafiksäkerhet i korsning med Skallbergsvägen. Vi menar att en trafiksäker lösning kan arrangeras utan större åtgärder.

Representanter för kommunen framförde vid samrådet 22 okt 2020 att ”vägar med kommunal standard skulle medföra lite lägre grad av exploatering” som huvudskäl varför förslaget med kommunal vägstandard avvisats.

3.1.3. Tillgänglighet

”Bostäder och bostadsområden ska vara tillgängliga för alla” och ”vid förtätning i befintliga områden är det viktigt att man ställer krav på tillgänglighet” är ledord från Halmstad kommun i Framtidsplan 2030. Att behöva gå på grusväg, utan belysning och i relativt kraftig lutning, för att lämna sina sopor kan svårligen anses bemöta denna riktlinje.

Den föreslagna detaljplanen strider återigen helt med kommunens egna riktlinjer.

3.2. Angränsande fastigheter

Mer än 50 yttrande har inkommit under samrådet, många av dem från boende i området.

Gemensamt får många yttranden är syn på småskalighet, attraktivitet, frågor om vattenproblematik och dammar, bygghöjd, gators placering och utformning samt planskada.

Trots stor samstämmighet bland dessa yttranden är förslaget som är på granskningen i all väsentlighet oförändrat och nästintill ingen hänsyn har tagits till de synpunkter som lämnats av de som redan bor i området.

Längs tomtgränsen till fastigheterna i norr råder idag 7m prickmark på södra sidan. För fastigheterna norr om samma tomtgräns råder 8m prickmark. I Förslaget är 8m prickmark på befintliga fastigheter oförändrat men för ny bebyggelse minskat till 4 meter. Längs samma tomtgräns ändras befintlig prickmark till fördel för ny bebyggelse men bibehålls till nackdel för befintlig bebyggelse. Detta är bara ett i en lång rad där ny bebyggelse favoriseras tydligt framför befintlig.

3.3. Exploatören

Exploatören har varit delaktig i framtagandet av förslaget och då haft möjlighet att lämna sina önskemål och synpunkter. Det framgår tydligt, både utifrån förslagets utformning, men också vid samråd med kommunen, att exploatörens intressen har mycket stor inflytande i förslaget och maximal exploatering är ledstjärnan. Enligt uppgift från kommunen finns det över 100 sidor med korrespondens mellan exploatör och kommunen gällande utformning av Detaljplanen.

Omkringliggande fastigheter har fått delta först efter framtaget förslag via samrådet. I samrådet är i området boendes intressen inte tillmötesgångna på någon väsentlig punkt.

Vilka önskemål har exploatören fått avstå i den föreslagna detaljplanen för att finna en lösning som är avvägd mellan olika intressenter?

Vi har deltagit i samråd med kommunen (22 okt 2020) och haft flera andra kontakter med kommunens representanter i ärendet. Inte i en enda fråga vi har ställt har exploatören fått göra eftergifter.

3.4. Konklusion

Vid samråd med kommunen 22 okt 2020 uttalade kommunens representanter att ”stor hänsyn har tagit för att maximera exploateringen på området”.

Föreslagen detaljplan har på samtliga punkter där det finns synpunkter utan begränsningar gått exploatörens intressen till mötes. Detta helt utan hänsyn eller avvägning mot kommunens riktlinjer eller angränsande fastigheters intressen.

4. Lagen

4.1. PBL om avvägning mellan olika intressen

Vid beslut om ny/ändrad detaljplan ska det, enligt PBL, alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vi anser bestämt att befintliga angränsande fastighetsägares intressen och

kommunens riktlinjer och beslut inte beaktats i proportion till i exploatörens intressen.

Eftersom förslaget inte avväger olika intressen strider det mot plan- och bygglagen.

4.2. Planskada

Enligt Boverket ”ska en planskada därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas.” Vidare anger Boverket ”att OM en avvikelse från denna grundprincip görs ska de ersättas.”

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada ”förmodas innebära värdeminskning”. Sannolikheten att 100 av 100 mäklare skulle säga att betydande värdeminskning skulle uppstå är nog väldigt hög.

Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av Förslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv. Vi anser därför att den intresseavvägning som gjorts i samrådsredogörelsen inte är förenlig med PBL:s krav.

5. Avslutning

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar.

- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som tydligt begränsar tillgänglighet för funktionshindrade och äldre. Detta är i strid med PBL och kommunens egna riktlinjer.
- Föreslagen detaljplan kommer orsaka betydande planskada och strider därmed mot PBL. Vi föreslår att nockhöjd sänks från 7 till 3,6 m vilket inte påverkar hur många fastigheter som kan bildas men skulle samtidigt eliminera stora delar av planskadan.
- Detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för flera befintliga fastigheter i området.
- Detaljplanen går stick i stäv med andra av kommunens bedömningar om vatten- och skyfallsproblematik samt framtida klimatförändringar.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator och områden under enskild huvudmannaskap vilket enligt Halmstad kommun egna styrningsdokument och beslut i kommunfullmäktige är ett problem för att förebygga och förhindra ”risk för människors liv”.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som skapar trafikfarliga förhållanden som inte skulle godkännas om kommunen var huvudman.
- Området är ett av få lämpliga områden för en hållbar plan för rekreationsytor på Skallen.

Föreslagen detaljplan har inte gjort i samråd och avvägning mot olika intresser är inte gjord på ett sätt som är förenligt med PBL. Kommunens egna riktlinjer utelämnas på ett graverande sätt som åsidosätter förebyggande av fara för människors liv. Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden

och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga – yttrande vid samråd 2020-11-10

Yttrande vid samråd gällande detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, Halmstad.

I detta dokument benämnt ”Planbeskrivning”, ”Förslaget” eller ”Detaljplan”.

1. Inledning

Vi motsätter oss förslaget till detaljplan för Haverdal 27:1 och 18:53. Vi anser förslaget nästintill ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen men helt bortser från befintliga fastighetsägares intressen. Förslaget innehåller flera kompromisser som väsentligt avviker från Halmstad kommuns riktlinjer och dessutom även från plan- och bygglagen.

Förslaget är inte utformat enligt den dagvattenutredning som utförts av SWECO och även frågeställningar i dagvattenutredningen är lämnade obehandlade.

Förslaget till detaljplanen avviker mot flera av de riktlinjer som angivits som grund i Planbeskrivningen.

2. Detaljplanens utformning

I Planbeskrivningen anges fem riktlinjer för att ”beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal”. De fem riktlinjerna är

- att hålla nere tillkommande bebyggelse höjdmässigt
- småskalighet och enkelhet
- friliggande enheter
- fasader i träpanel
- sadeltak

Vi anser att föreslagen detaljplan i flera fall inte följer dessa riktlinjer.

2.1. Bebyggelsehöjd

Vid samråd med plankontoret har vi frågat vad som är grund för just 7m nockhöjd vilket hänvisas till vad som behövs för att på ett rimligt sätt bygga 1,5 plans hus. Plankontoret har inte haft någon mätning eller illustration över hur 7 m nockhöjd påverkar området och befintlig bebyggelse.

2.2. Småskalighet och enkelhet

Vi instämmer med att småskalighet och enkelhet präglar majoriteten av bebyggelsen i Haverdal. Men vi anser inte att bostäder med 250 m² eller 280 m² byggnadsyta och 7 meter nockhöjd präglar befintlig bebyggelse i Haverdal. Den absolut största delen av bebyggelsen i området är i ett plan med väsentligt mindre byggnadsyta och lägre nockhöjd. Nedan två figurer som illustrerar tillåten bebyggelse enligt Förslaget.



Figur 1 Två exempel på möjliga bebyggelser enligt Förslaget (dock endast träfasad tillåten enligt Förslaget)

PBL 2kap §6 säger att "Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrags respekteras och tillvaratas". Detta omskrivs i Planbeskrivningen att det också är avsikten. Jämfört med bilderna i figur 1, vilka är möjliga utformningar enligt förslaget, skiljer vår uppfattning sig väsentligt från Planbeskrivningen dels om vad småskalighet och enkelhet är, dels vad som präglar den befintliga bebyggelsen i Haverdal.

2.3. Sadeltak

Planbeskrivningen anger att tak endast får utformas som sadeltak med lutning mellan 20 – 45 grader. Det är ovanligt att i detaljplan på detta sätt styra takutformning. Vi anser att denna konstruktion skapar onödigt höga tak samtidigt som utrymmet under nock ofta är oanvänd för bostadsinnehavaren. 45 graders lutning är ett mycket brant tak och upplevelsen för betraktare blir ofta stora takytor.



Figur 2 Bild på befintlig fastighet med sadeltak på Skallen

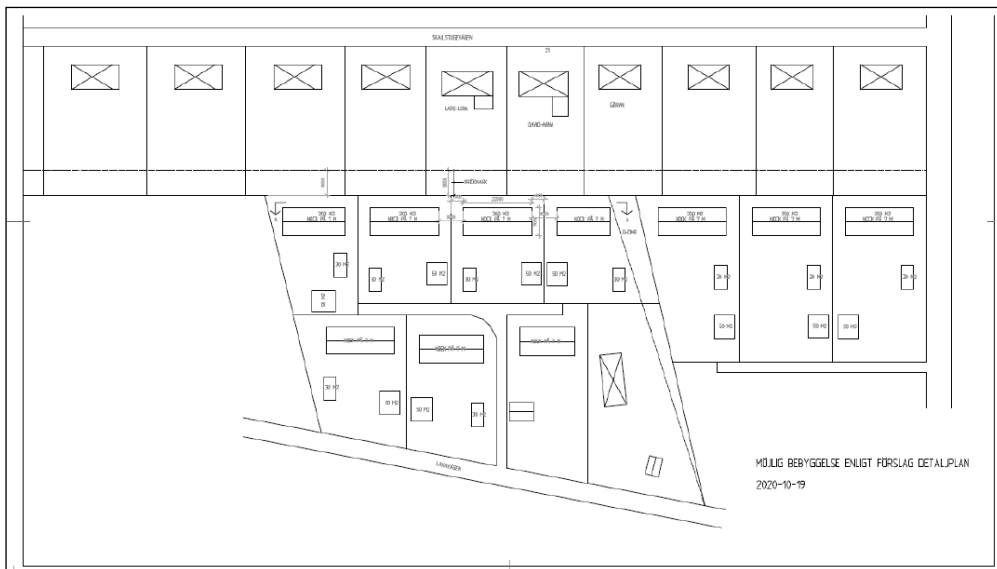
Stora sadeltak finns på Skallen, men vi anser inte att det är den karakteristiska bilden av området. Föreskrivna takkonstruktioner skapar onödigt höga byggnader och skulle bli en estetisk förfulande omständighet i området.

2.4. Illustrationskarta

I Planbeskrivningens illustrationskarta är byggnader inritade med varierande utformning och på olika ställen på tomterna. Vi menar att det ger ett missvisande intryck av hur det troligen kommer se ut om Förslaget genomförs. Dels är byggrätten enligt Förslaget långt ifrån utnyttjad i illustrationskartan, dels är byggnader placerade oregelbundet med varierande utformning på respektive fastighet.

Placeringen som illustrationskartan visar är inte trolig om man tittar på befintlig bebyggelse i området. På södra sidan av Skallstugevägen, dvs. fastigheter som ligger i direkt anslutning norr om det aktuella området, ligger samtliga bostäder så långt norrut på respektive fastighet som är tillåtet. Det kan tyckas självklart eftersom infarten till dessa fastigheter sker från norr. Men bostäder på Skallstugevägens norra sida är också placerade i den norra änden av tomten, så långt från Skallstugevägen som tillåts. Alla bostäder är placerade i norra delen av tomten med bostadens långsida mot söder. Vi menar att placering av fastigheter som illustrationskartan visar är högst osannolik. Det är mycket troligt att de placeras i norra änden av fastigheten för att få den öppna delen av tomten i söderläge.

Med föreslagen tillåten byggrätt om 250 m² och 7 m nockhöjd och mer sannolik placering av bostadsbyggnader vill vi med egna illustrationer nedan i figur 2 ovan och 3 - 7 nedan visa hur det kan komma se ut.



Figur 3 Trolig placering och möjlig utformning av nya bostäders samt vy från fastigheter norr om det aktuella området



Figur 4 Enligt förslaget en trolig vy från fastigheter norr om området

I Planbeskrivningen omskrivs att "siktlinjer tillåts" mellan de nya husen. Som synes i figur 3 och 4 ovan kan de omtalade "siktlinjerna" helt komma stängas.

Vi menar att Planbeskrivning och tillhörande illustrationskarta visserligen illustrerar hur det teoretiskt skulle kunna se ut men inte alls hur det mer troligt kommer se ut.

På de flesta ställen har Skallen en härlig naturlig lutning som är förutsättningen för den upplevda luftiga miljön och kontakt med havet. Men det område som förslaget avser, skiljer sig från stora delar av Skallen, då det är plant och inte har den lutning som kännetecknar Skallen i övrigt. Vid samrådet med plankontoret framkom att de plana markförhållandena inte har beaktats i Förslaget. Därutöver finner vi det anmärkningsvärt att ingen av bilderna i Planbeskrivningen visar bebyggelsen norr om området eller hur dessa påverkas.

Tomtpriser på Skallen är väsentligt högre jämfört tomter på mer flacka områden i Haverdal. Det är sannolikt att de aktuella tomterna också kommer säljas för relativt höga belopp. Det är troligt att de som köper dessa tomter också vill bygga bostäder som i stor utsträckning utnyttjar byggrätten. Om avsikten med Detaljplanen är att bevara karaktären hos befintlig bebyggelse bör byggrätten anpassas

därefter.

2.5. Prickmark

Längs tomtgränsen till fastigheterna i norr råder idag 7m prickmark på södra sidan. För fastigheterna norr om samma tomtgräns råder 8m prickmark. I Förslaget är 8m prickmark på befintliga fastigheter oförändrat men för ny bebyggelse minskat till 4 meter. Längs samma tomtgräns ändras befintlig prickmark till fördel för ny bebyggelse men bibehålls till nackdel för befintlig bebyggelse. Vi anser att Förslaget också i detta fall favoriserar ny jämfört befintlig bebyggelse.

3. Attraktivitet eller olägenhet

I Framtidsplan 2050 står det i visionsberättelsen att ”Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer” samt att ”vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I Översiktsplan 2030 beskrivs Haverdal med ”klättriga bebyggelsen på bergsslutningarna på Skallen – Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Vi anser att den öppna luftiga och ljusa miljön, utsikten och känslan av närhet till havet är grunden till den attraktiva miljön på Skallen och har inte beaktats på ett rimligt sätt i förslaget.

Den planerade detaljplanen medger bebyggelse så att befintlig utsikt och känsla av närhet till havet i stor utsträckning kan komma ersättas av stora huskroppar och hustak. Stor risk föreligger att detta kommer skapa känsla av instängdhet på omkringliggande befintliga fastigheter. Förslaget skulle ha stor negativ inverkan på befintliga fastigheter som ligger direkt norr om området på södra sidan av Skallstugevägen. Som illustration i figurer nedan skulle byggnation med 7m nockhöjd sticka upp väsentligt jämfört med övrig bebyggelse i området och ha en direkt påverkan på känsla av ljus, luftig miljö och närhetskänsla till havet.





Figur 5 Två visualiseringar av 7m nockhöjd på det aktuella området. Det kan skapa betydande upplevelse av instängdhet, minskat ljus och förlorad kontakt med havet.

Men också fastigheter norr om Skallstugevägen och delar av fastigheter t.ex. i Ankerbyn skulle påverkas negativt på ett väsentligt sätt.



Figur 6 Illustration 7m nockhöjd från fastighet norr om Skallstugevägen



Figur 7 Illustration av 7m nockhöjd med sikt uppåt Skallen och fastigheter norr om området

PBL 2 kap 9§ anger att ”planläggning av mark... enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på... omgivningen i övrigt som innebär... betydande olägenhet på annat sätt.”

Vi menar att förslaget tillåter en byggnation som möjliggör, och mycket troligt skulle medföra, en betydande olägenhet för befintliga fastigheter i området. Förslaget strider därmed mot PBL 2 kap 9§.

4. Avvägning mellan olika intressenter

Vid beslut om ny/ändrad detaljplan ska det, enligt PBL, alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vi anser bestämt att befintliga angränsande fastighetsägares intressen inte beaktats i proportion till i första hand exploatörens intressen. Hänsyn måste tas i större utsträckning till befintlig bebyggelse än till ny bebyggelse.

Vi är mycket förvånade över att kommunen i Förslaget på flera allvarliga punkter går exploatörens intresse till mötes även när det är motstridigt med kommunens egna riktlinjer.

Vi anser att förslaget inte avväger olika intressen och därmed strider mot plan- och bygglagen.

5. Planskada

Inom Haverdal har det under senare år sålts fastigheter med mycket stora skillnader i pris beroende på

var de är placerade. I de mer flacka delarna av Haverdal säljs tomter utan bostad för 1 - 2 Mkr medan det på Skallen varierar mellan ca 4 och 7 Mkr. Den öppna och luftiga livsmiljön, utsikten och den upplevda känslan av närhet till havet karakteriserar Skallen och är i all väsentlighet det som driver den markant högre prisbild på Skallen.

Enligt Boverket ”ska en planskada därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas.” Vidare anger Boverket ”att OM en avvikelse från denna grundprincip görs ska de ersättas.”

Boverkets anger på sin hemsida att ”med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan”.

Om nuvarande förslag genomförs illustrerar figur 1 - 7 hur det kan gestaltas. Skillnaden på pris av en tomt på Skallen och på Haverdals mer flacka områden varierar mellan ca 3 till 6 Mkr och är en viktig indikation på potentiell värdeminskning för de åtta befintliga fastigheter som finns i direkt anslutning norr om området. Också för fastigheter norr om Skallstugevägen (figur 6) och delar av Ankerbyn skulle genomförande av förslaget medföra inte oväsentlig planskada genom värdeminskning.

Det finns inget i Planbeskrivning eller andra relaterade dokument till Förslaget som anger att planskada har beaktats. Således har Halmstad kommun inte följt Boverkets skrifter eller plan- och bygglagen.

6. Gatornas utformning

6.1. Enskilt huvudmannaskap

Kommunfullmäktige i Halmstad fattade 2013 beslut om att alla vägföreningsområden ska utredas för om kommunen ska överta ansvar för gatunät med så kallat enskilt huvudmannaskap. Förutsättningen för att kommunen ska ta över huvudmannskapet, eller teckna avtal om drift och underhåll av ett vägföreningsområde, är att vägarna håller kommunal normalstandard. Kommunen beskriver processen med att ändra huvudmannaskap i vägföreningsområden som en lång process som kommer pågå under flera år.

Detaljplanen bygger på att samfällighet skapas. De föreslagna gatorna upprätthåller inte kommunal normalstandard till exempel avseende vägbredd, vändplatser, beläggning eller gatubelysning.

Vi är mycket frågande över att kommunen å ena sidan föreslår att nya gatuområden ska anläggas under enskilt huvudmannaskap, vilket är tvärs emot kommunens avsikt att överta ansvar för sådana områden, å andra sidan anlägga nya gator som grovt avviker från kommunal normalstandard vilket är en förutsättning för sådant övertagande. Huvudmannaskapsutredningar tillsätts för att klargöra hur kostnader ska fördelas för att vägarna ska anpassas till kommunal normalstandard vilket belyser hur svår denna fråga är. Varför föreslår kommunen en detaljplan som skapar fler sådana framtida svårlösta situationer?

6.2. Tillgänglighet

I Framtidsplan 2030 skriver kommunen att ”bostäder och bostadsområden ska vara tillgängliga för alla. Vid ombyggnader och nybyggnation i form av förtätning i befintliga områden är det viktigt att man även ställer krav på tillgängligheten i områdets utemiljöer. Att skapa tillgängliga bostäder och utemiljöer är något alla människor kan dra nytta av, inte enbart personer med funktionsnedsättning”

Gatornas utformning i Förslaget möjliggör inte för sopbilar att hämta sopor i området. Istället skapas ytor utmed Laxavägen och Skallbergsvägen dit respektive fastighetsägare får transportera sopkärl vid dag för tömning. Vi menar att man inte kan ställa krav på att alla människor, speciellt äldre människor eller människor med funktionsnedsättning, ska kunna dra eller skjuta ett fullt sopkärl en sträcka upp till ca 100m på grusväg och utan belysning delvis nerför en relativt brant backe samt efter tömning hämta tillbaka kärlet samma väg.

Vi som har bekanta med rollatorer vet att grus och småsten är en mycket försvårande omständighet för att kunna gå en promenad på egen hand. För många äldre och personer med funktionsnedsättning kan gatornas utformning med grusbeläggning och avsaknad av gatubelysning bli ett stort hinder för att på egen hand ta sig till och från fastigheterna i området.

Vi menar att placering av gemensamhetsanläggning för sopor samt uteblivet krav på kommunal normalstandard för gatorna i området väsentligt försämrar tillgängligheten för många människor, speciellt äldre och människor med funktionsnedsättning. Detta strider med avsikten i PBL 8 kap.

6.3. Trafiksäkerhet

I förslaget framgår att befintliga äldre fastigheter ”troligen kommer rivas”. Den föreslagna gatan från Laxavägen på området Haverdal 27:1 ligger direkt i anslutning med mindre än en meter avstånd till en av de befintliga fastigheterna. Vid samråd med plankontoret fick vi information att det dels är en kompromiss för att uppnå hög grad av exploatering, dels att det faller under enskilt huvudmannaskap och dels att fastigheterna troligen ska riva.

Sommartid bor familjer med barn i befintliga fastigheter på Haverdal 27:1 och många barn uppehåller sig i området. En gata i direkt anslutning till en huskropp med blockerad sikt är inte en typisk utformning i Haverdal och betraktas säkerligen inte som ett säkert arrangemang. Varför har inte prickmark angetts runt gatorna i området? Varför ställs inte krav om att befintlig fastighet ska rivas innan gator etableras för att undvika en ej trafiksäker lösning?

Förslaget kompromissar med trafiksäkerheten för att tillmötesgå exploatörens intresse om maximal exploatering av området.

6.4. Slutsats gatornas utformning

Vi anser att gatorna i Planbeskrivningen ensidigt utformats med hänsyn till maximal exploatering av området. Förslaget kompromissar eller bortser helt från

- förutsättningar för kommunen att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gatuområden med enskilt huvudmannaskap
- att skapa god tillgänglighet utomhus för äldre och människor med funktionsnedsättning
- säkra gatuarrangemang med hänvisning till att området är enskilt huvudmannaskap

7. Dag- och grundvatten

7.1. Dammens placering

I Detaljplanen är den planerade dammen inte placerad enligt dagvattenutredningen. Vid samråd angav plankontoret att orsaken är att kommunen föreslås ansvara för skötsel av dammen. De föreslagna gatorna på området är för små och möjliggör inte tillträde för kommunen att sköta dem via de nya gatorna. Därför måste underhållet ske via tillträde från Laxavägen. Ett andra skäl uppgavs vara att föreslagen placering av dammen möjliggör högre exploateringsgrad av området. Istället för

att bygga gator med kommunal normalstandard i detaljplaneområdet och anlägga dammen på den av dagvattenutredningen föreslagna platsen kompromissar man med både gators utformning och rekommenderad placering av dammen för att maximera exploateringen.

7.2. Grundvatten

Längs slutningen på Skallen rinner vatten till området, och i ett i övrigt sluttande område på Skallen är det aktuella området plant vilket medför att vatten stannar upp här. Många fastigheter i området har utmaningar och/eller problem med fukt i grunder.

På området finns ett flertal bevattningsbrunnar. Vi har själva använt dem för bevattning i flera år och även den torra sommaren 2018 när Halmstad kommun införde både bevattnings- och grillförbud p.g.a. torra pumpade vi vatten flera timmar per dag utan att vattennivån sjönk under 3 m i en 6 m djup brunn. Inom ett fåtal timmar efter avslutad pumpning var vattennivån återställd. På vintern står vattnet i brunnen ofta i marknivå. Vi hävdar att grundvattennivån är mycket hög i delar av området och dessutom att vattentillförseln under mark är mycket rik.

Enligt uppgift vid samråd har en geoteknisk undersökning av grundvattnet ej gjorts. Tilltänkt damm är, enligt uppgift vi fått i samtal med kommunens representanter, att fördröja dagvatten innan det belastar det befintliga dagvattennätet. Men dammen är inte dimensionerad för att avhjälpa högt grundvatten.

Angående etablering av den planerade dagvattendammen har man enligt dagvattenutredningen Haverdal 22:1 m.fl. (uppdragsnr. 13007240) ”inte kunnat fastställa om ett sådant djup är möjligt med hänsyn till grundvattennivåer”.

Vid samråd uttryckte plankontoret att det är troligt att husen kommer behöva lyftas upp minst 50 centimeter över befintlig marknivå för att undvika vattenproblem.

Swecos dagvattenutredning anvisar också att utredningen försvårades av att tomt- och gatustruktur inte var fastställd när utredningen genomfördes. Återigen har kompromisser gjorts i Förslaget, denna gång med oklara förutsättningar för dagvattenutredningen.

7.3. Summering dag- och grundvatten

Det föreligger flera oklarheter och osäkerheter till grund för detaljplanen:

- Sweco skriver att dagvattenutredningen försvårades av oklara förutsättningar från kommunen.
- Sweco skriver att det är oklart om dammen kan etableras p.g.a. osäkerhet när det gäller grundvattennivåer.
- Geoteknisk undersökning av grundvattnet har inte genomförts trots känd vattenproblematik.
- Kostnader för extra markberedning p.g.a. utmaningar med dag- och grundvatten har inte bedömts.

8. Rekreation

I flera av kommunen antagna dokument skrivs om ”attraktiv livsmiljö som är både hållbar och hälsosam” och ”närhet, tillgänglighet och sammanhållna stråk och förbättrad kvalitet är ledorden när rekreation i staden och orterna utvecklas”. Dokumenten beskriver vidare att ytorna ska kunna användas till vardags och i kommunens Grönplan skrivs om att ”sociala värden har en avgörande roll och motion, lekplats och naturupplevelse och promenad är några av de kriterier som bedöms”.

Befintligt område används sommartid mer eller mindre dagligen av barn som leker och spelar boll. Här träffas vuxna för att utföra yoga eller träna, kvällstid hänger ungdomar på området. De rekreationsområden som hänvisas till i detaljplanen avser strand och skogsområden med leder och stigar. Men det sätt som det aktuella området används på idag, finns ingen motsvarande yta för allmänheten på Skallen (områden i Ankerbyn är privat). Det närmaste är sportfältet vid livsmedelsbutiken. Även det tilltänkta området i Haverdal ligger alltför avlägset för många av de barn som idag leker på området.



Figur 8 Sommarkväll på aktuellt område

PBL 2kap 7§ anger att ”Kommunen ska vid planläggning se till att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse...”

Att helt ta bort befintlig rekreationsyta kommer avsevärt försämra befintlig attraktivitet för livsmiljön i området. Befintlig Översiktsplan för framtida rekreationsområde medger inte heller närhet och lättillgänglighet för barn som bor på Skallen.

9. Avslutning

Vi anser att Detaljplanen ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen, omgivningens intressen har inte beaktats på ett rimligt sätt. Förslaget går på flera punkter rakt emot kommunens vision och riktlinjer.

- Föreslagen detaljplan kommer orsaka betydande planskada och strider därmed mot PBL.
- Detaljplanen kommer medföra betydande olägenhet för flera befintliga fastigheter i området.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som inte uppfyller kommunal normalstandard och som därmed väsentligt försvårar att genomföra kommunstyrelsens beslut om att överta gator som ligger under enskild huvudman.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som tydligt begränsar tillgänglighet för funktionshindrade och äldre. Detta är i strid med PBL och kommunens egna riktlinjer.
- Detaljplanen innebär anläggande av nya gator som skapar trafikfarliga förhållanden som inte skulle godkännas om kommunen var huvudman.
- Området är ett av få lämpliga områden för en hållbar plan för rekreationsytor på Skallen.
- Geoteknisk undersökning av grundvattenförhållanden är inte gjord trots välkända besvärande vattenförhållanden i området.
- Oklara förutsättningar för dagvattendamm är inte klargjorda.
- Placering av dagvattendamm skiljer sig från Swecos alternativa rekommendationer och är sannolikt inte optimal.

I Framtidsplan 2050 står det att "Halmstad 2050 är en levande plats med attraktiva boendemiljöer" och "vi värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet".

För många människor är Haverdal är en plats att länga till. Förändringar bör ske med stor hänsyn till befintliga värden och olika intressen. Vi kan inte acceptera att det görs ensidigt utifrån ett intresse.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller samråd och granskning har samrådsmöte ägt rum och samrådsredogörelse tagits fram. Samtliga inkomna yttranden, inklusive bilder, är redovisade i samrådsredogörelsen. Detta är mer än, vet vill säga utöver, vad nuvarande plan- och bygglag föreskriver vid standardförfarande.

Bestämmelsen om sadeltak är en antikvarisk riktlinje som tagits fasta på i planförslaget. Detta framgår av planbeskrivningen.

Nya gator är inte planlagda och regleras inte i detta planförslag. Planförslaget medger enbart användningarna bostäder inom kvartersmark ("B") och allmän plats "NATUR" för fördröjning av dagvatten. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifta in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)." Vad gäller exploateringsgrad och att "Detaljplanen ensidigt tar hänsyn till exploatörens intressen" är det kommunen som villkorat att ett större område än vad begäran om planbesked avser skulle tas med i detaljplanen. Villkoret följer av det område som i Framtidsplan 2030 pekats ut för förtätning. Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför hade det varit mer lämpligt med flerbostadshus och en högre exploateringsgrad och högre täthet inom aktuellt planområde, än vad aktuellt planförslag föreslår.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

Parkmarken inom planområdet, del av fastigheten Haverdal 18:53, är igenvuxen och har inte använts på flera år. Den del inom planområdet som används frekvent, bland annat för fotboll, är kvartersmark. Tillgång till gröna områden i Haverdal är god. Avvägning rörande gröna områden som ska förtätas respektive bevaras och/eller utvecklas är gjord i samband med kommunens strategiska fysiska planering (översiktsplanering). Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område "B7" i Framtidsplan 2030 och som "HAV2" i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)." Vidare nämns i Framtidsplan att "Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning."

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagna exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reducering jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Önskemål som exploatör för en av de båda fastigheterna fått avstå är annan placering av fördröjning av dagvatten inom planområdet och två separata områden för fördröjning av dagvatten. Kommunens och Laholmsbuktens VA AB:s krav, som inte varit förhandlingsbart, är fördröjning på en och samma plats, intill allmän plats.

Påståendet ”Enligt uppgift från kommunen finns det över 100 sidor med korrespondens mellan exploatör och kommunen gällande utformning av Detaljplanen.” stämmer inte och dementeras därför av kommunen.

Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd havsutsikt och/eller värdeminskning till följd av skymd havsutsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 10

Vid genomläsning av skrivelsen är det uppenbart att politikerna i kommunen inte har tagit hänsyn till inkomna yttranden från fastighetsägarna, utan fortsatt på inslagen väg med en nockhöjd om 7 meter om byggnaden uppförs i befintlig marknivå.

Det finns en förståelse hos berörda fastighetsägare att kommunen vill förtäta och bygga. På motsvarande sätt måste det från kommunen sida finnas en förståelse för de drabbade fastighetsägarnas situation. Kommunen kan inte ta ett överordnat beslut avseende detaljplanen utan att alls beakta synpunkter och förslag från de berörda. Det rimliga i denna situation bör vara att kompromissa. För kommunens del genom att behovet av att bygga tillgodoses, men till en lägre nockhöjd om 3,6 meter. För fastighetsägarna del innebär kompromissen att den påtvingade byggnationen genomförs men att nockhöjden inte blir högre än 3,6 meter.

Inledning

Jag har tidigare i egenskap av ägare till fastigheten Haverdal **NN** framfört att jag inte motsätter mig detaljplaneförslaget syfte att förtäta Haverdal. Jag kan dock inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att jag anser att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan att nockhöjden justeras till 3,6 meter och från sadeltak till platta tak. Gemensamt för samtliga inkomna yttrande från fastighetsägarna under samrådsfasen är att de värdesätter omgivningen, småskaligheten och den rymd utsikten ger och därför oroas över den föreslagna nockhöjden.

I den inkomna granskningshandlingen har kommunen övergått till att tala om att högsta nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan och varierar mellan om +20 och +22 meter, vilket innebär en nockhöjd om 7 meter om byggnaden uppförs i befintlig marknivå.

Resultatet av denna förändring kan därför mycket väl leda till att husen blir ännu högre än 7 meter. Det är svårt att förstå hur kommunen fortsatt kan anse att en så hög nockhöjd är förenligt med kommunens huvudsyfte ”att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal”.

Synpunkter/yttrande

Jag ber härmed kommunen att revidera planförslaget från sadeltak till platta tak samt revidera den föreslagna nockhöjden från 7 meter till 3,6 meter, i enlighet med Haverdals Samhällsförenings förslag. Kommunen skriver på sid 16 att endast sadeltak (f3) medges med en takvinkel mellan 20 och 45 grader. Platta tak är ett signum för Anckerbyn. Se sid 15, Anckerbyn ingår i kulturmiljöprogrammet och detta ligger delvis till grund för planförslaget både vad gäller hänsyn till Anckerbyn och till Haverdals bebyggelsekaraktär i stort. Att behålla en arkitektur med platta tak ligger helt i linje med den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal. Det finns gott om exempel på enplanshus med platta tak, ex på Stabbesväg. Jag är övertygad om att lägre hus med platta tak skulle smälta in bättre i planområdet.

Jag noterar att kommunen tar hänsyn till Anckerbyn som ingår i Kulturmiljöprogrammet och skriver på sid 15 stycke 2, att planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn. En sådan hänsyn visar inte kommunen berörda fastigheter trots alla inkomna yttranden under samrådet. Detta bekräftas på sid 16 stycke 2, planförslaget innebär att nuvarande utsikt kommer att påverkas för boende utmed Skallstugevägens södra sida.

Kommunen skriver vidare på sid 16 att högsta nockhöjd begränsas till + 22 meter, vilket är ungefärlig höjd på marknivån för den del av Anckerbyn som ligger närmast planområdet. Kommunen tar hänsyn till Anckerbyns marknivå men inte till de tre närmast berörda fastigheterna på Skallstugevägens södra sida, som ligger betydligt lägre.

Om nockhöjden i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,6 m, kommer det att resultera i en mycket stor social och ekonomisk försämring för berörda fastigheter norr och söder om Skallstugevägen.

Intresseavvägning

Vid genomgång av handlingarna är det tydligt att den intresseavvägning som ska göras, inte har genomförts på ett rimligt sätt. En större balans måste uppnås mellan exploatören, ägarna av Haverdal 27:1 och Haverdal 18:53 samt berörda fastighetsägare. Proportionalitetsprincipen måste råda. Det är inte rimligt att boende på södra och norra Skallstugevägen ska drabbas av en så betydande försämring på bekostnad av exploatörens önskan om generösa bygglov och av markägarnas möjlighet avyttra marken till höga priser. Detta framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från fastighetsägarna under samrådet. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner genom att man bygger en ”mur” av sadeltak på minst 7 meter vända mot Skallstugevägen.

Slutligen ber jag kommunen att revidera skrivelsen i syfte att finna en kompromiss enligt ovan med berörda och drabbade fastighetsägare. Ett väl avvägt beslut kan inte leda till att en av parterna blir en ”total förlorare”.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan ”Framtidsplan 2030” utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område ”B7” i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som ”HAV2” i nu gällande översiktsplan) enligt följande: ”Förtätning i Haverdal med närhet till både

kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder.” I Framtidsplan 2050 nämns även följande: ”I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).”

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

FÄ 11

Att det kommer byggas hus nedanför vår tomt är vi införstådda med. Det som ännu en gång behöver lyftas i granskningskedet berör istället vad som är rimligt när man ändrar i detaljplanen.

Som det står i det ”reviderade” planförslaget ligger planförslagets huvuddrag och innehåll i stora delar kvar trots flertalet synpunkter från flera berörda parter.

Det saknas fortfarande motivering till varför kommunen anser att en ändring av byggnadshöjden är rimlig. Att gå från 4,4 meter till 7 meter saknar logik om man samtidigt ska beakta ”småskalighet och enkelhet”. Det lyfts fram att regleringen av nockhöjden är reviderad men det är inget som kommer påverka höjden av husen när man ser till befintliga markhöjder.

Husen som ska ”smälta in” kommer vara betydligt större och högre än de flesta hus i Haverdal. När hela området varit hårt reglerat under alla år så väljer kommunen nu att öppna upp för möjligheten att bygga stora hus mitt i ett område som till stor del består av sommarstugor.

Inom familjen har vi haft både stuga och permanentbostad i Haverdal sen 1980-talet och allt ifrån fasadfärg till höjd av nybyggnader har reglerats hårt så därför har vi svårt att förstå varför man väljer att inte beakta de synpunkter som lyfts.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande är byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande

bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

FÄ 12-13

Inom en snar framtid kommer jag och min man NN vara delägare av fastigheten Haverdal NN och framför därför synpunkter på den föreslagna detaljplanen med detta dokument. Jag är idag delägare av fastigheten Haverdal NN och har tidigare inkommit med yttrande tillsammans med övriga delägare av fastigheten Haverdal NN och Haverdal NN. Jag och NN har precis signerat ett kontrakt för att även bli delägare av Haverdal NN men har ännu inte lagfart för fastigheten. När vi har lagfart för fastigheten kommer vi att bekräfta detta yttrande igen om så behövs.

Texten nedan är samma text som min morbror NN bifogade i ett mail till kommunstyrelsen@halmstad.se den 9/2-2022

2022-02-09

Yttrande

Granskning avseende förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diarienum KS 2020/00284

Som delägare av fastigheten Haverdal 2:121 respektive fastigheten Haverdal 2:122, framför vi följande allvarliga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Som bakgrund får vi upplysa om att våra föräldrar/morföräldrar köpte tomten till Haverdal 2:121 1945 och byggde fritidshuset där 1946. Familjen har dessutom ägt Haverdal 2:122 från 1965, där fritidshuset uppfördes 1974. Vi är alltså uppvuxna där och sätter ett oerhört värde på fastigheterna och utsikten därifrån.

Intresseavvägning

Plan -och Bygglagen (2010:900) ("PBL") 2 kap 1 § stadgar att vid prövning av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi kan inte se att den intresseavvägning som ska göras har genomförts på ett rimligt sätt. Detta är ett viktigt skäl till att detaljplaneförslaget inte kan antas av kommunen utan betydande ändringar.

Huvudsyftet med detaljplanen sägs vara "att genom förtätning av befintlig bebyggelse möjliggöra uppförande av fler bostäder i Haverdal". Syftet är också "att beakta den småskalighet och enkelhet som präglar bebyggelsen i Haverdal".

Det sägs vidare utan någon motivering att "intentionen med planförslaget är att ny bebyggelse inom planområdet, liksom delar av befintlig bebyggelse i planområdets omgivning och i Haverdal i övrigt, ska kunna uppföras i 1,5 plan" med högsta nockhöjd om 7 meter då ny bebyggelse uppförs i befintlig marknivå.

Det måste antas att tanken bakom hela förslaget är att planområdet ska användas för att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, d v s "förtäta" den totala bebyggelsen. Frågan är då varför förtätning är

nödvändig. Därvid hänvisas till Framtidsplan 2030.

Som framförts i många yttranden under samrådsfasen är exploateringen av området för omfattande och man har glömt bort att syftet också är att beakta den småskalighet och enkelhet som präglat bebyggelsen i Haverdal. Först vill vi här återropa den beskrivning och de skäl som bland andra Haverdals samhällsförening framfört under samrådet och som inte beaktats och knappt kommenterats i samrådsredogörelsen i planförslaget.

Om man som PBL föreskriver ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen - alltså göra en intresseavvägning mellan å ena sidan kommunens (det "allmänna" intresset) av att fler människor ska bosätta sig i Haverdal (förtätning) och å den andra sidan ägare och boende i till planområdet angränsande fastigheter - kan man inte, som förslaget dock gör, medge att så många som 10 nya villor får byggas på planområdet och i 1,5 plan med en högsta nockhöjd om 7 meter. Då har ingen hänsyn tagits till dessa ägares och boendes enskilda intressen. Dessa framgår tydligt av de många yttranden som lämnats från sakägare under samrådet. Det enda enskilda intresse som beaktats är faktiskt exploatörens.

Att ny bebyggelse väsentligt försämrar för befintlig bebyggelse på såväl södra som norra sidan av Skallstugevägen, från mötet med Skallbergsvägen till planområdets nordvästra gräns/hörn, och medför planskada är uppenbart. Genom fotografier som bifogats flera yttranden under samrådet framgår det mycket tydligt att så gott som all utsikt försvinner. Det har i andra yttranden talats om "mur" av sadeltak vända mot Skallstugevägen och det är tyvärr en riktig beskrivning.

För att ytterligare illustrera effekten av förlorad utsikt kan man jämföra planområdet med ett tänkt, helt plant område med angränsande bebyggelse av ungefär likadan småskalig och enkel bebyggelse som den som omger det aktuella planområdet i Haverdal. Eftersom det tänkta området är plant har ingen fastighet någon utsikt av särskilt värde. Det spelar därför inte lika stor roll för den omgivande befintliga bebyggelsen gränsande till det tänkta detaljplaneområdet om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter. Utsikten för den befintliga, angränsande bebyggelsen försämras då inte någon väsentlig grad. I nu aktuellt detaljplaneområde i Haverdal är det precis tvärtom. För ägare till cirka 14 fastigheter kommer utsikten att förloras eller väsentligt försämrats. Det gäller också för ägarnas familjer och andra boende. Det kan inte vara en sådan intresseavvägning som PBL föreskriver.

I samrådsredogörelsen kommenteras värdeminskning/planskada till "skymd" havsutsikt (om utsikten är skymd är den borta, så ordet skymd vilseleder). Det sägs att nockhöjden "förmodas" innebära värdeminskning för de fastigheter som berörs. Man behöver inte "förmoda" att så blir fallet. Det har redan under samrådet påtalats att värdet av fastigheter på Skallbergets sluttning (såsom de på Skallstugevägen) är flera miljoner högre än de av jämförbar storlek som är belägna på plana områden i Haverdal. Detta kan bekräftas av vilken fastighetsmäklare som helst i Halmstad. Intresseavvägning i enlighet med PBL resulterar tydligt i att den ekonomiska skadan för enskilda fastighetsägare - ägare till cirka 14 fastigheter berörs - klart överväger de intressen som gynnas av planförslaget. Observera att det allmänna intresset av fler boende i Haverdal inte påverkas av om ny bebyggelse har en nockhöjd om 3,6 meter eller 7 meter - lika många kan bosätta sig där ändå. Exploatörens intresse kan inte bestå i om ny bebyggelse har en våning att bo i eller en och en halv. Vi anser därför att den intresseavvägning, som görs på sidan 17 i kommentaren till Värdering/Planskada, inte är förenlig med PBL:s krav och att "det allmänna intresset om fler bostäder i Haverdal" ändå kan tillgodoses. Och att man då värnar "om de attraktiva områden med höga bevarandevärden

från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”, som det står i kommunens Framtidsplan.

Det ska tilläggas att den s k proportionalitetsprincipen ska beaktas vid intresseavvägningen. Den innebär att man ska iaktta en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen (se Karnows kommentar till PBL 2 kap. Se även rättsfall en RÅ 2009 not 78 och RÅ 1991 not 162).

Andra synpunkter

För att inte i detta yttrande i detalj upprepa tidigare framförda synpunkter, hänvisar vi till vad vi framfört i vårt yttrande daterat 2020-11-09 som för enkelhets skull intagits som bilaga nedan. Vi hänvisar också till vad vi påtalat i övriga yttranden som några av oss framförde mot samrådsförslaget. Vi vill dock understryka att granskningsförslaget bara i mycket begränsad utsträckning förbättrats i de av oss påtalade svagheter jämfört med samrådsförslaget.

I särskilt viktiga frågor som gäller tillfartsvägar, tillgänglighet för ”alla”, dag- och grundvatten, behöver väsentliga förbättringar göras i granskningsförslaget. Det föreslås - för att ta ett exempel (sidan 23 under rubriken Dagvatten och skyfallshantering - att ”vid utbyggnad bör dagens goda förutsättningar beaktas och gemensamhetsanläggning för in- och utfart mot Laxavägen kan med fördel, om den anläggs på litet lägre nivå, fungera som ”rinnväg”. Är detta ett rimligt sätt att lösa avrinningsfrågan som tar hänsyn till förhållanden för äldre, funktionsnedsatta, hemtjänst och liknande service och olika väderförhållanden?

Det är inte korrekt att, som anges i förslaget, en utfartsförbindelse till Skallbergsvägen i Skallbergsgränds förlängning skulle innebära skymd sikt i kurva. Se på kartan - utfarten skulle komma att ligga i en svag backe, precis som Skallbergsgränd, men inte i en kurva.

Vi ber kommunen översända granskningsförslaget till Haverdalsstrands Vägförening, som rimligen är den organisation som ska ta ansvaret för alla vägar i Haverdal som inte kommunen ska ha skötselansvaret för.

Avslutande synpunkter

Vi har tidigare framfört att vi inte motsätter oss detaljplaneförslagets syfte att fler människor ska bosätta sig i Haverdal, men bara om det sker på ett rimligt sätt med hänsynstagande till befintlig bebyggelse och Skallenområdets speciella karaktär. Granskningsförslaget lider tyvärr av så många allvarliga brister att det enligt PBL, och även kommunens egna styrningsbeslut, inte kan antas utan betydande förändringar. Dessa gäller framför allt

- grava brister i intresseavvägningen mellan allmänt och enskilt intresse enligt PBL 2:1
- bristande anpassning till omkringliggande bebyggelse
- att förslaget står i motsättning till kommunens eget mål att värna Skallens attraktivitet
- att undvika ekonomisk skada genom betydande värdeminskning för omkringliggande bebyggelse, såväl söder som norr om Skallstugevägen, och därmed planskada
- att föreslagna in- och utfartsvägar och skapande av opraktiska gemensamhetsanläggningar står i strid med kommunens egna mål
- bristande tillgänglighet för alla blivande boende
- otillräckliga lösningar av dag- och grundvattenfrågor

- att undvika att i onödan skapa motsättningar mellan boende i och närmast utanför planområdet.

Kan dessa frågor lösas på ett tillfredsställande sätt i ett omarbetat förslag, kan ett sådant snabbare antas och vinna laga kraft och överklaganden och ersättningsanspråk undvikas.

Bilaga

2020-11-09

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Haverdal 27:1 och 18:53, diarienum KS 2020/00284

Vi har motsätter oss inte att det skapas en möjlighet till ett nytt område med bostäder, förutsatt att det

a) inte negativt påverkar befintlig bebyggelse, d v s den norr och söder om Skallstugevägen,

b) att genom planen uppkommande frågor löses, bl a om

- bebyggelsens placering,
- hantering av dag- och grundvatten och andra som nämns nedan,
- vägar
- anpassningar för människor med funktionsnedsättningar eller begränsad rörelseförmåga, samt

c) att planens genomförande inte i onödan leder till konflikter mellan ägare till befintliga och nya fastigheter och onödiga processer.

2- Planens effekter för befintlig bebyggelse

På norra och södra sidan om Skallstugevägen finns bebyggelse från mitten av 1940-talet. Successivt har alla tomter bebyggts. Det rör sig, som sägs i planförslaget, om enkel och småskalig bebyggelse, dock med mycket olika utseende, ursprungligen för fritidsändamål men senare också för året runt-boende. Samtliga fastigheter har varit och är alltså mycket attraktiva på marknaden på grund av den havsutsikt som de har. Denna egenskap är av stort socialt och ekonomiskt värde. När nya byggnader har uppförts på den södra sidan av Skallstugevägen, har hänsyn så gott som alltid tagits till boende på den norra sidan om Skallstugevägen för att bevara deras utsikt. På så sätt har en god grannsamja rätt mellan de boende.

Den absolut viktigaste invändningen mot planförslaget är att planen skulle medge bebyggelse med en högsta nockhöjd om 7,0 meter. Byggnader med sådan nockhöjd skulle till mycket stor del ta bort havsutsikten för de flesta av fastigheterna på den norra sidan om Skallstugevägen, men särskilt för dem på den södra sidan. Denna effekt är av flera skäl så allvarlig att den måste förhindras, något som också enkelt låter sig göras, se nedan. Denna effekt strider dessutom mot olika bestämmelser.

I kommunens vägledande Framtidsplan 2050 anges att man ”värnar attraktiva områden med höga bevarandevärden från exploatering för att inte bygga bort attraktivitet”. I kommunens Översiktsplan 2030 anges att i Haverdal finns bebyggelse som klättrar ”på bergssluttningarna på Skallen - Norberget och erbjuder fantastisk havsutsikt”. Området norr om planområdet ligger inom det område som beskrivs i Översiktsplanen. (Detta uttalande gäller för fullständighetens skull även utsikt i nordvästlig riktning för fastigheterna på norrsidan av Skallbergsåsen). Genom att tillåta en nockhöjd om 7,0 m inom planområdet går man på tvärs mot ”värnande”-bestämmelserna.

Ett annat exempel på kommunens understrykande av vikten av anpassning till kringliggande bebyggelse finns i den tillhörande handlingen Undersökning av betydande miljöpåverkan (rapport KS 2020/00284), sid 5. Där sägs i Kommentarkolumnen: Då planförslaget är anpassat till kringliggande

bebyggelse bland annat vad avser höjd, bedöms planförslaget inte påverka Ankerbyn. Ankerbyns värden omhuldas på olika sätt i kommunens dokument. I Kulturhistorisk utredning (rapport 2018:64), uttrycks detta under ”Placering”, sid 11, så att ”En av utgångspunkterna när Ankerbyn uppfördes var att det skulle finnas utsikt men inte insyn”. Under ”Historik”, sid 6, betonas att Anckers idé byggde bland annat på att det skulle vara enkelt, billigt och fritt från insyn. Samtidigt skulle byggnaderna placeras naturnära med utsikt över omgivningarna och havet”. Även om denna utredning i första hand gjorts i anledning av ett annat detaljplaneförslag rörande en till

Ankerbyn närliggande fastighet, är slutsatsen densamma, att det är viktigt att inte förstöra utsikt över havet.

I förslaget, sid 6, anges att gällande detaljplan 1380K - P 625 medger BFI för den bebyggelse som omger planområdet ”bostadsändamål med fristående huvudbyggnader, en våning. Byggnadshöjd är begränsad till 4,0 meter”. Om därmed avses högsta nockhöjd är det möjligen en acceptabel begränsning, för då kommer havsutsikten för kringliggande bebyggelse i stort sett att bevaras, till skillnad mot om det skulle medges 7,0 m.

Det är viktigt att påpeka, att det finns inget som hindrar att olika nockhöjder gäller för olika områden, beroende på olika förutsättningar och lägen för tomter och bebyggelse. Att alltid tillåta 1,5-planshus med samma höga nockhöjd för all bebyggelse har inget egenvärde. Tvärtom, i Plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om att hänsyn ska tas till omkringliggande områden. Hade detaljplanen gällt ett plant område där ingen utsikt finns, kunde samma nockhöjd gälla för alla, även om sådan bebyggelse lätt blir ”tråkig”. Det ska också påpekas att det finns många hustyper att välja på som har en nockhöjd om högst 3,5 m, vilket skulle räcka för att utsikten för fastigheterna norr och söder om Skallstugevägen kan bevaras. Fortfarande kan då byggnadsytan vara upp till 250 m², men i ett plan, på de relativt stora tomterna. Det finns heller inget enhetligt utseende på byggnader i Haverdal som motiverar att alla ska ha sadeltak. Det finns många exempel på hus i Haverdal som har andra taktyper och lägre nockhöjd än 3,5 m.

Menar kommunen allvar med alla uttalanden om havsutsikt och bevarande av attraktivitet, kan man inte medvetet anta en detaljplan som allvarligt försämrar för många fastighetsägare (och deras familjer), både sådana som länge haft sin fastighet i området runt Skallstugevägen och sådana som nyligen köpt tomter dyrt och/eller investerat i hus i tron om att de ska behålla sin utsikt och värdet av fastigheten.

Under ”Mark och vegetation”, sid 11 i, under ”Risk”, i förslaget sägs att marknivån inom planområdet ligger mellan 10,8 och 16,0 meter över havsnivån. Det ger intrycket att planområdet sluttar med mer än 5 meter. I själva verket är det huvudsakligen den södra delen av området som sluttar - mot Laxavägen. Det innebär att nockhöjden på bebyggelse på planerade tomter i huvudsak på den norra delen blir oerhört avgörande för om utsikten ska kunna bevaras för fastigheterna runt Skallstugevägen.

I detaljplaneförslaget finns intaget 3 fotografier utvisande området från olika håll. Om foton även hade tagits från byggnaderna norr och söder om Skallstugevägen, hade mycket som sägs i detta yttrande blivit uppenbart för dem som skrivit förslaget. 3 foton fogas därför in i slutet av detta yttrande, varav 2 tagna från Haverdal 2:121 och nr 3 från Haverdal 2:122, samtliga med en 7,0 m hög bräda utvisande föreslagen nockhöjd (obs att brädan står till vänster om lyktstolpen). De visar vilken förödande verkan nya hus med sådan nockhöjd skulle få för fastigheterna både norr om (fotona 1 och 2) och söder om

Skallstugevägen (foto nr 3).

Det ska erinras om några bestämmelser i PBL, först 3 kap 1 och 2 §§ där det anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt så lämpligt som möjligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, respektive så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen. Detta är en generell regel och gäller även för bostadsbebyggelse. I rättspraxis har det uttalats att detta även gäller försämring av grannes sjöutsikt (se RegR 1991:46).

I 3 kap 15 § PBL finns liknande bestämmelser, liksom föreskrifter, bl a i p 4 och 5, som inte tillräckligt beaktats i förslaget.

Skulle bestämmelsen om nockhöjd i detaljplaneförslaget inte ändras till högst 3,5 m, kommer - förutom den allmänna och sociala värdeförsämringen - även en betydande ekonomisk värdeförsämring uppkomma för minst 14 fastigheter norr och söder om Skallstugevägen. En detaljplan som medför sådana helt onödiga konsekvenser ska inte antas av en kommun. Risken är också uppenbar att ett antagandebeslut kommer att överklagas och att beslutet och planen kan leda till skadade och till ersättningsanspråk mot kommunen och onödiga processer, även vid bygglovsansökningar.

3. Övriga synpunkter

3.1 Ut- och infartsvägar

Vägarna i planområdet föreslås vara gemensamhetsanläggningar, dels en för 3 fastigheter i östra delen och dels en för övriga ca 7 fastigheter. Att ha delägarförvaltning eller föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter för så få fastigheter brukar fungera dåligt, med det underhåll som ska till och den administration som följer. Det blir säkert dyrt också för ägarna. Det naturliga vore att Vägföreningen i Haverdal tar hand om förvaltningen. Inget sägs i förslaget om att Vägföreningen tillfrågats.

3.2 Vägutformningen med grus, relativt smala vägar, utan belysning och med problem för bl a utryckningsfordon, strider förmodligen mot 2 kap 4 § PBL, som bl a kräver handikappanpassning. Förslaget avseende sophertering måste ändras för att underlätta för äldre och andra med begränsad rörelseförmåga liksom för de med olika former av handikapp.

3.3 Dag- och grundvatten

Ett stort problem i området är att även vid långa torrperioder ansamlas mycket dag- och grundvatten från Skallbergsåsen, därför att större delen av området är plant. De utredningar som gjorts nämner inte mycket om detta och de svårigheter för bebyggelse och vägar som behöver lösas. Det som föreslås är en ”fördröjningsanläggning”, men den kan medföra att orent och ofiltrerat vatten rinner ut i havet där många badar (i Tångvik och vid Båtabackens brygga).

3.4 Grundförhållandena för bebyggelse

Även om man kan hitta en lösning på dag- och grundvattenfrågan, kommer troligen marken ändå vara sådan att ny bebyggelse kräver förhöjd grund för att undvika vattenskadorna. Därigenom skulle höjden på skymmande byggnader sannolikt komma att bli ännu högre än 7,0 m.

3.5 Placering av ny bebyggelse

Placeringen enligt detaljplaneförslaget av kommande bebyggelse på de olika tomterna i området är

inte realistisk. Alla som köper tomterna vill säkert ha större delen av sina tomter med söder/sydostläge med huskropparna på norra delen. Det är då mycket bättre att lägga infartsväg till de norra tomterna norr om dem, från Skallbergsvägen, utan risk för trafikolyckor vid utfart. Det har talats om att utfarten till Skallbergsvägen då kommer ut i en kurva. Det inte riktigt. Det är Skallstugevägen som kommer ut till Skallbergsvägen i en svag kurva. Såvitt känt utan incidenter. Förmodligen är hastighetsbegränsningen till 30 km/tim bidragande här till.

4. Avslutning

Många av de synpunkter som framförts ovan bör vara lätta att beakta och åtgärda i ett nytt planförslag, som fortfarande och mycket bättre skulle uppnå planförslagets angivna syfte. Visserligen kan värdet för exploatören minska, men en detaljplan ska gälla för många personer och fastigheter och under lång tid. Om det som sägs om bevarande av utsikt och om nockhöjd beaktas, tror vi övriga frågor kan lösas, kanske till ökad kostnad för exploatören, men ändå.







Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Vad gäller intresseavvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen är förtätning inom aktuellt område utpekad sedan år 2015. Planområdet var i tidigare översiktsplan "Framtidsplan 2030" utpekad som blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder (område "B7" i Framtidsplan 2030). Vad avser nu gällande översiktsplan Framtidsplan 2050, beskrivs aktuellt planområde (utpekad som "HAV2" i nu gällande översiktsplan) enligt följande: "Förtätning i Haverdal med närhet till både kommersiell och offentlig service och kollektivtrafik. Området beräknas kunna innehålla 10 bostäder." I Framtidsplan 2050 nämns även följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7)."

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med "småskalighet" är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Kommunens bedömning är att förslaget inte är en hög exploatering. Tvärt om har planförslaget lägre exploatering och lägre täthet än det som kommunen generellt planerar idag. Vid förtätning ska, enligt Framtidsplan 2050, bostadsutbudet kompletteras med de bostadsformer som fattas på orten. Då Haverdal idag domineras av villor är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse kompletterar orten med andra bostadsformer och upplåtelseformer. Därför är kommunens bedömning att ett planförslag med högre

exploateringsgrad och högre täthet, och som hade medgett flerbostadshus, hade varit mer lämpligt inom aktuellt planområde.

På del av fastigheten Haverdal 27:1 medger gällande detaljplan handelsträdgårdsändamål (Lh). Byggrätten på Haverdal 27:1 enligt gällande plan, sammanhållen och ej begränsad i höjd, uppgår till ungefär 7 680 m² vilket innebär en exploateringsgrad om ungefär 72 %. För nuvarande fastighet Haverdal 27:1 är enligt planförslaget föreslagna exploateringsgrad 20 %, uppbruten exploatering då nya fastigheter bildas, och reglering av nockhöjd i meter över angivet nollplan. Planförslaget innebär därmed, avseende exploateringsgrad och höjd för byggnader, en stor reduktion jämfört med nuvarande byggrätt på nuvarande fastighet Haverdal 27:1.

Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter.

Utfart från planområdet i Skallbersgränds förlängning är ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt. Bedömningen har gjorts på plats av trafikmiljöingenjör. Att in- och utfarter inte är planlagda som exempelvis allmän plats "GATA" innebär att den privata fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att anlägga och drifva in- och utfarter. Markområden är reserverade för funktionerna in- och utfart till och från nya fastigheter och för sophantering. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för in- och utfart samt för sophantering kommer i en framtida lantmäteriförrättning att beslutas av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningar som kan bildas för ändamålen in- och utfart och för sophantering är inte planerade att ingå i Haverdal ga:5.

En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Planskador som ska ersättas anges i 14 kap. plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att skymd eller forlorad utsikt och värdeminskning till följd av skymd utsikt inte är planskada enligt 14 kap. plan- och bygglagen.

FÄ 14

Jag ser inte att ni tagit några som helst hänsyn till de synpunkter jag lämnat och kan därför inte acceptera er skrivning 2022-02-03 med diarienummer KS 2020/00284.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkt. Ej tillgodosedd synpunkt innebär inte att den inte begrundats.

FÄ 15-16

Hej

Vi äger fastigheten Haverdal NN som gränsar till berörda detaljplan och har följande synpunkter/frågor efter granskning av er rev av KS2020/00284 2021-11-16.

Vi får uppfattningen att delen Haverdal 18:53 till stor del drivits fram av markägarna som vill avyttra tomter vilket iofs är naturligt och försvarbart, men var ligger nyttan för kommunen/invånare i den nödvändiga investeringen i infrastruktur (dränering, vägar, VA-krav mm)? Man antyder ju att expansionen av Haverdal skall ske i riktning mot Harplinge och inte ut mot havet. Förtätning behöver ju inte ske in absurdum.

Vår uppfattning är dessutom att den undersökning som gjorts bygger på lösa antaganden spec beträffande den öst-västliga dränering man hittat i en skrivelse från 1929. Vi kan upplysa om att den inte existerar och noterar att konsultrapporten även avslutas med att den är mycket osäker och behöver kompletteras när vägdragning mm fastställts. Av revisionen framgår inte hur dränering av 18:53 skall ske, spec nämner man att anslutning till bef nät inte skall påverkas. Hur skall det då ske? Vi delar uppfattningen med 18:50 att helhetsgrepp saknas i dagvattenfrågan.

Avslutningsvis tycker vi att man trots mycken fin natur i omgivningarna även bör behålla några "lungor" även i en liten ort/bebyggelse. Inte minst det faktum att området i dag utgör en "gratis" fördröjning av dagvatten i det erkänt ansträngda läge dagvattensituationen befinner sig i. Sagda område borde förslagsvis upplåtas som handelsträdgård eller liknande som det en gång anlades som. Beklagat att ni trollade bort vinbonden som var intresserad av området.

Avslutningsvis har vi följande frågor:

- 1) Kommer dagvattnet från 18:53 att ledas mot Skallbergsvägens ledningar. Om inte, hur/vart leds det? Detta framgår alltså inte i revisionen.
 - 2) I revisionen föreslås en absolut bygghöjd vilket vi gillar men vi anser dessutom att en maxhöjd på byggnaden skall kvarstå (max 7m). Dessutom måste en tydlig referenspunkt fastslås i terrängen för höjdmätningen (förslagsvis 22-7=15m) och ej kunna diskuteras efter redan uppförda byggnader. 22m "över havet" kommer annars att leda till olika tolkningar.
- Med hopp om att ni tar hänsyn till inkomna synpunkter

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Detaljplanprocessen har initierats genom begäran om planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1. Från kommunens sida villkorades att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7, utpekad för förtätning enligt Framtidsplan 2030 (tidigare översiktsplan), planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen. I gällande översiktsplan konstateras att det finns en potential att förtäta Haverdal ytterligare och det föreslås ett antal områden för bostäder inom befintlig bebyggelse. På längre sikt föreslås orten växa in mot land med nya större bostadsområden.

Om "skrivelse från 1929" avser dikningsföretaget, är kommunens bedömning att det inte är aktivt. Oavsett om dikningsföretaget är aktivt eller inte kommer inget vatten att släppas till dikningsföretaget, varför dikningsföretaget inte bedöms påverkas.

1. Tanken är att dagvattnet från fastigheten 18:53 ska ledas till fördröjningen på allmän plats inom planområdet och sedan till Laxavägen.

2. I detaljplanen angivna höjder anges i höjdsystemet RH 2000 vilket inte ger möjlighet för olika tolkningar.

BRF ANCKERBYN

Vi boende i Anckerbyn anser oss i hög grad vara sakägare då vi berörs av ett ev. nybygge på Haverdal 27:1 och 18:53.

Det är inte rimligt att ta bort all parkmark från området som hittills använts frekvent, bl.a. för fotboll på den nuvarande fotbollsplanen.

Man har redan tagit parkmark i anspråk för fastighetsbygge invid Smeavägen, Haverdal 22:1. Ett bevarat litet "parkområde" inom denna plan skulle också ge lite luft och genomblickar i området. Det är inte rimligt att Anckerbyns friyta/bollplan är det enda lekområdet i denna del av Haverdal.

Halmstad kommun har kulturklassat Anckerbyn enligt klass A och angett Anckerbyn som kulturhistoriskt värdefull miljö. "Anläggningen är som helhet av högsta byggnadsminnesklass".

Vi vill försäkra oss om att nybygget inte påverkar boendet i och utsikten från Anckerbyn. De tre husen som planeras närmast Skallbergsvägen är de som mest påverkar vårt område. Dessa hus bör läggas så långt söderut som möjligt, och anslutas mot ny väg i enlighet med samrådets illustrationskarta. Ett prickat markområde med en bredd om minst 20 meter bör förläggas till den norra delen av området. Ett sådant område utan byggnad skulle förstärka grönstråket efter Skallbergsgränd och bort mot skogen i nordost.

Kommunen skriver att utsikten från Anckerbyn inte kommer påverkas, detta stämmer inte. Redan befintlig bebyggelse avskärmar utsikten ned mot bukten och revet. I Anckerbyns tidigare svar i detta ärende begärde vi en 3D simulering för att kunna förstå expoateringens konsekvenser ur vårt perspektiv. Detta är fortfarande önskvärt. Kommunens samrådsmaterial är bristfälligt när det gäller att redovisa vad planförslaget innebär och kan inte anses följa intentionerna i Plan- och Bygglagen. Det finns inga sektioner eller bilder som förklarar tillåtna hushöjder. Bestämmelsen om en högsta nockhöjd om +22 meter och en befintlig markhöjd på +14 meter innebär en tillåten hushöjd på hela åtta meter. Detta är väldigt högt och väldigt långt från omgivningens låga bebyggelse.

För att minska störningen från Ankerbyn måste högsta tillåtna nockhöjd sänkas med två meter, från +22 till +20 respektive från +21 till +19 och från +20 till +18. Det finns några avskräckande exempel i närområdet där höga sadeltak läggs väst/östlig riktning, för att undvika detta bör det inskrivas i planen att husgavlarna ska vara vända mot söder, för att minska husens påverkan. Den högsta tillåtna takvinkeln kan också med fördel sänkas till 35 grader.

Då det i närområdet finns flera fall av fula höjningar av marknivåer bör det inskrivas i planen att befintlig marknivå inte får ändras.

Kommentar

Kommunen tackar för Brf Anckerbyns synpunkter.

Parkmarken inom planområdet, del av fastigheten Haverdal 18:53, är igenvuxen och har inte använts på flera år. Den del inom planområdet som används frekvent, bland annat för fotboll, är kvartersmark. Tillgång till gröna områden i Haverdal är god. Avvägning rörande gröna områden som ska förtätas respektive bevaras och/eller utvecklas är gjord i samband med kommunens strategiska fysiska planering (översiktsplanering). Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område "B7" i Framtidsplan 2030 och som "HAV2" i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande: "I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att

ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).” Vidare nämns i Framtidsplan att ”Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning.”

Kommunen har i planbeskrivningen skrivit ”Planförslaget bedöms inte på betydande sätt påverka Anckerbyn.”

Nuvarande planförslag är anpassat till gällande detaljplaner och närliggande fastigheter. Det som i detaljplanen avses med ”småskalighet” är friliggande villor i 1,5 plan på stora fastigheter. Mellan samråd och granskning infördes begränsning av byggnadshöjd till 4 meter men togs bort efter uppmaning från bygg- och miljöförvaltningen. Vad gäller höjd är nockhöjder mer begränsande än byggnadshöjd. Exempelvis medger en byggnadshöjd om 4 meter en nockhöjd över 7 meter. 7 meters nockhöjd är lågt för 1,5-planshus. Många typhus i 1,5 plan har en nockhöjd närmare 8 meter. Föreslagna högsta nockhöjder kommer därför inte sänkas utan kvarstår.

FÅ 17-18

Vi äger en fastighet som gränsar till berörda detaljplan och har följande synpunkter/frågor efter granskning av er rev av KS2020/00284 2021-11-16.

Vi vill komplettera tidigare mejl genom att instämma i min brors/morbrors, vår grannes, synpunkter enligt nedan. Se följande:

Vi får uppfattningen att delen Haverdal NN till stor del drivits fram av markägarna som vill avyttra tomter vilket iofs är naturligt och försvarbart, men var ligger nyttan för kommunen/invånare i den nödvändiga investeringen i infrastruktur (dränering, vägar, VA-krav mm)? Man antyder ju att expansionen av Haverdal skall ske i riktning mot Harplinge och inte ut mot havet. Förtätning behöver ju inte ske in absurdum.

Vår uppfattning är dessutom att den undersökning som gjorts bygger på lösa antaganden spec beträffande den öst-västliga dränering man hittat i en skrivelse från 1929. Vi kan upplysa om att den inte existerar och noterar att konsultrapporten även avslutas med att den är mycket osäker och behöver kompletteras när vägdragning mm fastställts. Av revisionen framgår inte hur dränering av 18:53 skall ske, spec nämner man att anslutning till bef nät inte skall påverkas. Hur skall det då ske? Vi delar uppfattningen med NN att helhetsgrepp saknas i dagvattenfrågan.

Avslutningsvis tycker vi att man trots mycken fin natur i omgivningarna även bör behålla några ”lungor” även i en liten ort/bebyggelse. Inte minst det faktum att området i dag utgör en ”gratis” fördröjning av dagvatten i det erkänt ansträngda läge dagvattensituationen befinner sig i. Sagda område borde förslagsvis upplåtas som handelsträdgård eller liknande som det en gång anlades som. Beklagat att ni trollade bort vinbonden som var intresserad av området.

Avslutningsvis har vi följande frågor:

- 1) Kommer dagvattnet från 18:53 att ledas mot Skallbergsvägens ledningar. Om inte, hur/vart leds det? Detta framgår alltså inte i revisionen.
- 2) I revisionen föreslås en absolut bygghöjd vilket vi gillar men vi anser dessutom att en maxhöjd på byggnaden skall kvarstå (max 7m). Dessutom måste en tydlig referenspunkt fastslås i terrängen för

höjdmätningen (förslagsvis 22-7=15m) och ej kunna diskuteras efter redan uppförda byggnader. 22m "över havet" kommer annars att leda till olika tolkningar.
Med hopp om att ni tar hänsyn till inkomna synpunkter

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter.

Detaljplaneprocessen har initierats genom begäran om planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott (KSU) beslutade 2017-06-13, KSU § 153, att ge ett positivt planbesked för fastigheten Haverdal 27:1. KSU beslutade också att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på fastigheten Haverdal 27:1. Från kommunens sida villkorades att kommunen var beredd att pröva åtgärd enligt begäran, under förutsättning att hela område B7, utpekad för förtätning enligt Framtidsplan 2030 (tidigare översiktsplan), planläggs samtidigt. Villkoret innebär således att även del av fastigheten Haverdal 18:53 har inkluderats i detaljplanen. I gällande översiktsplan konstateras att det finns en potential att förtäta Haverdal ytterligare och det föreslås ett antal områden för bostäder inom befintlig bebyggelse. På längre sikt föreslås orten växa in mot land med nya större bostadsområden.

Om "skrivelse från 1929" avser dikningsföretaget, är kommunens bedömning att det inte är aktivt. Oavsett om dikningsföretaget är aktivt eller inte kommer inget vatten att släppas till dikningsföretaget, varför dikningsföretaget inte bedöms påverkas.

1. Tanken är att dagvattnet från fastigheten 18:53 ska ledas till fördröjningen på allmän plats inom planområdet och sedan till Laxavägen.

2. I detaljplanen angivna höjder anges i höjdsystemet RH 2000 vilket inte ger möjlighet för olika tolkningar.

FÄ 19

Jag anser att utvecklingen har sprungit förbi förslaget till ny detaljplan. Den täcker inte framtidens behov och bör därför inte genomföras.

Stadsplaneringen har under en tid fokuserats på förtätning. Nu börjar man mer beakta hållbarhet, med sikte på ekologi och klimatanpassning. I stället för tät bebyggelse med många hårdgjorda ytor önskas bebyggelse med många grönytor och växtlighet. Detta eftersom nederbörden förväntas öka samt falla i större mängder på en gång, i form av skyfall.

Idag ökar antalet asfalterade vägar, byggnader och parkeringsplatser m m. När allt fler hårda ytor bredvid varandra hindrar vattenavrinningen uppstår stora problem. Vatten som inte kan rinna ner i jord tag vägen in i byggnader m m. Därför behövs större grönytor. Växtlighet hjälper också till att suga upp vatten.

Klimatförändringen: mer och mer intensiv nederbörd

Redan nu syns klimatförändringens effekter:

Ett litet samhälle invid ån Skintan, som rinner ut i Haverdal, drabbades i augusti 2014 med stora

problem efter skyfall. Många fastigheter fylldes med vatten.

Vattennivån i Halmstad steg för några år sedan så högt att man befarade att innerstaden skulle översvämmas. År 2021 återigen problem efter stark nederbörd

Gävle dränktes i augusti 2021 av skyfall med omfattande vattenskador

Tyskland upplevde i juli 2021 en fullständig katastrof. Vägar och broar spolades bort. Hus överfylldes med vatten och lera. Över 200 personer dog. Skadorna kommer att ta lång tid att repareras och kosta enorma summor.

Södra Stockholm drabbades i september 2021 av skyfall som skadade fastigheter och elsystem, vilket påverkade butiker och tunnelbanan i månader efter

Vattenskador i fastigheter är mycket kostsamma.

Mer bebyggelse på planområdet skulle innebära mycket mer hårdgjord yta: en några meter bred bilväg, boningshus, uteplatser, bilplattor, stenlagda gångar, bodar. Flera fastigheter har redan fått vattenskador då regnvatten snabbt rinner ner från krönet vid Skallbergsvägen. Risken för vattenskador skulle öka för alla.

Avsätt ”beredskapsmark”

Två händelser, pandemin och Rysslands anfall på Ukraina, har givit det svenska samhället insikt om att vår beredskap är dålig. Uppenbarligen kan stora problem uppstå plötsligt. Vi måste bli mer förutseende.

Folkmängden i Sverige ökar, men jordbruksmarken minskar, trots att jordbruksmark är livsnödvändig. Sverige importerar ca 50 % av sina livsmedel. Det finns en opinion mot att åkermark får vika för stora köpcentra, bostadsområden m m. Det har föreslagits att detta ska förbjudas. Halland har bland landets bästa jordar. De bör värnas,

Det aktuella planområdet har odlats under mycket lång tid. Under 40- till 70-tal fanns en handelsträdgård. Potatis trivs i sandjord. Varje vecka körde trädgårdsmästaren in till Halmstad med sin produkter. Många Halmstadsbor fick sina grönsaker, bär och ägg härifrån. Vem vet, en dag kan marken behövas för närodlade livsmedel till halmstadsborna igen.

Samhället bör bereda sig på att mer inhemsk livsmedelsproduktion kan bli nödvändig. Väpnade konflikter kan uppstå snabbt, importvägar kan skäras av, m m. Man bör därför avsätta mark som ”beredskapsmark”, mark som i likhet med skyddsrum inte används nu, men snabbt kan sättas i stånd. Det aktuella planområdet, som alltså har odlats under sekler, är fortfarande öppen mark - lätt att återställa och kan förse åtskilliga hushåll med mat.

Social funktion

Så länge marken inte behövs till livsmedelsproduktion kan den användas till andra bra ändamål: idag finns en uppskattad fotbollsplan, yogakurser m m. Lekplats fattas i Haverdal. Det finns inga andra

öppna ytor där människor kan samlas.

Hjälp naturen

I Detaljplan 1978 angavs markanvändningen för området som allmän plats, park eller plantering. Man insåg behovet av sådana fria ytor, trots att Haverdal var mycket mindre bebyggt då. Planområdet kan idag användas på alla ovanstående sätt.

Medvetenheten om vikten av biologisk mångfald ökar. På många håll i Sverige arbetar man med att återställa de gamla ängarna, som kryllade av olika arter. Gräset får växa och slå bara en gång om året. Ibland låter man avverkat virke ligga kvar på marken för att gynna de arter som behöver multnande trä och som är viktiga för det ekologiska systemet.

Det som särskilt saknas är pollinerare. På 50- och 60-talen fanns det fortfarande biodlare i Haverdal. Kanske planområdet kan hysa några bikupor igen?

Man bör återgå till Detaljplan 1978 som mycket framsynt anger att ” markanvändningen för området anges som allmän plats, park eller plantering.”

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

Ö1

Med anledning av pågående granskning / utställning av rubricerade detaljplan har jag konstaterat att detaljplanen är en uppföljning av ansökan om tidigareläggning av exploatering för Haverdal 18:53 och 27:1, upprättad 2016-01-18 och undertecknad av fastighetsägarna NN och NN.

Väl medveten om kostnaderna för handlingarnas framtagande hade NN dessförinnan den 14/12-15 lämnat klartecken till slutförandet av ansökan. Efter påtecknandet överlämnades handlingarna till Halmstads kommun för vidare handläggning.

Därefter kontaktade NN samhällsbyggnadskontoret och meddelade att exploatering av Haverdal 18:53 ej längre var aktuellt. D.v.s. fastigheten skulle kvarstå som grönområde. Därför krediterades konsultkostnaderna för Haverdal 18:53.

Mot bakgrund av att fastigheten Haverdal 18:53 åter är aktuell för exploatering har NN och NN brevledes kontaktats. Något svar har ännu inte erhållits. Jag föreslår därför att fastigheten Haverdal 18:53 kvarstår som grönområde eller regleras som naturmark i det nya detaljplaneförslaget.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkter. Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan. Aktuellt planområde är utpekad för förtätning, både som område ”B7” i Framtidsplan 2030 och som ”HAV2” i nu gällande Framtidsplan 2050. I Framtidsplan nämns bland annat följande:

”I Haverdal finns stor potential till förtätning inom befintlig tätortsgräns utan att ortens gröna karaktär förvanskas. Ny bebyggelse som tillkommer på idag gröna områden kan bidra till att stärka och koppla samman ortens bebyggelsestruktur (HAV2, HAV3, HAV6 och HAV7).” Vidare nämns i Framtidsplan att ”Gröna områden och kopplingar har identifierats som är särskilt viktiga att bevara eller utveckla och dessa ska undantas från förtätning.”

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Anmärkning 1. Enbart envåningshus ska tillåtas.
- Anmärkning 2. Kommunal väg inom planområdet.
- Anmärkning 3. Tillfartsväg med kommunal standard längs gränserna till fastigheterna på Skallstugevägen.
- Anmärkning 4. Ändra från sadeltak till platta tak.
- Anmärkning 5. Ändra till nockhöjd om högst 3,6 meter.
- Anmärkning 6. Ändra till nockhöjd om högst 3,5 meter.
- Anmärkning 7. Begränsa nya byggnader till 3,6 meter takfotshöjd.
- Anmärkning 8. Vind ska inte få inredas.
- Anmärkning 9. Begränsa maximal taklutning till 30°.
- Anmärkning 10. Sänk högsta tillåtna nockhöjd med 2 meter till +20, +19 och +18.
- Anmärkning 11. Begränsa takvinkel till 35°.
- Anmärkning 12. Maxhöjd för byggnad, 7 meter, ska kvarstå.

Förteckningar över inkomna yttranden från sakägare och övriga under planprocessen innehåller personuppgifter och hanteras därför separat.

Samhällsbyggnadsavdelningen, kommunledningsförvaltningen

Olof Selldén
planchef

Henrik Gustavsson
planarkitekt