

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

GULLBRANNA 1:13 m fl



Gullbranna , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1047 K

Normalt förfarande, KS 2011/00616
Antagen av kommunfullmäktige 2017-03-28
Laga kraft 2017-04-26

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2016-10-26
- Grundkarta, 2016-09-21

Övriga handlingar/utredningar:

- Externbulerutredning inför nybyggnation av fritidsboende, Akustikbyrå, 2016-09-21
- VA-utredning, WSP, 2014-04-04
- Geotekniskt PM 1, Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan, WSP, 2014-04-04
- Naturvärdesinventering, Mina Natur, 2014-08-20

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra ett område för bostäder i den södra delen av Gullbranna. Detaljplanens inriktning ska vara tydlig mot fritidsboende med små byggrätter och ej styckningsbara tomter. Syftet är också att säkerställa passager för allmänheten att kunna ta sig genom området till närliggande rekreationsområden längre österut.

Huvuddrag

Detaljplanen medger att ett område med 50 mindre fritidshus kan uppföras i den södra delen av Gullbranna. Trafikmatning sker från norr via Gallaredsvägen. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper med 20 hus i den norra delen och 30 hus i den södra. Byggrätten för respektive fritidshus begränsas till 45 kvm och området ska inte kunna styckas av till mindre fastigheter. Bebyggelsegrupperna avdelas av ett grönstråk i östvästlig riktning som knyter samman Gullbranna med skogsområdet öster om planområdet. Mellan befintlig bebyggelse i Gullbranna och föreslagen ny bebyggelse sparas också ett grönstråk med befintlig vegetation.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2009-02-03 §20 om att ge dåvarande byggnadskontoret i uppdrag att ta fram detaljplan för Gullbranna 1:13 m fl. Beslut om förnyat planuppdrag togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott för att ärendet skulle ges möjlighet att följa den nya lagen (plan- och bygglag 2010:900) som trädde i kraft 2011-05-02. Samhällsbyggnadskontoret fick 2011-11-29 KSU § 223 i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva ny bebyggelse i form av fritidshus på fastigheterna Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17 m fl. Detaljplanens inriktning ska vara tydlig mot fritidsboende dvs med små byggrätter och ej styckningsbara tomter.

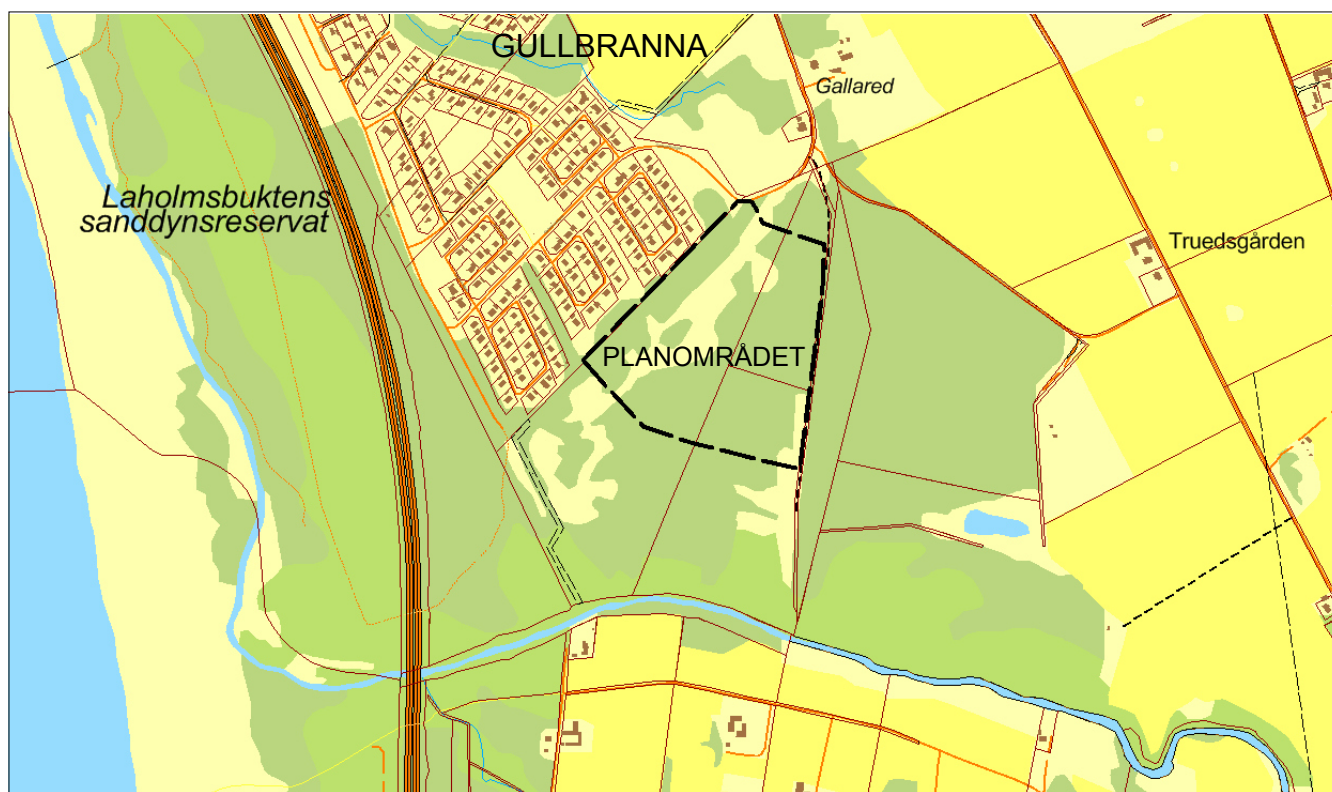
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den södra delen av Gullbranna, ca 10 km söder om Halmstads centrum. Området avgränsas i nordväst av befintlig bebyggelse i Gullbranna och i söder och öster gränsar planområdet till ett skogsområde. Planområdet omfattar ca 10 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Gullbranna 1:13, 1:15 och 1:17 är i privat ägo.



MILJÖBEDÖMNING

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

- Begränsad klimatpåverkan - Energiförbrukning och transporter
- Levande sjöar och vattendrag - Vattenkvaliteten i Genevadsån kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande främst genom förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor i området.
- God bebyggd miljö - Planerad bebyggelse anses vara en naturlig utökning av tätorten Gullbranna.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

När planuppdraget gavs gällde översiktsplan ÖP 2000, (delöversikt Gullbranna), laga kraft 2002-12-12. I denna är området utpekade som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Detaljplanen är förenlig med den översiktsplanens intentioner.

Den nya översiktsplanen, Framtidsplan 2030, vann laga kraft 2015-01-15. I denna översiktsplan är inriktningen att i huvudsak koncentrera ny bebyggelse till staden och serviceorterna. Gullbranna pekas inte ut som serviceort och ligger utanför kollektivtrafikstråken. För orter utanför stråken rekommenderas att utveckling sker genom förtätning inom befintlig Ortsstruktur och att orten förväntas behålla nuvarande befolkningsmängd. Enligt översiktsplanen ska kommunens hållning gentemot nya bebyggelseområden för fritidshus vara restriktiv. Detaljplanen följer inte intentionerna i den nya översiktsplanen.

Kommunen anser dock att bebyggelsen är motiverad enligt följande:

- stöd för planen fanns i översiktsplan 2000 då planuppdraget gavs
- utbyggnaden kan ses som en utökning av befintlig tätort
- bostäder med inriktning mot fritidsboende genom små byggrätter begränsar möjligheten till permanentboende i området och därmed följande krav på service
- aktuellt förslag upptar bara två tredjedelar jämfört med föreslaget område för fritidsbebyggelse i ÖP 2000

Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. En byggnadsplan för bostäder, friliggande villor, vann laga kraft 1969. Denna detaljplan upphävdes senare (beslut om upphävande togs 1996-06-19, beslut vann laga kraft 1999-03-18) då den hade blivit inaktuell. Orsaken var att planområdet bedömdes ligga för nära ett vägreservat som fanns utpekade i kommunens översiktsplan, ÖP 90 (antagen oktober 1990). I ÖP 90 avsattes området därför som utredningsområde för fritidsbebyggelse. Motorvägen byggdes ut och aktuellt planområde låg kvar som utredningsområde för fritidsbostäder i den tidigare översiktsplanen (laga kraft 2002).

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Riksintresse för naturvården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Det omfattar bland annat Genevadsån som har ett stort värde. Planområdet utgörs av igenvuxen åkermark som inte hyser några större naturvärden. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt.

Riksintresse för friluftslivet

Riksintresse för friluftslivet (3 kap 6§ MB) omfattar kuststräckan väster om E6 samt en 100 meter bred zon på var sida om Genevadsån. Riksintresset beskrivs som en kuststräcka med en av landets längsta sammanhängande sandstränder, vissa partier med mycket höga dyner, även vetenskapligt intressanta. Strandzonen är en del av Sydsveriges mest välbesökta strandområden för bad. Avståndet från planområdet till riksintresset är ca 250 meter och riksintresset bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust (4 kap 4 §/ 2§ MB). Detaljplanen innebär att allmäntillgänglig mark minskar i området men förutsättningarna att nå havet bedöms inte försvåras. Planområdet är idag svårtillgängligt och används inte för rekreation i någon större utsträckning. Det används främst till att passera genom för att nå andra områden med högre rekreativvärden. Genom att gångstråk för allmänheten säkerställs i detaljplanen kan rekreativvärdena för det rörliga friluftslivet tillgodoses även fortsättningsvis. Planområdet i sig är inte känsligt.

Föreslagen detaljplan ligger i anslutning till Gullbranna samhälle och kommunen anser därmed att bebyggelsen utgör en komplettering av befintlig bebyggelse. Enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken ska inte RI (högexploaterad kust) hindra utveckling av befintlig tätort.

Området avgränsas från stranden av E6 och ligger i utkanten av riksintresset. Detta är ett av skälen till att kommunen bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att hota utpekade värden i riksintresset som helhet och att planen inte minskar människors möjligheterna att nyttja riksintresseområdet för turism och friluftsliv.

Fritidshus i Gullbranna kan även innebära möjligheter för boende på andra orter att på sin fritid vistas i och ta del av kustområdets natur och friluftslivsmöjligheter. Genom att storleken på husen

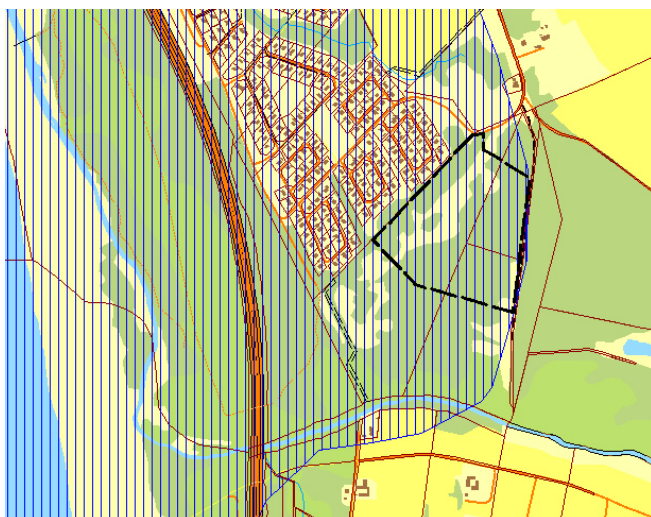
begränsas och tomter ej får styckas minskar attraktiviteten att använda husen för permanentboende och möjligheten ökar att husen hyrs ut även kortare tidsperioder. Området kan därmed även ses som ett komplement till den verksamhet med camping som bedrivs på Gullbrannagården i den norra delen av Gullbranna.

Riksintresse för kulturmiljövården

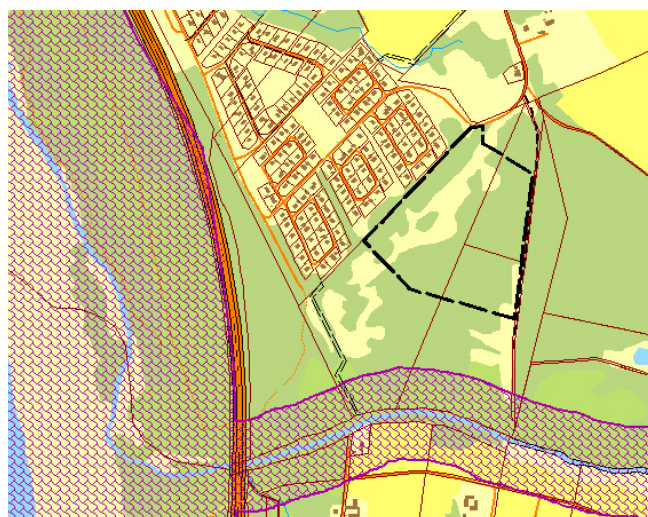
Strax öster om området finns riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6§ MB). Riksintresset beskrivs som en öppen fullåkersbygd med kontinuitet i bosättningen sedan stenåldern. Ett stort antal förhistoriska lämningar finns, bl. a. monumentala högar i dominerande lägen, Eldsberga medeltidskyrka och by samt storgården Fladje med 1700-talsbebyggelse. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Natura 2000-Laholmsbuktens sanddynsreservat

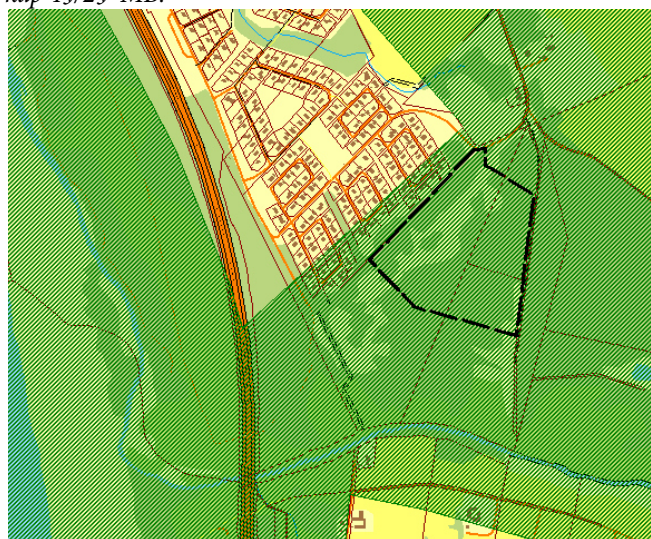
Planområdet ligger ca 250 meter öster om Gullbranna naturreservat som ingår i ett större Natura 2000-område; Laholmsbuktens sanddynsreservat. Natura 2000-området utgörs av regionens i särklass största flygsandsfält med värdefullt kustlandskap av kustparallella sanddyner, sandstrand och vandrande åmynningar. Innanför sandstranden finns bevuxna sanddyner som övergår i områden med bergtallskog och kärr och fukthedar med lövskog. Längs Genevadsån finns värdefull alssumpskog



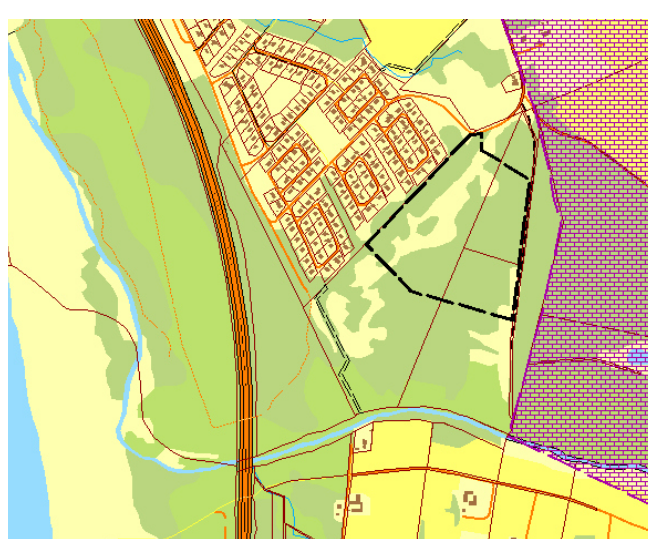
Riksintresse för rörligt friluftsliv/högexploaterad kust enligt 4 kap 4§/2§ MB.



Riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6§ MB.



Riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6§ MB.



Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ MB.

och området hyser ett rikt fågelliv. Syftet med Natura 2000-området är att bevara värdefulla naturtyper och bidra till att uppnå gynnsam bevarandestatus för områdets utpekade arter.

Värdet av de öppna sandområdena har på senare år uppmärksamrats och Laholmsbuktens sanddynsreservat genomgår nu en restaurering inom ramen för det EU-finansierade projektet Sand Life.

Majoriteten av det 40-tal hotade arter som finns i området lever i sanddynsmiljöerna. Behovet av att hindra igenväxning och skapa bättre förutsättningar för arter knutna till solexponerade öppna sandmiljöer är överhängande för att kunna uppfylla bevarandemålen för Laholmsbuktens sanddynsreservat.



Natura 2000-Laholmsbuktens sanddynsreservat och naturreservaten Gullbranna och Tönnersa.

Motorvägen fungerar som en stark barriär som avskiljer planområdet från Gullbranna naturreservat och Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynsreservat.

Påverkan på Natura 2000-området

I bevarandeplanen för Laholmsbuktens sanddynsreservat 2005, anges att det allvarligaste hotet mot områdets naturvärden är igenväxning orsakad av för låg störning/utebliven hävd. Ett genomförande av planen innebär varken negativa eller positiva konsekvenser för igenväxning av Natura 2000-området.

Tillkommande fritidsbebyggelse kommer att medföra en ökning av antalet människor som nyttjar kusten och havet för bad och rekreation i Gullbranna reservatet. Av de utpekade arterna i Natura 2000-området bedöms fältpiplärkan vara den art som skulle kunna påverkas mest av störning från ett ökat friluftsliv då badsäsongen sammanfaller helt med artens häckningsperiod. Fältpiplärkan har tidigare häckat i området men inga aktuella uppgifter finns om fältpiplärka (utdrag ur Artportalen 2015-11-10) inom eller i närheten av planområdet. Även nu framtagna Restaureringsplan inom LIFE+-projekt Sand Life för Natura 2000-området, anger att fältpiplärkan inte längre häckar i området och i ArtDatabankens uppdaterade Rödlistade arter i Sverige, 2015, betecknas arten som utdöd i Halland.

Dagvattnet från planerad fritidsbebyggelse kommer att ledas till nyanlagd dagvattendamm inom planområdet. Dagvattnet kommer att fördröjas och till viss del renas i dammen innan det leds vidare ut i Genevadsån. Dagvattnet förväntas ha jämförbar sammansättning som dagvatten från befintliga bostadsområden i Gullbranna. Tillkommande dagvatten från planerad bebyggelse bedöms inte påtagligt kunna påverka de i Natura 2000-området Laholmsbuktens sanddynsreservat utpekade arterna, naturtyper eller fastställda bevarandesyften för området.

Ett genomförande av planen bedöms med bakgrund av detta inte medföra betydande påverkan på kända naturvärden i Natura 2000-området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av tidigare åkermark som nu är bevuxen med snårig björkskog och frodig fuktig vegetation. Området lutar svagt åt söder med en kraftigare brant ned mot Genevadsån i söder. Söder om planområdet, intill Genevadsån, ligger ett område med alsumpskog med höga naturvärden, bland annat bestående av äldre, kraftigare träd och liggande död ved.

Planområdet omges av bostadsbebyggelse i Gullbranna i väster. I öster och sydväst angränsar planområdet till tallskog. I söder ansluter planområdet till ett område med snårig björkskog.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Detta är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Här ingår planområdet i ett område, Gallared söder om Gullbranna, som enligt Halmstads gröna värden bedömts som värdefullt som rekreatjonsområde. Planområdet ingår även som en del av området kring Eldsbergaåsen, som bedömts som värdefullt naturområde, klass 1 (högsta klassningen av 3).

En naturvärdesbedömning (Mina Natur, 2014-08-20) har tagits fram för området. Utöver alsumpskogen och Genevadsån har en svag höjdrygg med en hel del äldre ekar och tallar, beläget vid en äldre markväg i områdets östra del, pekats ut som värdefull. Även omkring 10 grövre popplar i områdets västra kant nämns i rapporten. Centralt i skogsområdet löper ett dike som är uttorkat. Endast vid extrema regn eller under tidig vår finns här och var vatten i diket. Diket är ingen lämplig reproduktionslokal för groddjur. Slutsatsen i naturvärdesbedömningen är att den föreslagna planläggningen påverkar endast marginellt de värdefulla habitaterna längs Genevadsån. Övriga värdefulla biotoper enligt naturvärdesbedömningen påverkas inte av exploateringsarbetet.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger 240 meter från Genevadsån och omfattas ej av strandskydd.



Större delen av planområdet är bevuxen med björkskog.



Körväg längs den östra gränsen av planområdet där skogsområdet med tallskog tar vid.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant och bevuxet med lövskog. Enligt den jordartsgeologiska kartan utgörs marken av svallsediment, mellandsand till grov.

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av WSP, 2014-04-04. Undersökningsområdet karaktäriseras av att jorden, under ett lager mullhaltig sand, generellt består av finsand där det delvis förekommer lager av sandig torv. Sandlagren underlagras av lera.

Grundvattenytan ligger som regel nära markytan. Vattennivåer uppmättes till djup av ca 0,4-0,8 meter under befintlig markyta. Mätningarna gjordes under den tid på året då grundvattennivåerna ligger som högst.

För området föreligger normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Inom området finns sannolikt lämningar av stenåldersboplatser från tiden 6000 f.Kr. på ett djup av 2,0-2,5 meter under nuvarande marknivå. Det arkeologiska materialet är inkapslat genom en s. k. ”transgression”, då havsnivån hastigt steg och förde med sig sand och lera. Metertjocka lager av detta material kom därmed att överlagra platserna för de äldre stenåldersboplatserna.

Länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland bedömer att planerad byggnation i huvudsak inte kommer att beröra eventuellt bevarade boplatser på ca två meters djup under nuvarande marknivå. Sannolikheten för lämningar efter gravar och boplatser från yngre stenålder, brons- och järnålder inom området bedöms också som mycket små, sett utifrån analys av fornlämningslandskapets topografi.

Länsstyrelsen menar att särskild arkeologisk utredning inom aktuellt planområde inte är motiverad och behöver därför ej genomföras.

Några kända fornlämningar finns inte i området.



Gångstråk längs den östra kanten av planområdet med skogsområde med tallskog till vänster som är populärt för närrecreation.



Naturresevatet väster om motorvägen.

Naturområden

Gullbranna har god tillgång till olika typer av grönområden av hög kvalitet både inom och i närheten av orten. Väster om motorvägen ligger Gullbranna naturreservat invid stranden. Även det tallbevuxna skogsområdet strax öster om planområdet används frekvent för närrekreation av boende i Gullbranna.

BEBYGGELSE

Planområdet är idag inte bebyggt. Direkt väster om planområdet finns befintliga områden med småhusbebyggelse bestående av villor uppförda på 1970-talet.

Historik

Planområdet utgörs av gammal utägomark tillhörande Gullbranna by. I den södra delen av området låg tidigare en gård som revs på 1970-talet.

Samhällsservice

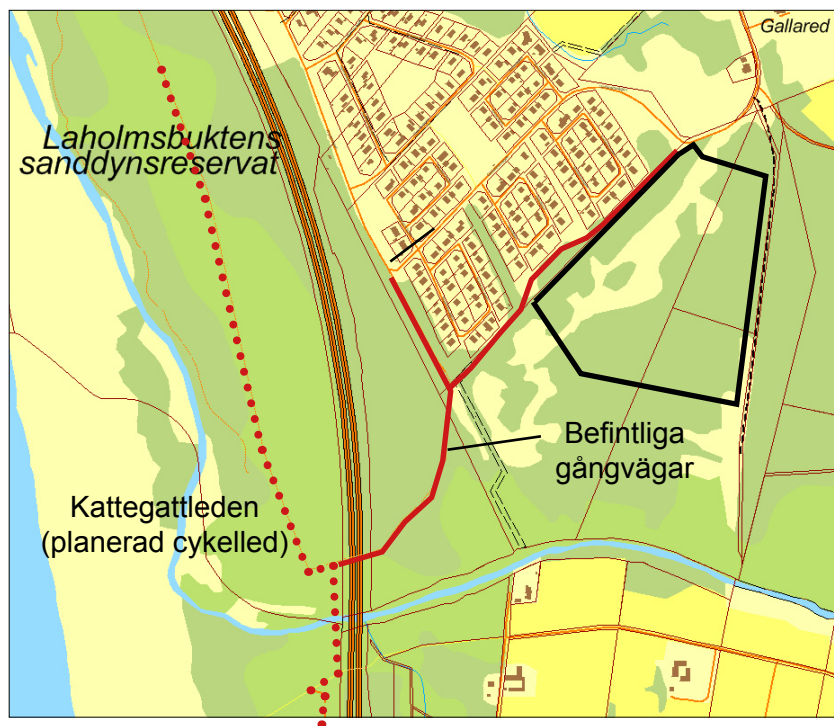
I Gullbranna finns ett begränsat utbud av både kommersiell och offentlig service. Livsmedelsbutik finns i Eldsberga ca 1,5 km österut. Offentlig service i form av en förskola finns i Gullbranna medan f-6-skola finns i Eldsberga och en f-9-skola finns i Trönninge.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg sträcker sig utefter planområdets västra gräns. Denna gång- och cykelväg förbinder befintlig bebyggelse i Gullbranna med strandområdet längre västerut via en tunnel som går under motorvägen.

Kattegattleden planeras att dras fram på den västra sidan av motorvägen. Kattegattleden är en regional cykelled mellan Helsingborg i söder och Göteborg i norr som invigdes 2012. Ambitionen är att leden i huvudsak ska vara upplevelserik, strandnära och bilfri. Förbi Gullbranna går leden i dagsläget på befintligt vägnät öster om samhället men leden planeras att dras fram väster om motorvägen längs havet.



Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 314 mellan Halmstad och Gullbranna med en restid på ca 35 minuter. Hållplatsen är lokaliserad till Gallaredsvägen som ligger ca 200 meter nordväst om planområdet. Turtätheten är en tur/timma under dagtid vardagar.

Biltrafik och gator

Väg 542, Gallaredsvägen, har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2014 visar 1539 fordon per dygn, varav 107 lastbilar.

Motorvägen ligger nära bebyggelsen i den västra delen av Gullbranna. Trots att motorvägen ligger så nära samhället finns ingen på- eller avfart varför den inte kan nyttjas av de boende i Gullbranna.

Cykel- och bilparkering

För den befintliga villabebyggelsen i anslutning till planområdet sker parkering på den egna tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

För Halmstads kommun finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt gällande miljökvalitetsnormer för vatten har Genevadsån god status idag.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas av planens genomförande. Däremot kan uppfyllandet av miljömålen (Begränsad klimatpåverkan, Bara naturlig försurning och Frisk luft) påverkas negativt då en utbyggnad av Gullbranna med ca 50 fritidshus kan skapa ett ökat bilberoende.

Störande verksamheter och farligt gods

E6 ligger som närmst ca 350 meter från närmsta föreslagna bostad. Enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:19 anges att bortre gräns då det krävs riskutredning i närhet till större vägar såsom E6 är 150 meter. Risker förknippade med farligt gods bedöms därmed som små.

Det finns ingen känd djurhållning i närområdet.

Risk

Några kända risker föreligger inte för planområdet. Bebyggelsen plaseras på ett så stort avstånd från Genevadsån att ras- och erosionsrisk inte bör föreligga. En luftledning (10kV) finns längs planområdets östra gräns.

Buller

Planområdet ligger ungefär 350 meter öster om motorvägen. En bullerutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet (se vidare under Planförslag och konsekvenser).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Bebyggelsen i Gullbranna är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns utbyggda i Kumminvägens förlängning, strax väster om planområdet. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dricks- och spillvattennätet i Gullbranna är förberett för anslutning av ny bebyggelse i aktuellt planområde. Det finns en anslutningspunkt för spillvatten och två anslutningspunkter för dricksvatten.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom öppna diken i planområdet. I befintlig bebyggelse i Gullbranna leds dagvattnet ner i ledningar som ligger i befintliga gator. Dagvattnet leds därefter ut i Genevadsån via en ledning som går genom den södra delen av planområdet.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Närmaste återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns vid Gallaredsvägen, 100 meter nordväst om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

UTGÅNGSPUNKTER

Detaljplanen medger att ett område med 50 mindre fritidshus kan uppföras i den södra delen av Gullbranna. Trafikmatning sker från norr via Gallaredsvägen. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper med 20 hus i den norra delen och 30 hus i den södra. Byggrätten för respektive fritidshus begränsas till 45 kvm och området ska inte kunna styckas av till mindre fastigheter. Bebyggelsegrupperna avdelas av ett grönstråk i östvästlig riktning som knyter samman Gullbranna med skogsområdet öster om planområdet. Mellan befintlig bebyggelse i Gullbranna och föreslagen ny bebyggelse sparas också ett grönstråk med befintlig vegetation.



Illustration som visar hur området är tänkt att se ut.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Befintlig naturmark föreslås sparas i så stor utsträckning som möjligt. Ett gångstråk korsar föreslagen bebyggelse och möjliggör att allmänheten lätt kan ta sig österut mot Gallared som är ett värdefullt rekreatiomsområde.

En dagvattendamm planeras i den södra delen av planområdet som tar hand om dagvatten från den nya bebyggelsen.

Vattenområden och strandskydd

Avskärande diken föreslås längs planområdets gränser i både norr, öster och väster. Dessa diken kräver i samband med genomförande anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet. Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes av (WSP, 2014-04-04). Enligt utredningen ska schaktarbeten utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Vid schakt som sker till lägre nivå än grundvattenytan ska grundvattenytan sänkas med minst 0,5 meter under schaktbotten.

När byggnader, anläggningar och uppställningsytors läge är fastställda ska geotekniker rådfrågas inför fortsatt projektering. Eventuellt erfordras kompletterande geoteknisk undersökning intill Genevadsån beroende på placering och laster.

Rekommendationerna i utredningen är att byggnader och anläggningar bör kunna grundläggas direkt i mark utan grundförstärkning med vissa förutsättningar såsom att all fyllning eller jord innehållande organiskt material, som mulljord och torv, ska utskiftas.

Genevadsåns mynning förflyttas kontinuerligt. Planområdets närmaste del ligger 240 meter från Genevadsån. Den del av Genevadsån som rinner förbi planområdet har dock haft samma läge de senaste 100 åren varför risken för erosion bedöms vara liten för planområdet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Länsstyrelsen menar att särskild arkeologisk utredning inom aktuellt planområde inte är motiverad och behöver därför ej genomföras.

Vid kommande nergrävning av VA-ledningar på 1,2-2,5 meters djup under nuvarande marknivå, är det emellertid nödvändigt med antikvarisk kontroll under del av markarbetet. Detta i syfte att få en bild av den geologiska lagerföljden inom området och ta tillvara eventuella fynd av bearbetad flinta. Inför förläggning av VA-ledningar ska Länsstyrelsen kontaktas.

Natur

Den föreslagna fritidsbebyggelsen omges av naturmark. Avståndet till befintlig bebyggelse i Gullbranna varierar mellan 30-50 meter. För att möjliggöra för allmänheten att röra sig tvärs genom planerat bostadsområde föreslås gångstråk och stigar anordnas inom naturmarken dels i östvästlig riktning genom området.

BEBYGGELSE

Användning

Föreslagen användning är bostäder med totalt 50 mindre bostadshus. Bebyggelsen delas in i två områden med 20 bostäder i den norra delen och 30 bostäder i den södra delen. I den västra delen föreslås ett område för en gemensam servicebyggnad med samlingslokal, avfallshantering och parkering. Det är även planerat ett aktivitetsområde med bland annat tennisbanor.

För att begränsa möjligheten till permanentboende i området tillåts inte att området delas in i fler än två fastigheter vilket regleras med en bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Största tillåtna byggnadsarea för respektive bostadshus är 45 kvm och minsta storlek på tomtplats är 750 kvm. Utöver given bygg rätt är det dessutom, genom de ändringar i Plan- och bygglagen som infördes 2014-07-02, möjligt att utan bygglov eller stöd i detaljplan göra en utbyggnad på 15 kvm samt uppföra ett fristående så kallat komplementbostadshus på 25 kvm.

Högsta nockhöjd är reglerad till 6,0 meter och högsta byggnadshöjd regleras till 3,5 meter. För att begränsa bostadsytan finns en bestämmelse som reglerar att takkupor inte får anordnas.

Med hänsyn till det högt stående grundvattnet i området får byggnader inte uppföras med källare.

Samhällsservice

Då det i detaljplanen föreslås små byggrätter bedöms andelen permanentboende i området bli liten. Planförslaget bedöms därmed inte leda till något ökat behov av samhällsservice i området. Antalet boende bedöms öka framförallt under sommaren och efterfrågan på kommunal service såsom skola, förskola, äldreboende bedöms bli liten.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelkopplingar föreslås knytas samman med befintligt gång- och cykelvägnät inom bostadsområdet väster om planområdet samt söderut mot stranden.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte ha någon direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik då det i huvudsak rör sig om fritidsbebyggelse som endast bebos under delar av året.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen föreslås trafikmatas från väg 542, Gallaredsvägen. Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg genererar området ca 214 fordon/dygn. Då byggrätten begränsas till små bostadshus bedöms andelen permanentboende i området bli liten. Huvudsaklig trafikökning bedöms därför bli störst under sommarhalvåret.

Gallaredsvägen bedöms ha god kapacitet för tillkommande trafik.

Cykel- och bilparkering

En samlad parkeringsyta för boende och besökare finns i anslutning till servicebyggnaden. Dessutom finns möjlighet till parkering för både cykel och bil invid respektive bostadshus.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer för vatten

Genom olika typer av åtgärder kan en försämring av Genevadsåns vattenkvalitet undvikas t. ex. genom minimerande av hårdgjorda ytor, dagvattenmagasin och rening av dagvattnet och genom att de nya bostäderna ansluts till kommunalt dricks- och spillvattennät. Därmed bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för luft

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Störande verksamheter och farligt gods

Ingen påverkan.

Översvämning

Planområdets lägsta del som planeras att bebyggas ligger på +7 meter över havet. Enligt kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, bör det vid planering inom områden som ligger lägre än +3,5 meter över havet göras en bedömning över hur stigande havsnivåer ska hanteras vid planering av ny bebyggelse. Någon risk för översvämning från havet bedöms inte finnas.

Skred och erosion

Ingen risk för skred och erosion bedöms finnas inom planområdet.

Genevadsåns mynning förflyttas kontinuerligt. Den del av Genevadsån som rinner förbi planområdet har dock haft samma läge de senaste 100 åren varför risken för erosion bedöms vara liten i området. Avståndet mellan planområdet och Genevadsån är knappt 250 meter.

Risk

Befintlig luftledning längs den östra gränsen av planområdet planeras att förläggas i mark inom allmän plats mark NATUR.

Buller

Närmsta byggrätt ligger på ett avstånd av ca 350 meter från motorvägen. En bullerutredning har tagits fram av Akustikbyrån, 2016-09-21. Denna visar att samtliga byggnader beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer som underskrider 55 dB(A) vid fasad. All planerad bebyggelse beräknas även få maximala nivåer som underskrider 70 dB(A) vid fasad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

En ny transformatorstation behövs för områdets elförsörjning. Transformatorstationen föreslås placeras invid servicebyggnad och gemensam parkering i den västra delen av området.

Ingen möjlighet finns till anslutning till fjärrvärme i området.

Dricks- och spillvatten

Ett väl utbyggt dricksvattensnät finns väster om planområdet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga dricksvattennätet i två anslutningspunkter i närheten av planområdet. Vatten för brandsläckning finns tillgängligt inom de avstånd som krävs enligt ”alternativt” system och kapaciteten bedöms vara tillräcklig i aktuell brandpost. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga spillvattenledningsnätet i en anslutningspunkt i närheten av planområdet.

Dagvatten

En dagvatten- och va-utredning har tagits fram av WSP 2014-04-04. På grund av högt stående grundvatten föreslås ett konventionellt ledningsnät anläggas som kan avvattna samtliga tomter och gator och även eventuella biytor inom området. Dagvatten som samlas upp i ledningsnätet föreslås fördröjas och renas i en damm med permanent vattenyta. Dagvattnet från området fördröjs för att motsvara det utflöde som kan förväntas rinna från naturmarken idag innan det rinner ut i recipienten Genevadsån.

Dagvatten som kommer från markområden norr om planområdet avleds via ett avskärande dike i norr och leds därefter längs med planområdets östra gräns ned mot Genevadsån där det släpps ut. Befintligt dike längs planområdets västra gräns föreslås finnas kvar. Alla diken regleras med en planbestämmelse ”dike” inom allmänplats NATUR.

Bebyggelsen inom området föreslås säkras mot översvämning genom att gator används som sekundära vattenvägar inom området. Gator föreslås ha en lutning mot Genevadsån. Det medför att då ledningsnätets kapacitet överskrids och dagvatten dämmer upp i marknivå ska detta rinna bort på markytan. Viktigt är att byggnader anläggs högre än gatunivå och att inga lågpunkter skapas som stänger inne vatten vid bebyggelsen.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Uppsamlingsplats för avfall anordnas inom respektive fastighet i anslutning till den samlade parkeringen.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i ett skogsområde och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom fördröjning i dagvattendamm.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Bebyggelsen i aktuell detaljplan kan ha en negativ effekt på målet hållbara transporter. Det relativt långa gångavståndet till busshållplatserna, samt att de saknar väderskydd, innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är mindre gynnsamma.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Detaljplanen ligger i anslutning till ett utpekad värdefullt rekreationsområde, Gallared söder om Gullbranna. Genom att gångstråk skapas genom planområdet mellan Gullbranna och rekreationsområdet bedöms inte området påverkas negativt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Det övergripande syftet med den nya detaljplanen är att uppföra ett område för fritidsbebyggelse samt säkerställa passagen för allmänheten att kunna ta sig genom området till närliggande rekreationsområden längre österut.

Detaljplanen ska tillåta bostäder med inriktning mot fritidsboende vilket regleras med små byggrätter och ej styckningsbara tomter.

Tidplan

Planprocessen	Tid
Granskning	4 kvartalet 2016
Antagande	1 kvartalet 2017
Laga kraft	1 kvartalet 2017

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige i Halmstads kommun.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, driftansvarig
Kvartersmark	Markägare
VA-nät	Markägare ansvarar för VA-nätet inom kvartersmarken.
El/Transformatorstation	E.on Elnät Sverige AB
Almänplatsmark (NATUR/GATA)	Markägare/samfällighet

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap kan användas om det finns särskilda skäl. Hela Gullbranna samhälle har idag enskilt huvudmannaskap. Ett nytt område med bostäder med inriktning mot fritidsboende i området bedöms vara tillräckliga argument för att detaljplanen ska ha enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande och avtal

Gullbranna Fastigheter AB äger all mark inom detaljplanområde.

1. Ett exploateringsavtal mellan Halmstads kommun och Gullbranna Fastigheter AB ska upprättas i samband med antagande av detaljplanen. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och ska godkännas av kommunfullmäktige.
2. Plankostnadsavtal har tecknats med markägaren Gullbranna Fastigheter AB. för fastigheterna Gullbranna 1:13,1:15 och 1:17.
3. Ett överenskommelseavtal (servitut/ledningsrätt) ska tecknas mellan markägare och E.on Elnät angående de befintliga luftledningarna som är inte anpassade för detaljplanlagt området och som ska förläggas i mark inom naturområdet. Det nya avtalet kommer att ersätta det befintliga servitutsavtalet nr 1380IM-11/6431. Avtalet ska tecknas innan planen antas.
Markägare står för samtliga kostnader.
4. För att säkerställa elleveransen inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Markägaren/exploatören ska teckna ett avtal med E.on Elnät som reglerar kostnader, åtgärder, byggnation och ansvar för transformatorn. Avtalet ska tecknas innan planen antas.
5. För att säkra dricksvattnets kvalitet ska en överenskommelse tecknas mellan exploatören/markägaren och Laholmsbuktens VA där markägaren tar på sig ansvaret att dricksvattnet används i tillräcklig omfattning så att kvalitet bibehålls.
6. Ett avtal mellan markägare/exploatör och Laholmsbuktens VA ska finnas för anslutningar av dagvatten och dricks- och spillvattenledningar inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Kvartersmark inom detaljplanområdet föreslås bilda två nya fastigheter för bostadsändamål (fritidsbostäder) inklusive gemensamhetsanläggningar. Naturområde och vägar på allmänplatsmark föreslås också bildas som egen fastighet med tillhörande gemensamhetsanläggningar.

Det åligger exploatören/markägaren att kontakta Lantmäterimyndigheten i god tid. Exploatören/markägaren ansvarar för, ansöka och bekosta alla fastighetsbildningsåtgärder på quartersmark samt allmänplatsmark.

Servitut

Det finns ett servitutsavtal för en kraftledning nätstation (E-on) nr: 1380IM – 11/6431 som belastar fastigheter Gullbranna 1:13 och Gullbranna 1:15. Ledningarna kommer att grävas ner och nya servitut eller ledningsrätt ska upprättas för underjordiska ledningar över naturmark inom planområdet. Avtalet undertecknas mellan fastighetsägaren och E.on Elnät.

Det åligger exploatören/markägaren att ansvara för, ansöka och bekosta upprättandet.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter ansvarar för förvaltningen av olika anläggningar inom kvartersmark och inom allmänplats mark i planområdet. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas inom planområdet för dricks- och spillvatten, dagvattendamm, parkering, och servicebyggnad. Antalet gemensamhetsanläggningar och utformningen av dessa är beroende av vilka fastigheter och vilka anläggningar som avses ingå. Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningarna med de andelstal som åsatts vid lantmäteriförrättningen.

Därutöver ska båda bostadsfastigheterna ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Tönnersa Ga:1 för utfart till allmän väg.

Det åligger exploatören/markägaren att kontakta Lantmäteriet myndigheten i god tid. Exploatören/markägaren ansvarar för, ansöka och bekosta lantmäteriförrättningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Luftledning

E.on Elnät har en 10 kV luftledning i den östra kanten av området som i norr övergår till markförlagd kabel. Luftledningen är inte anpassad för detaljplanlagt område och planeras därför att förläggas i mark för att kunna ingå i planeområdet. Ett överenskommelseavtal ska tecknas mellan exploatören/markägaren och E.on Elnät som reglerar utformning, läge, kostnader och förutsättningar innan planen antas.

Transformatorstation

För att säkerställa elleveransen inom planområdet behövs en ny transformatorstation. Transformatorstation ska placeras invid servicebyggnad och gemensam parkering i den västra delen av området. Kostnader, åtgärder, byggnationen samt ansvar för transformatorn kommer att regleras i ett avtal mellan markägare och E.On Elnät. Området markerats med E i plankarta.

Dagvattendamm

En dagvattendamm ska anläggas i den södra delen av planområdet som tar hand om dagvatten från den nya bebyggelsen. Dagvatten från planerad fritidsbebyggelse ska ledas till nyanlagd dagvattendamm inom planområdet. Exploatören/markägaren ansvarar för och bekostar anläggningsarbetet i samråd med Laholmsbuktens VA.

Dagvattendammen ska också bildas som gemensamhetsanläggning.

Dagvatten samt dricks- och spillvatten

Ett väl utbyggt dricksvattensnät finns väster om planområdet. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det befintliga dricksvattennätet.

På grund av högt stående grundvatten ska ett konventionellt ledningsnät anläggas som kan avvatta samtliga tomter och gator och även eventuella biutor inom området.

Dagvatten som samlas upp i ledningsnätet ska fördröjas och renas i en damm med permanent vattenyta. Befintligt dike längs planområdets västra gräns ska finnas kvar.

Det är viktigt att byggnader anläggs högre än gatunivå och att inga lågpunkter skapas som stänger inne vatten vid bebyggelsen.

Samtliga dagvatten och dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar skall projekteras och anläggas enligt Laholmsbuktens VA:s standard och enligt dokumentet Rutiner och praxis - Vid projektering, anläggning och förnyelse av VA-ledningsnätet – samt enligt Halmstads kommuns dokument TF-standard.

Dagvatten och dricks- och spillvattenledningar ska också bildas som gemensamhetsanläggning.

Cykel och bilparkering

Exploatören ska lösa parkeringsplatsbehovet för bebyggelsen inom de egna fastigheterna.

Boendeparkering ska anordnas i form av en gemensamhetsanläggning för de två fritidshusområden.

En samlad parkeringsyta för boende och besökare ska finnas i anslutning till service byggnaden.

Dessutom finns möjlighet till parkerings för både cykel och bil invid respektive bostadhus.

EKONOMISKA FRÅGOR

1. Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark och allmänplats mark bekostas av berörd markägare.
2. Samtliga kostnader oavsett det rör byggande av anläggningar, omdragningar av vägar och tillfarter ska betalas av markägaren.
3. Berörd markägare ansöker, ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättningar som avses genomföras inom detaljplanen.
4. Markägaren ansvarar för och bekostar åtgärder som dagvattenanläggningar och dricks- och spillvattenledningar med tillhörande anordningar inom planområdet.
5. Anläggningsavgift avseende nya VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.
6. Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.
7. Plankostnaden har regleras i avtal med markägaren.

8. Detaljplanen bedöms inte medföra några exploateringskostnader för Halmstads kommun.

Medverkande tjänstemän

- Carol Jarpa de Emilson, Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsbyggnadskontoret
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Leif Eriksson, Teknik och fritid

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030, översiktsplan för Halmstads kommun (laga kraft 2015-01-05)
- Översiktsplan 2000, översiktsplan för Halmstads kommun (gällande 2002-2014)
- Halmstads gröna värden, Halmstads kommun, 2008
- Bevarandeplan för Laholmsbuktens sanddynsreservat (SE0510006) Fastställd 2005-12-18, Länsstyrelsen Hallands län, 2005
- Restaureringsplan för Natura 2000-området, Laholmsbuktens sanddynsreservat SE0510006 i Halmstads och Laholms kommuner, Hallands län, Länsstyrelsen Halland, 2015
- ArtDatabanken 2015, Rödlistade arter i Sverige 2015. ArtDatabanken SLU, Uppsala, www.artportalen.se (2015-11-12)

Samhällsbyggnadskontoret

Annika Hansson
Tf. planchef

Anna Winnberg
planarkitekt