

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

## Kvibille 21:1 m.fl.



KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN  
1380K-P2024/7

Standardförfarande, KS 2019/00430  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-10-17

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. 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§.

## REDOGÖRELSE FÖR TIDIGARE SAMRÅD (23 SEPTEMBER -21 OKTOBER 2019)

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-09-10 § 144 genomförts under tiden 23 september -21 oktober 2019. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 berörda remissinstanser. Följande 18 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Räddningstjänsten
- Hemvårdsförvaltningen
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Kommunala pensionärsrådet
- Kulturmiljö Halland
- Naturskyddsförening Halmstad
- Hyresgästföreningen Halmstad
- Föreningen Den goda jorden
- Kvibille vägförening
- Kvibille Allförening
- EON
- WEUM GAS AB

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafik- och verksamhetsbuller
- Ianspråktagande jordbruksmark
- Biotopskydd
- Kulturmiljö
- Arkeologi
- Dagvatten
- Trafikflöde/trafiksäkerhet

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Justeringar som har gjorts.

- Planområdet utökas i väster för att säkerställa ett tillräckligt ytbehov av en torr dagvattendamm.

- Följande planbestämmelser är tillkomna eller ändrade:
  - \* förskoleändamål
  - \* byggnadsutformning kopplad till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden
  - \* omplacering av bebyggelse/flerbostadshus och förskola
  - \* radhus/kedjehus
  - \* gatustruktur
  - \* gatuhöjdsättning
  - \* exploateringsgrad
  - \* prickmark
  - \* byggnadsplacering
- Tillkomna illustrationsbilder redovisar planförslagets konsekvenser i områdets helhet.
- Tillkomna texter i planbeskrivningen gäller förtydligande identifiering av kultur- och landskapsbildsvärden och hänsynstagande av dessa värden samt införande planbestämmelser.

## **REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN (9 DECEMBER 2022 -27 JANUARI 2023)**

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-11-29 § 197 genomförts under tiden 9 december 2022 -27 januari 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstitiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 20 berörda remissinstanser och 9 sakägare och övriga. Följande 14 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Miljönämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Lantmäterimyndigheten
- Kommunala pensionärsrådet
- Kulturmiljö Halland
- Villaägarna Södra Halland
- Föreningen Den Goda Jorden
- Kvibille vägförening
- Kvibille Allförening
- PostNord
- E.ON energidistribution AB

### **Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:**

- Ianspråktagande jordbruksmark
- Planområdet ses över med planområdesgräns av plan 1380K-P1001
- Biotopskydd
- Kulturmiljö
- Arkeologi
- Friyta för förskola
- E-område för markförlagd högspänningskabel
- Hög exploatering
- Skymd/förlorad utsikt

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen vidhåller sin bedömning att den nya bebyggelsens höjd inte kommer bli dominerande i Kvibille och att förslaget som helhet inte innebär en betydande olägenhet för de närboende. Med anledning av inkomna yttranden angående friytor för föreslagen förskola samt risken till eventuell elektromagnetisk strålning från ett E-område för transformatorstation, har E-området flyttats mitt i naturmarken för att inte befinner sig i direkt närhet till föreslagen förskoletomt och bostäder. Förskoletomten utökas därmed för att säkerställa tillräckliga friytor.

Efter granskningen har följande mindre justeringar av planförslaget och förtydligande gjorts.

- Förskoletomten utökas till ca 4 580 kvm, en ökning av friytor på 280 kvm jämfört med granskningsförslaget, för att säkerställa barnens friytor inom fastigheten.
- Planbeskrivningen förtydligas att trädalléer omfattas av biotopskydd.
- Eltransformatorstationen planeras flytta västerut om förskolan för att få bort risken till elektromagnetisk strålning för förskolebarn och boende.
- Beteckningen  $E_1$  förtydligas med en precisering för Transformatorstation.
- Utformningsbestämmelse  $f_7$  justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huvudbyggnader som ska vara minst 4,5 meter. Detta görs för att bygga bort ”en mur”, dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av föreslagna flerbostadshus. Intilliggande fastigheter kommer att ha utsikter och inte upplever helt blockerade av de nya huskropparna.
- Utformningsbestämmelse  $f_8$  gäller för alla nybyggnader och förtydligas med att fasad ska utgöras av naturfärgat material eller med dova/brutna kulörer. Tak får inte utgöras av högljansiga takpannor. Denna bestämmelse regleras för alla nybyggnation för att undvika starka kulörer som står i kontrast till det öppna jordbrukslandskapet.
- Förtydligande motivering av att ta jordbruksmark i anspråk.
- Höjdkurvorna återinförs i plankarta.
- Mindre justeringar och förtydliganden i planhandlingarna.

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

#### Länsstyrelsens bedömning

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 enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Motiv för bedömningen

*Råd enligt 2 kap. PBL, miljöbalken samt kulturmiljölagen*

*Förhållande till ÖP*

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Området finns utpekade i kommunens gällande översiktsplan för bostadsändamål.

### **Länsstyrelsens rådgivande synpunkter**

#### *Kulturmiljö*

Kommunen har bemött många av de synpunkter på kulturmiljöaspekter som förmedlats i samrådsskedet.

Bestämmelse f<sub>8</sub> Nya byggnader ska uppföras med naturfärgad fasad och takmaterial kan tolkas på flera sätt. Kommunen bör göra bestämmelsen tydligare alternativt beskriva bättre i planbeskrivningen vad naturfärgat innebär för att underlätta vid bygglovshandläggning och liknande.

#### *Jordbruksmark*

Planbeskrivningen redovisar svar på frågorna om brukningsvärde och samhällsintresse. Planförslaget saknar fortfarande en utredning av alternativa lokaliseringmöjligheter för bostadsområdet, som på ett klagande sätt belyser vilka för- och nackdelar som föreligger om i stället andra områden tas i anspråk. Det anges att området är utpekade i översiktsplanen men det räcker inte. Bedömningar om varför inte annan mark än jordbruksmark kan tas i anspråk behöver redovisas.

Till kommunens översiktsplan finns ett PM om detta. Om det finns en jämförande lokaliseringsstudie i detta PM så går det bra att hänvisa till den. Bedömningen ska omfatta en utredning som belyser varför man valt bort andra områdena. Det räcker inte med en lista på bortvalda områden.

#### *Plankartan*

Planen har försetts med bestämmelser om föreskriven höjd på marken. Det är svårt att relatera höjderna till dagens nivåer eftersom de inte framgår av plankartan. Sedan samrådet har höjdkurvorna tagits bort från grundkartan och det är svårare att läsa av kartan.

#### *Biotopskydd*

Länsstyrelsen tog upp den trädrad som går på Harplingevägens södra sida i samrådet. Kommunen har i samrådsredogörelsen angett att träden inte ligger inom aktuellt planområde. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen förefaller ha missförstått trädens lokalisering. Träden som länsstyrelsen åsyftade i samrådet är de som ringats in med rött på utsnittet från plankartan nedan samt ett utsnitt från en aktuell flygbild.

Planområdets gräns förefaller vara dragen längs fastighetsgränserna mot villorna söder om vägen. På plankartan syns träden utritade längs vägen, inom planområdet. Detta förefaller tydligt i en jämförelse mot flygbilden.

Kommunen anger i samrådsredogörelsen att länsstyrelsen bedömt att träden omfattas av biotopskydd. Detta stämmer inte. Det är kommunens ansvar att bedöma huruvida träden omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen har upplyst kommunen om bestämmelserna samt om vad kommunen bör göra i planarbetet med avseende på biotopskyddsfrågan. Länsstyrelsen upprepar det som angavs i samrådsyttrandet.

Kommunen bör göra en bedömning av huruvida trädraden utgör en allé och därmed omfattas

av biotopskydd. Om kommunen bedömer att trädraden omfattas av biotopskydd, bör det anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada allén kräver dispens från biotopskyddet. Även om träden inte omfattas av skyddet för närvarande kan de på sikt, med ökad ålder, falla under definitionen enligt miljöbalken.

Länsstyrelsen ser positivt på att träden i plankartan omfattas av användningsområdet Natur. Men för att säkerställa bevarandet av träden, bör det anges ett skydd för dessa i plankartan.

#### *Arkeologi*

Inom aktuellt område har det inför detaljplaneläggning utförts en arkeologisk utredning 2018 samt en arkeologisk förundersökning 2019. Vid den arkeologiska utredningen påträffades omfattande förhistoriska lämningar, vilka motiverade förundersökning. Vid förundersökningen påträffades en omfattande boplatslämning vilken registrerades som L1996:7777. Inom fornlämningen fanns stora mängder förhistoriska anläggningar framför allt koncentrerade till fornlämningens centra och östra delar och fynd gjordes av bl.a. flinta, keramik, brända ben men även av ett stycke bitsilver (troligen vikingatid). 14C-dateringar av förhistoriska anläggningar gav dateringar från framför allt senare delen av järnåldern (vendeltid/vikingatid) och den stora mängden stolphål vid platsen visar på att det inom ytan finns flera stolphus från tidsperioden.

Ca 300 meter söder om L1996:7777 finns ett fynd av en silverskatt (L1997:6779) bestående av arabiska silvermynt, armband och armbyglar i silver, ett fynd som är samtida med fornlämningen inom detaljplaneområdet.

Inom fornlämningen L1996:7777 finns lämningar som visar att det finns en omfattande boplat från framförallt yngre järnålder inom ytan. Storleken av boplaten samt dess rika innehåll motiverar att en arkeologisk undersökning enligt 2 kap 12-13 §§ Kulturmiljölagen ska föregå en byggnation. Länsstyrelsen vill poängtera att då fornlämningen är av så pass stor omfattning sett till såväl innehåll som storlek, så bedömer länsstyrelsen att en arkeologisk undersökning kommer överskrida 20 prisbasbelopp. Detta innebär att det arkeologiska uppdraget ska upphandlas. Upphandlingen genomförs av Länsstyrelsen. Tillstånd till ingrepp i fornlämning söks hos Länsstyrelsen.

#### **Kommentar**

##### *Kulturmiljö*

Planbestämmelse f<sub>8</sub> förbättras om färgval för fasad- och takmaterial, dvs. fasad ska utgöras av naturfärgat material eller med dova/brutna kulörer. Tak får inte utgöras av högglossiga takpannor. Alla nybyggnationer i planområdet ska uppföras med dessa kulörer på fasad och tak. Detta görs för att ny bebyggelse ska kunna bättre införlivas i det öppna jordbrukslandskapet. EI planbeskrivningen redovisas en färgskala med dova kulörer som kommunen inte bedömer stå i kontrast till jordbrukslandskapet.

##### *Jordbruksmark*

Ett resonemang om användningen av jordbruksmark i planområdet utvecklas i planbeskrivningen, vilket hänvisar till alternativa lokaliseringmöjligheter för bostadsområdet i enlighet med PM Jordbruksmark, ett underlag till kommunomfattande översiktsplan Framtidsplan 2050.

##### *Plankartan*

Plankartan justeras med höjdkurvorna återinträdda i grundkartan för att lättare relatera höjderna till dagens nivåer.

### *Biotopskydd*

De befintliga träden direkt norr om bostadshuset i Pilagård har redan betraktats som biotoppsydd och ska bevaras inom naturmarken. Desutom utökas en allé utmed befintlig grusväg som är tillsammans med befintlig allé planlagd med egenskapbestämmelsen plantering<sub>1</sub>. Enligt definitionen om biotoppsydd, innehåller allé minst 5 st träden med minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller minst 30 år. Målsättning är att det ska bli alléer med biotoppsydd med åren.

Trädalléer, vilka omfattas av biotoppsydd, bedömer kommunen vara lämpliga med användningen NATUR för allmän plats naturmark. Detta för att denna användning innebär begränsade möjligheter till ingrepp. Dessutom är naturmarken av kommunalt huvudmannarskap och ägs av kommunen. Planbeskrivningen kommer att förtydligas att trädalléer omfattas av biotoppsydd.

### *Arkeologi*

Kommunen kommer ansöka om ingrepp i fornlämning inom planområdet i samband med planens antagande. Därefter upphandlar länsstyrelsen om en arkeologisk undersökning när planen vinner lagar kraft.

## **TRAFIKVERKET**

Väg 678 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 40 km/tim och trafikmätning från 2015 visar 2311 fordon per dygn, varav 183 lastbilar.

### *Infrastruktur*

Detaljplanen berör väg 678 för vilken Trafikverket är väghållare. Skyltad hastighet genom samhället är 40 km/h.

### *Trafikverkets synpunkter*

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas. Kommunen bör dock säkerställa att även boende på östra sidan om väg 678 kan ta sig till och från planerad förskola på ett attraktivt och trafiksäkert sätt. Det samma gäller kopplingen till Kvibilleskolan.

## **Kommentar**

### *Infrastruktur*

Kommunen har justerat information om väg 678 så kallad Göteborgsvägen i planbeskrivningen.

### *Trafikverkets synpunkter*

Kommunen ser de fördelar med framtida övergångsställen över Göteborgsvägen (väg 678) till föreslagen förskola vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen, även kommande korsning till befintlig skolverksamhet från området norrut. Detta är dock något som ligger utan detaljplaneområdet och skulle kräva en överenskommelse med Trafikverket som är väghållare och markägare för Kvibille s:7.

## **YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.**

### **TEKNIK- OCH FASTIGHETSNAÄMNDEN**

Teknik- och fastighetsnämnden godkänner förslag till granskningsyttrande: Detaljplan för Kvibille 21:1 m.fl, Halmstad, daterat 2023-01-16.

I samband med samråd framfördes synpunkter från teknik- och fritidsnämnden gällande gatuutformning och placering av grönytor, samtliga har beaktats granskningshandlingen till detaljplanen. Tjänstepersoner från teknik- och fastighetsförvaltningens fastighetsverksamhet har inte varit delaktiga i planarbetet på motsvarande sätt, därför innehåller yttrandet inför granskning flertalet synpunkter som gäller fastighetsrelaterade frågor.

### *Förskolan*

Behov och krav för en fungerande förskola måste säkras, den begränsade ytan gör för vissa områden detta svårt. De krav och behov som berörs är:

- Förskolans friyta per barn i utemiljön.
- Förskolans nockhöjd för en funktionell byggnad på fastigheten.
- Förskolans behov av hämtning/lämning samt hämtning av avfall och varuleveranser.
- Förskolans eventuella påverkan av buller.
- Förskolans närhet till transformatorstation, och dess eventuella påverkan på utemiljö.

Förskolan beskrivs i planbeskrivningen med texten:

”Kvarter 1 för användning förskola är cirka 4 300(närmare 4250) kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea för huvudbyggnad på 1 100 kvm per fastighet(e<sub>1</sub>).”

Modellen av förskola förefaller överensstämma med Albinsro förskola. Fyller denna modell de krav som TFF/BUF har på en förskola? Fastigheten ger inte utrymme för någon annan modell. Albinsro förskola ger ett avtryck på 1023 m<sup>2</sup> (BRA inkl. miljöhus/förråd).

Friyta per barn begränsas av byggnadens samt parkeringens avtryck på fastigheten, friytan nämns inte i planbeskrivningen. Ger planförslaget den mängd friyta som bygglovet kommer kräva? Kravet för 70 barn på 4 avdelningar, 17,5 barn/avd, är att varje barn skall ha 40m<sup>2</sup> i friyta. Planförslaget landar runt 35-36m<sup>2</sup>/barn.

Nockhöjd anges i planbestämmelsen som en plushöjd +52. Markhöjderna runt omkring så ligger på ca +45, det innebär en nockhöjd på/runt 7 m. Albinsro förskola enligt handling har en nockhöjd på 8,8 m, vilket innebär att vi inte kan bygga denna förskola enligt planbestämmelser. Albinsro förskola har en taklutning på 15 grader, planbestämmelsen säger 17-33 grader.

Parkering och trafik till förskolan beskrivs i planbeskrivningen med texten: Samtidig cykel- och bilparkering sker på kvartersmark och ska följa Halmstads kommuns parkeringsnorm. Vad som gäller för respektive bostadsform finns närmre beskrivet på sida 16. Exakt antalet parkeringsplatser som uppfyller kraven i parkeringsnormen ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Förskoletomten ligger i planområdet nordöstra hörn med en vändplan för att separat hämta och lämna barn utan att köra runt inom föreslaget bostadsområde. Hämtning/lämning samt parkering till förskolan ser svår ut vid vändplatsen.

Utfartsförbud och u-område på del av fastigheten, påverkar möjligheten att anlägga parkering på fastigheten. Hur påverkar detta angöring till förskolan?

Avfall hämtas vid planerad miljöbyggnad och kräver någon typ av hårdbeläggning för god åtkomst till miljöstationen vid tömning, detta innebär att mer friyta försvinner.



Buller anges inte i planbeskrivningen, innebär det att det inte finns risk för bullerproblem? Hela förskolegården skall klara 50db. Är detta avstämt med Bygg/Miljö så att inget bullerplank behöver byggas mot gatan?

Transformatorstation, benämnt E (blå figur), är placerad precis intill förskolan. Hur är det med de magnetiska fälten ifrån transformatorstation? Det avtar ganska snabbt men hur snabbt och hur långt in på förskoletomten kan det bli för höga värden?

### **Kommentar**

Kommunen gjorde en omorganisation som innebär att fastighetskontoret bindas ihop med teknik- och fritidsförvaltningen och blir nu till teknik- och fastighetsförvaltningen. Planförslaget skickade till tidigare fastighetskontor under samrådet och fick ingen erinran från fastighetsnämnden.

### *Förskola*

Planförslaget förbättras genom att utöka förskoletomten till ca 4 580 kvm för att säkerställa friytor på 2 800 kvm för barn inom kommande förskoletomt. Förslaget miljöhus flyttas och ligger i direkt närhet till vändplatsen. Detta görs för att delvis samutnyttja vändplatsen för både förskolbarns lämning och hämtning och hämtning av avfall för sopbil, delvis medge mer friytor till en samlad förskolegård.

Planbestämmelsen om takvinkel för huvudbyggnad justeras till en taklutning på 15 grader. Fastighetskontoret godkänner planbestämmelse om plusnockhöjd på +52 meter efter en beställning av föreslagen förskolebyggnad.

Antalet cykelparkeringsplatser för förskola beräknas vara 11 cpl på zon 3 i Kvibille. Antalet bilparkeringsplatser för förskola avseende anställda och besökare beräknas vara maximalt 11 bpl. Parkering kan anordnas på u-området om marken inte tillåter bebyggas. Utfartsförbudet längs del av Holmens gränd avses medföra en lugnare biltrafik framför befintliga närboende. Biltrafiken ska ske vid slutet av Holmens gränd där vändplatsen finns för sophantering och barnens hämtning/lämning.

### *Transformatorstation*

Transformatorstation ska flyttas ifrån förskoletomten och befinner sig separat i naturmarken med närheten till elledningar för att minska risk för elektromagnetisk strålning för barn och närboende.

### *Trafik- och verksamhetsbuller*

Utifrån en upprättad trafikutredning (2022-04-25, ÅFRY) under granskningen, bedömer kommunen att trafikbullerpåverkan på bebyggelse bedöms vara ringa då utökat trafikflöde efter en etablering av planförslaget är marginellt. För nuvarande trafikmängder och hastigheter på Göteborgsvägen är det god marginal till riktvärden för såväl bostäder som skolgård. Verksamheten i ekonomihallen/maskinhallen direkt norr om detaljplanen redan är nedlagd på grund av den negativa påverkan för befintliga boende i området.

## **MILJÖNÄMNDEN**

Vid samrådet bedömde miljönämnden att detaljplanen kan genomföras enligt förslaget utan risk för olägenheter för människors hälsa eller miljö, och lämnade därför inga synpunkter på planförslaget.

### *Behov av att säkerställa friyta för förskola*

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redogörelse som visar att detaljplanen säkerställer en

friyta för tevistelse som har en tillräcklig storlek och kvalitet vid förskolan. Det saknas en redogörelse i planbeskrivningen för att en friyta för utevistelse som har en tillräcklig storlek och kvalitet säkerställs vid förskolan planbeskrivningen. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan redogörelse. En tillräckligt stor yta som inrymmer både nödvändiga byggnader och friytor för utevistelse ska avsättas i detaljplanen.

#### *Utökat avstånd från E-området till förskoletomten*

Ett E-område för teknisk anläggning/transformatorstation har placerats i direkt anslutning till det område som planläggs för förskola. Kring transformatorstationer finns elektromagnetiska fält vilket kan begränsa den yta som faktiskt kan användas för förskolans verksamhet. E-området bör därför placeras med ett större avstånd till det område som planläggs för förskola.

Vid samhällsplanering och byggande ger myndigheterna följande rekommendationer, om de kan genomföras till rimliga kostnader:

- Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.
- Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.
- Sträva efter att begränsas fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer.

strålsäkerhetsmyndigheten har bedömt att magnetfält upp till 0,2 uT i årsmedelvärde är att betrakta som normala för en boendemiljö och att värden som överstiger denna nivå är att betrakta som förhöjda. E-området för teknisk anläggning/transformatorstation ska placeras med ett större avstånd till förskolans område för att säkerställa att området för förskolans verksamhet inte behöver begränsas på grund av de elektromagnetiska fält som uppkommer vid en transformatorstation.

### **Kommentar**

#### *Behov av att säkerställa friyta för förskola*

Planförslaget förbättras genom att utöka förskoletomten till ca 4 580 kvm för att säkerställa friytor på 2 800 kvm för barn inom kommande förskoletomt.

#### *Utökat avstånd från E-området till förskoletomten*

Transformatorstation avses flyttas ifrån förskoletomten och befinner sig separat i naturmarken med närheten till elledningar. Detta görs för att minska risk för elektromagnetisk strålning för barn och närboende.

## **BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN**

#### *Ökat behov av förskoleplatser*

Barn- och ungdomsnämndens verksamheter påverkas av de cirka 40-60 bostäderna som möjliggörs i detaljplanen. Antalet barn i Kvibille förväntas enligt befolkningsprognosen vara oförändrat de kommande åren. Byggnation enligt detaljplanens ambitioner skulle förändra detta och öka behovet av service såsom förskola och skola.

Tillskottet på bostäder som möjliggörs i planen innebär att behovet av förskoleplatser ökar. Nämnden förordar därför att kvarteret som föreslås planläggas för användning bostäder och skola istället ska

planläggas för användning skola. Det behöver försäkras att plats finns för en ny förskola som kan möta det ökade behovet och ersätta äldre förskolor i området. I det fall att tomten ändå bebyggs med bostäder behöver en annan tomt som tillåter förskola redan finnas på plats.

För grundskolan pågår om- och tillbyggnation av Kvibilleskolan för 200 elever i årskurserna F-6. Byggnationen beräknas vara klar under våren 2021. Skolan byggs med flexibilitet i åtanke, och går att bygga ut ytterligare i det fall att fler elevplatser krävs i framtiden. Med det tillskott i bostäder som möjliggörs i detaljplanen kommer skolan sannolikt att nå sin maxkapacitet. Det är av vikt att skola och förskola ingår i den långsiktiga planeringen så att antalet elevplatser följer utbyggnaden av samhället.

#### *Trafiksäkerhet för skolbarn*

Trafiksäkra miljöer är viktigt för säkerhet och trygghet. Nämnden påminner om vikten av att säkra gång- och cykelvägar till och från skolor tas i beaktande.

### **Kommentar**

#### *Ökat behov av förskoleplatser*

Planförslaget har ändrats efter synpunkten och tar med en separat förskoletomt för att säkerställa behovet av förskoleplatser i planområdets norra del. Plankartan justeras därefter med enbart S för användningen förskola.

#### *Trafiksäkerhet för skolbarn*

Förskolebarnens lämning och hämtning sker vid en vändplan i slutet av Holmens gränd. Både Harplingevägen och Holmens gränd avses att anordna gång- och cykelbana från förskoletomten till Kvibille centrum.

Kommunen ser de fördelar med en gång- och cykelväg från området norrut. Detta ligger dock utanför detaljplaneområdet. Kommunen välkomnar idé om att i framtiden komma att skapa en alternativ gång- och cykelväg norrut som är förenlig med intentionen från gällande översiktsplan.

## **KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET/SAMRÅDS- OCH INFORMATIONSPÅSKOTTET**

Samråds och informationsutskottet vill framföra följande synpunkter:

- Värdefull jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.
- Även om det inte kan regleras bostadsform i detaljplanen så ser utskottet det som positivt om det blir hyresrätter i detta område. Det är positivt att flerbostadshusen är placerade närmast centrum i Kvibille. Det är viktigt att gångbanan mellan området och centrum är tillgänglig och bra belyst så att det är tryggt att gå längs den vägen.

### **Kommentar**

#### *Jordbruksmark*

Planförslaget innebär att restriktivt ianspråktagande av jordbruksmark inom planområdet. En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses om en positiv centrumutveckling i Kvibille. Se även kommunens kommentarer om jordbruksmark till Länsstyrelsen.

#### *Gångbana och belysning*

Planförslaget säkerställer gång- cykelbana genom att utöka vägbredd på Holmens gränd. Befintlig

gångbana längs Harplingevägen utökas till 3 meter för att uppfylla teknisk standard för gång- och cykelbana. Belysning utmed lokalgatorna ska anordnas enligt kommunens tekniska standard.

Tillfredsställande av GC-bana och belysning på lokalgatorna är i den senare genomförandefasen och regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna kommer att föras vidare till teknik- och fastighetsförvaltningen som arbetar med planens genomförande.

## KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHET

### *Planbeskrivning*

Under rubriken Plandata, Markägoförhållanden beskrivs Kvibille s:19. Det blir missvisande att skriva att delägande fastigheter i Kvibille s:19 är i privat ägo. Delägarkretsen är okänd, men det är inte otänkbart att en eller flera kommunalt ägda fastigheter har andel i samfälligheten. Detsamma gäller för gemensamhetsanläggningen Kvibille ga:3.

Förslag på skrivning för sista meningen i stycket: Del av Holmens gränd är upplåten till en gemensamhetsanläggning, Kvibille ga:3.

Under rubriken Huvudmannaskap står det att nybildade fastigheter inte avser ingå med andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning Kvibille ga:3. Huruvida nybildade fastigheter ska ingå i en befintlig gemensamhetsanläggning eller inte prövas i förrättning enligt reglerna i anläggningslagen. I Kvibille ga:3 ingår gator och grönområden i samhället som nybildade fastigheter kan anses ha behov av att nyttja. Formuleringen bör därför tas bort.

Det beskrivs att ledningsrätt ska bildas för E.ONs ledningar inom E, tekniska anläggningar och u<sub>1</sub>, markreservat för underjordiska ledningar. Dessa områden ansluter inte till varandra, är ledningen befintlig och belägen på naturmark? Om inte bör u-området utökas inom användningsområdet S för att säkerställa att ledningen får vara kvar.

En detaljbild över den del av gemensamhetsanläggningen Kvibille ga:3 som avses upphävas bör finnas med i anslutning till texten i genomförandebeskrivningen. En detaljbild för området som avses lösas in på Kvibille 6:9 bör finnas i genomförandebeskrivningen där åtgärden beskrivs.

### *Plankarta*

Planområdesgräns anges som en heldragen linje under rubriken Gränsbeteckningar, vilket inte överensstämmer med hur plangränsen ser ut i plankartan.

Bestämmelserna a<sub>1</sub>, a<sub>2</sub> anges reglera huvudmannaskap respektive genomförandetid och redovisas som administrativa bestämmelser. Eftersom administrativa bestämmelser avgränsas av administrativ gräns, användningsgräns och/eller plangräns gäller a<sub>1</sub> och a<sub>2</sub> endast inom den allmänna platsmarken. Bestämmelser som gäller för hela planområdet och inte är knutna till ett specifikt användningsområde inom planen behöver inte redovisas i plankartan.

Det finns svårigheter att se vilket område som omfattas av bestämmelserna träd<sub>1</sub> och a<sub>4</sub>.

Längs med Göteborgsvägen och Kvibille 6:9 omfattas ett smalt område av plan 1380K-P1001. I planen utgör området allmän plats, lokalgata, se bilden till vänster nedan. Planen har enskilt huvudmannaskap. I aktuell granskningshandling redovisas norra spetsen för allmän plats enligt bilden till höger nedan.

Spetsen ansluter inte mot någon befintlig fastighetsgräns. Detta medför att del av plan 1380K-P1001 fortsatt kommer belasta Kvibille 6:9 och att det bildas ”kilar”, vilket med fördel kan undvikas.

Förslagsvis förlängs ny användningsgräns så att den ansluts till gränsen mellan Kvibille 6:9 och Kvibille s:7.

Om den del av lokalgatan i plan 1380K-P1001 som är belägen norr om spetsen i granskningshandlingen inte avses ingå i en gemensamhetsanläggning bör den istället planläggas som kvartersmark då området tycks användas för detta ändamål idag.

I sydvästra delen av plankartan har gräns för befintlig gemensamhetsanläggning (grön linje i vänstra bilden) felaktigt redovisats norr om användningsgränsen (rosa linje i vänstra bilden). Detta är numera korrigerat och ny plangräns bör ses över så den hamnar rätt.

## **Kommentarer**

### *Planbeskrivning*

Planbeskrivningen justeras efter synpunkter om markägoförhållanden för samfällighet och gemensamhetsanläggning. Genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna om gemensamhetsanläggningen och två detaljbilder om Kvibille ga:3 och Kvibille 6:9 införs, vilket illustrerar områden för kommande upphävande och inlösen.

Transformatorstation avses flyttas ifrån förskoletomten och ligger i direkt anslutning till E.ONs befintliga elledningar. Elledningarna är E.ONs befintliga ledningar och kommer att delvis ligga i u-området på förskoletomten och delvis befinner sig i intilliggande naturmark.

### *Plankarta*

Planområdegräns från granskningsskedet vidhålls. Kommunen kommer att i senare skede se över huvudmannarskapsfrågan för statlig Göteborgsvägen i hela Kvibille. Detta innebär att del av plan 1380K-P1001 fortsatt kommer belasta Kvibille 6:9, allmän platsmark, HUVUDGATA med enskilt huvudmannarskap.

Administrativ bestämmelse  $a_1$  för huvudmannaskap tas bort i plankarta och redovisas i genomförandebeskrivning i planbeskrivningen. Administrativ bestämmelse  $a_2$  för genomförandetid justeras så att bestämmelsen gäller för alla kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet.

En egenskapsgräns på gatumarken vid korsningen Holmens gränd/Harplingevägen införs för att tydliggöra området som omfattas av bestämmelser träd<sub>1</sub> för det värdefulla trädet som endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och  $a_4$  för utökad lovplikt för träd<sub>1</sub>fällning för egenskapsbestämmelse träd<sub>1</sub>. Den delen av trädets krona redovisas inte eftersom den ligger utanför planområdet och ingår i den närliggande privata kvartersmarken.

En egenskapsgräns på naturmarken i planområdets södra del införs för att tydliggöra området som omfattas av bestämmelser gång<sub>1</sub> för en gångstig och plantering<sub>1</sub> för anordnade alléer.

## **ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

## **KULTURMILJÖ HALLAND**

Vi yttrade oss under samrådsskedet och ansåg då att den aktuella ytan inte skulle detaljplaneläggas pga. att det ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (N 30) samt kommunens kulturmiljöprogram för Halmstad kommun. I yttrandet poängterade vi särskilt vikten av sambandet mellan den äldsta landsvägen och det öppna jordbrukslandskapet med gravhögar. Ny bebyggelse samt redan befintlig bebyggelse väster om vägen(Göteborgsvägen) bedöms påverka upplevelsen av sambandet negativt.

Denna ståndpunkt har inte ändrats i granskningsförslaget. Kulturmiljö Halland vidhåller tidigare synpunkter och hänvisar till vårt samrådsyttrande.

### ***Kommentar***

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande i samrådsredogörelsen. Planbeskrivningen i granskningskedet har kompletterats med de värdefulla kulturmiljöerna och landskapsbildsvården och hur kommunen tar hänsyn till värdena samt konsekvenser under rubriken planförslaget och konsekvenser.

Se även kommunens kommentarer om kulturmiljö för länsstyrelsen.

## **POSTNORD**

Post Nord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### ***Kommentar***

Kommunen uppfattar det som att inkommande yttrande inte berör planförslaget för detaljplanen Kvibille 21:1 utan snarare berör etablering av planförslaget gällande postutdelning, postplacering och postmottagning. Informationen kommer att föra vidare vid senare exploatering.

## **VILLAÄGARNA SÖDRA HALLAND**

Villaägarna ser med tillförlitlighet att det enligt plan uppförs blandad bebyggelse. Vi ser också att där det är möjligt att det installeras solceller på alla fastigheter.

### ***Kommentar***

Kommunens intention är att uppföra blandad bebyggelse i planområdet, även installation av solceller för nybebyggelse är välkommen.

## FÖRENINGEN DEN GODA JORDEN

Föreningen Den Goda Jorden vidhåller de synpunkter som framförts i yttrande 2019-10-15 och motsätter sig exploateringen av fastigheten Kvibille 21:1.

Planförslaget saknar en utredning av alternativa lokaliseringsmöjligheter för bostadsområdet, som på ett klargörande sätt belyser vilka för- och nackdelar som föreligger om i stället andra områden tas i anspråk. Av plankartan framgår att det finns områden öster och norr om Kvibille som inte är jordbruksmark. I förarbetena till 3 kap. 4 § miljöbalken anges inte att fastighetslag eller fastighetsägare ska tillmätas någon betydelse vid prövningen. Den avgörande frågan är om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### **Kommentar**

Alternativa lokaliseringsmöjligheter för bostadsområdet har gjorts i samband med framtagandet av kommunomfattande översiktsplan, Framtidsplan 2050.

I PM jordbruk, ett underlag till gällande översiktsplan gjorde kommunen en avvägning och lokaliseringsprövning för flera nämnda områden jämfört med utpekade bostadsområden i Kvibille. Enligt denna lokaliseringsutredning, tillåtes inga nya bostadsområden väster om Göteborgsvägen förutom K4 och K6 som ligger direkt norr och söder om befintliga bostadsområden.

En viktig anledning till att ha kvar områden K4 och K6 är att befintlig bebyggelsestruktur väster om Göteborg avse kunna kompletteras med dessa bostadsområden och tillgodose en sammahållen boendemiljö i Kvibille. Sammanhållen bebyggelse(K4) norr om Pilagård möjliggör för samhällsviktiga service såsom förskola och nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling i Kvibille i ett strategiskt läge. Planförslaget är motiverat under underrubriken Jordbruksmark i planbeskrivningen.

Se även kommunens kommentarer om jordbruksmark för länsstyrelsen.

## KVIBILLE VÄGFÖRENING

Serviceorten Kvibille har under de senaste 15 åren utvecklats och därmed har ortens trafikkapacitet kraftigt ökat vilket innebär att trafiksäkerheten måste få hög prioritet för det planerade området.

Kvibille Vägörening har fokuserat sitt yttrande kring Gator, Parkeringsplatser, Räddningstjänstens uppdrag och trafiksäkerhet inom samt till och från planområdet. Vår uppfattning är att boende i området ska uppleva trygghet för barn och vuxna samt för biltrafik till och från området.

Vägöreningens styrelse uttrycker stor oro för trafikbelastningen och trafiksäkerheten i korsningen Harplingevägen - Göteborgsvägen. Styrelsen kräver stopplikt i korsningen. Styrelsen föreslår att "gamla" Harplingevägen används som in- och utfart till området via anslutning till väg 601, (gamla E6). Bygg gärna en rondell där för att öka trafiksäkerheten. Styrelsen uttrycker även önskemål om en gång- och cykelväg från området norrut bakom ekonomibyggnader på fastigheten Kvibille 2:1 och med anslutning till Göteborgsvägen mitt för skolan. Med anledning av ytterligare planerad bebyggelse på Kvibille 6:9, är det av stort behov att parkeringsplatser iordningsställs på del av Kvibille 21:1.

### **Kommentar**

Kommunen vidhåller samma kommentarer som under samrådsredogörelsen då Kvibille vägförening tog fram likadant yttrande om i huvudsak oro för trafikbelastning och trafiksäkerhet i korsningen Harplingevägen/Göteborgsvägen. Kommunen färdigställde en trafikutredning (AFRY, 2022) inför granskningskedet. Se kommentarer om föreningens yttrande i samrådsredogörelsen.

### **KVIBILLE ALLFÖRENING**

Serviceorten Kvibille har genom Kvibille Allförening/samhällsförening arbetat kontinuerligt för ortens framtid och utveckling. Vi ser planområdet som en del i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030.

Området tillhör god åkermark och del av området ligger i lågpunkt i förhållande till omgivande mark vilket kan vara risk för vattenproblem för fastigheter och gator. Nivåskillnad mellan Göteborgsvägen genom Kvibille centrum och områdets lågpunkt bedömer vi till mellan 4 till 6 meter.

Vi anser att byggnader skall anpassas till det öppna naturlandskapet vilket innebär att trevåningshus är olämpligt. Vidare anser vi att nockhöjd fastställs till max 5 meter.

Delområden anser vi skall vara flexibla för villor, radhus, parhus . I delområde B d.e.f.f.f.Pa närmast Holmens gränd / Harplingevägen skall ej uppföras flervåningshus.

Detaljplanens förslag av två - och trevåningshus är olämplig ur kultur - och naturlandskapsmiljö. Våningshusen kan planeras norrut mot fastigheten Kvibille 2:1.

Inom planområdet ska det finnas möjlighet till samhällsservice och allmän parkering. I Kvibille finns god kapacitet på kommunal mark för produktion av bostäder. Ex Kvibille 22:1 är ett lämpligt område för byggnader i flera våningar.

Vi välkomnar Kommunen att föra dialog och samarbete med Kvibille Allförening / samhällsförening under planeringsprocessen.

### **Kommentar**

Kommunen vidhåller samma kommentarer som under samrådsredogörelsen då Kvibille allförening tog fram i huvudsak likadant yttrande om nockhöjder för nybebyggelse. Se kommentarer på svar till föreningen i samrådsredogörelsen.

### **EON**

E.ON Energidistribution AB noterar att vi har fått ett u<sub>1</sub> område inom kvartersmarken för vår markförlagda högspänningskabel med rättighet D201600264002:1.1.

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.

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras



(enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1-Transformatorstation”.

E:ON yrkar även på att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

E.ON noterar att området för E tekniska anläggningar har en bestämd max-nockhöjd. E.ON yrkar för att detta inte ska gälla för vårt E<sub>1</sub>-område. Höjdbegränsningen anser E.ON vara riskabel då vi idag inte vet exakta effektbehov i området samt att det i framtiden kan komma att behöva bytas ut till andra transformatorer. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras. E.ON hemställer därför att höjdbegränsningen stryks från plankartan och planbeskrivningen gällande E<sub>1</sub>-området ”Transformatorstation”, detta för att kunna säkerställa områdets framtida elförsörjning.

I planbeskrivningen avsnitt Ledningsrätt. Här har ni skrivit att `ledningsrätt ska bildas för transformatorstation inom utsatt E-område samt tillhörande ledning i utsatt u-område till förmån för E:ON Elnät. E:ON elnät ansvarar för-och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.´ E:ON avser ej att ansöka om ledningsrätt. E:ON yrkar på att texten tas bort från planbeskrivningen.

E.ON tillämpar vid uppförande av högspänningsanläggningar i första hand servitutsrätt, eftersom dessa rättsfigurer ger ledningsägaren tillräckliga möjligheter att anlägga och bibehålla anläggningarna. Notera att E:ON har en rättighet för den befintliga kabeln inom u-området.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar, ändringar eller uppkomna skador av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. E:ON yttrade sig om det vid samrådet men skrivelsen saknas fortfarande i genomförandebeskrivningen gällande granskningen.

E.ON förutsätter att ovan restriktioner efterlevs samt att den kommande byggnationen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna.

Vi blir gärna kallade i god tid till projekteteringsmöte inför att området skall exploateras.

### **Kommentar**

E<sub>1</sub>-området för E.ONs transformatorstation preciseras beteckningen till ”E1 -Transformatorstation”. Transformatorstation ska flyttas ifrån förskoletomten och befinner sig separat i naturmarken med närheten till elledningar för att minska risk för elektromagnetisk strålning för barn och närboende. Detta görs även för att säkerställa brännbara byggnadsdelar och brännbart upplag inte får uppställas inom 5 meter från transformatorstationen.

Planbestämmelse om den högsta nockhöjden för transformatorstationen har justerats efter synpunkten från 3,5 meter till 4 meter. Detta görs för att möjliggöra för områdets framtida elförsörjning. Samtidigt bedömer kommunen att nockhöjd för EONs byggnader inte får tas bort. Planförslaget bygger på en bärande idé om de viktiga utblickarna från både bebyggelse i planområdet och närboende över jordbrukslandskapet.

Detaljplanen möjliggör att ledningens och transformatorstationens rättigheter kan säkerställas

med ledningsrätt inom utsatt E<sub>1</sub>-område och u-område till förmån för ledningsägaren. Ev. sådan lantmåteriförrättning bekostas av ledningsägaren. E.ONs befintliga ledning löper vidare från förskoletomten till naturmarken. För befintliga ledningar gäller respektive markavtal vid kostnader för ev. flytt etc.

## REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- LBVA AB
- Hemvårdsnämnden
- Hyresgästföreningen Halmstad
- Räddningsnämnden
- Socialnämnden
- Halmstads stadsnät AB

## SAMLADE KOMMENTARER TILL INKOMNA SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Flera av synpunkterna som kommit in berör hushöjder, blockerade utsikter på grund av att flerbostadshusen upplevs som en ”mur” för närboende, Harplingevägen som områdets infart och ianspråktagande av åkermark.

Kommunen vidhåller sin bedömning att den nya bebyggelsens höjd inte kommer bli dominerande i Kvibille och att förslaget som helhet inte innebär en betydande olägenhet för de närboende. Att sänka byggandernas höjd anser kommunen inte är ett effektivt markutnyttjande som främjar en långsiktigt hållbar hushållning av den dyrbara jordbruksmarken. Kommunen bedömer fortsatt att trafiksäkerheten på sträckan är acceptabel, även med den framtida trafikökningen som planförslaget bedöms genererar.

Planbestämmelsen om utformning f<sub>7</sub> justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huvudbyggnader som ska vara minst 4,5 meter. Detta görs för att bygga bort ”en mur”, dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av planområdet. Intilliggande fastigheter kommer att ha utsikter och inte upplever helt blockerade av de nya huskropparna. Illustrationsbilden på sida 29 justeras efter två befintliga villor längs Harplingevägen. Illustrationskartan justeras efter denna ändring och redovisar ett luftigt mellanrum mellan huskropparna i kvarteret 5.

## SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

### SAKÄGARE 1.

Saknar en säker väg för barn att ta sig till och från skolan / fritids från området. Föreslå att kommunen köper in en remsa mark av Gårdstorp 2:7 runt Kvibille 2:1, väster om och norr om Kvibille 2:1, och där anlägger en gång och cykel väg från område Kvibille 21:1 till Göteborgsvägen mitt emot skolan lämpligen vid busshållplatsen.

Sedan bör Halmstad kommun hemställa hos Trafikverket om att få ett övergångsställe på denna platsen på Göteborgsvägen.

Inför anläggandet av en cykelväg från Kvibille till Holm så anser jag att det måste vara ekonomiskt bättre att lösa in Harplingevägen av befintliga ägare och göra iordning den ut till gamla E6:an som cykelväg, än att köpa in mark utmed Göteborgsvägen och göra en ny bro över Suseån för cyklar.

Harplingevägen kan sedan medels hinder göras för smal för fordon. Är det så att den i sin nedersta del mot g:a E6 behövs för jordbruket så kan hindren placeras där grushögen ligger idag på Harplingevägen ca. 100 meter från g:a E6.

I övrigt vill jag tacka för ett bra och intressant informationsmöte igår den 23/1 av er i Kvibille Församlingshem. Tack.

### **Kommentar**

Kommunen tackar för ert engagemang kring planförslaget i dialogmötet under granskningstiden. Det är önskevärt att ha ett övergångsställe vid Göteborgsvägen och även en till gång- och cykelväg norr om planområdet. Dessa åtgärder ligger utanför detaljplaneområdet och skulle kräva överenskommelser med Trafikverket som väghållare och mark-/fastighetsägare för Gårdstorp 2:7.

Kommunen tog ställning om ny gång- och cykelväg längs Göteborgsvägen genom centrala Kvibille mellan Holm och Kvibille i gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050. Därför bedömer kommunen att Harplingevägen funkar som tillfartsväg från de nya- och befintliga bostadsområden till Göteborgsvägen. Den delen av dagens Harplingevägen, som fungerar som en grusväg, avses vara naturmark med möjlighet till kvarvarande gång för närboende.

### **SAKÄGARE 2.**

Vi vill börja med att framföra att vi tycker det är positivt att kommunen väljer att satsa på Kvibille som ort och är glada att det byggs nya bostäder. Detta främjar tillväxten och kan leda till ökad service/att servicen som finns stannar kvar.

Men, vi vill framföra vår åsikt och kritik gentemot den senaste planbeskrivningen för Kvibille 21:1. Enligt den placeras höghus om tre våningar i utkanten närmst redan befintliga villor. Enligt planbeskrivningen ska det nya området följa det öppna landskapet, men placeras de högsta bostäderna i detta område täcker det sikten över det öppna landskapet för de som bor samt de som så ofta väljer att promenera eller köra ner mot området Pilagård och Holmens gränd. Sikten ner över det nya området för oss Kvibillebor kommer att bli en ”mur” istället för det öppna landskap som utlovas. Promenadstråket är redan idag populärt för befolkningen på orten och används av barn och unga som motionsslinga, rastning av hundar och transportsträcka upp mot centrum av byn. Det är positivt att denna väg fortsättningsvis kommer att användas för samma ändamål och blir en, förhoppningsvis, välkomnande allé.

För oss boende på Pilagård och Holmens gränd som berörs av högre byggnation vid tomtgränsen påverkar det även utsikt, nyttjande av sol för grön energi i form av solpaneler samt trolig värdeminskning av våra fastigheter.

I dagsläget finns det inga högre byggnader i Kvibille än tvåvåningshus och vi ser inte hur högre

byggnation skulle passa in i det vackra åkerlandskap som vi har idag. Om dessa ändå byggs, bör de placeras längre ned mot gamla E6:an, där marknivån är lägre. Då kan eventuell nockhöjd bli densamma över området. Att de högre byggnaderna skulle skymma det öppna landskapet från Getinge (Göteborgsvägen) är det nog ingen i Kvibille (eller andra) som bryr sig om. Vi värnar om barn, djur och natur och håller vår blick på vägen när vi kör. Denna väg är ingen sträcka som används i större utsträckning av andra färdmedel än motorfordon, och området från denna väg täcks redan idag till stora delar av en större jordbruksanläggning. Att motivera så kallad siktlinje mot gamla gravplatser och därmed försaka välmåendet för redan befintliga hushåll tycker vi känns väldigt märkligt.

Placering av eventuella flerbostadshus bör omprövas för Kvibille 21:1, då det finns betydligt lämpligare mark att placera denna typ av bostäder på, exempelvis Kvibille 22:1 vid Kvibille ridklubb.

### **Kommentar**

Kommunens samrådsförslag ingår redan ett kvarter, kvarter 1 då sätts högsta nockhöjd till 11 meter, vilket skapar möjlighet för bebyggelse i 3 våningar. Detta kvarter i granskningsförslaget flyttas intill korsningen Holmens gränd/Harplingevägen, kvarter 5, för att ta i anspråk för den stora marknivåskillnaden längs Holmens gränd. Samtidigt tillskapas hushöjder för nybebyggelse som anpassas till den branta terrängen Längs Harplingevägen. Denna omplacering av kvarteret bygger på en bärande idé om att förminska den negativa påverkan på områdets kulturmiljövärdefulla jordbrukslandskap och att möjliggöra en effektivt markanvändning i jordbruksmarken.

Planbestämmelsen om utformning  $f_7$  justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huskroppar som ska vara minst 3 meter. Detta görs för att bygga bort ”en mur”, dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av planområdet. Illustrationskartan justeras efter denna ändring och redovisar ett luftigt mellanrum mellan huskropparna i kvarteret 5. Avståndet mellan berörd fastighet i Pilagård och kommande nybyggnation beräknas vara drygt 17 meter, däribland finns ett par trädalléer i naturmarken. Det är attraktivt att bo på landet för lugnet, utsikten och närhet till natur och slätter.

Gestaltning av gatustruktur i området bidrar till utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet, vilket tillskapar tydlighet och orienterbarhet och medger en trygg boendemiljö. Planförslaget avses förstärka befintlig bebyggelsestruktur väster om Göteborgsvägen och en positiv centrumutveckling i Kvibille.

### **SAKÄGARE 3.**

Ni har återigen tagit upp ärendet att ta fram en detaljplan för detta område. Trots att ni inte är färdiga med området ”låd fabriken” uppe vid kungsstigen som stått orört i flera år. Ska man inte göra färdigt ett område först innan man kastar sig in i nästa?

Vad gäller bebyggelse på perfekt åkermark är en annan aspekt. Idag är Sverige inte självförsörjande på något vis vad gäller livsmedel och produktion av dessa. Oroligheter i världen krig och elände i vårt närområde vilket gett otroliga höjningar av livsmedel. Och många varor får man stå över tack vare att det inte finns någon tillgång. När Ryssland invaderade Ukraina stod det klart att flera sorters grödor som vi är beroende av i Sverige steg orimligt i pris eller inte kommer oss till hands överhuvudtaget. Detta visar på hur sårbara vi är och att åkermark inte skall bebyggas utan användas som det gör idag till livsmedel.

Samma sak gäller Covid-19 när detta var ett faktum så steg många varor i pris tack vare att vi är

beroende av Östeuropa. När de stängde ner sina länder så var restnoteringar på varor i alla branscher ett faktum och kaos rådde i världen, det råder kaos i världen fortfarande och detta tack vare vårt beroende av Europa för att vi producerar inte tillräckligt mycket på hemmaplan. Och detta minskar dagligen när ni bebygger åkermark för att sko er själva. Det är bostadsbrist i Halmstad JA, men det är tack vare oansvarig politik i årtionden inte att ytan i Halmstad plötsligt är slut. Man kan inte klämma in flera tusen människor i ett område som inte är byggt för dessa kvantiteter.

Området är fuktigt så som åkermark ska vara och området pilagård som ligger närmst är plågat av fukt. Detta område har varit en åker sedan hundratals år tillbaka och är just åkermark. Det finns dåliga bärande funktioner och det är direkt oansvarigt att bygga på sådana markförhållanden. Ska man få ta med miljön i det hela och skövla bort 1000 lastbilsflak med perfekt jord för livsmedelsproduktion för att ersätta med bärlager som skall köras fram och tillbaka med co2 utsläpp från minst 2000 lastbilar för några få tomter så rimmar det illa med klimatmålen att bli klimatneutrala över tid. Vägarna är underdimensionerade för byggt trafik så de måste göras om.

Fornminnen finns det också gott om och där finns bla en grav från medeltiden som är skör och måste bevaras.

Så mitt tips till er är att bygg på övriga områden i kvibille. Ni äger fin mark vid lundsgårds förskola och marken vid "lådfabriken" där finns det gott om plats att bygga och det stör ingen åkermark.

Och varför händer det ingenting på Göteborgsvägen? Gammla Zells presentbod det har stått och förfallet sedan 2000. Och nu när det är rivet så står det bara. Marken är guldvärd för åldringar. Bara rätt över vägen till affär, bibliotek och restaurang. De gamla människorna som idag bor längs harplingevägen har bekymmer då harplingevägen inte är tillgänglighets anpassad. Den är såpass brant att de stackars damerna jag ser där får kämpa otroligt för att ta sig till affären. Dessa damer bor längst upp i backen. Lägg då till att backen är ett par hubdrs meter och är inte tillgänglighetsanpassad för folk med bekymmer att röra sig.

Börja bygga där det finns förberett och låt åkermarken vara. Politiker börjar ångra sig att man godkänt bebyggelse av åkermark då man inser att Sverige inte har något kvar att producera på. Vi måste kunna försörja oss själva i kris och oroliga tider. Vi kan inte stå med bostäder där människor får flytta tack vare att vi byggt ihjäl hela vår livsmedelsproduktion.

### **Kommentar**

Kommunen tackar för ert engagemang om ortens utveckling i Kvibille. Nämda områden som ligger utanför planområdet ses över i kommunenomfattande översiktsplan, Framtidsplan 2050. Ianspråktagandet av åkermarken redovisas alternativa lokaliseringmöjligheter för bostadsområdet i enlighet med PM Jordbruksmark, ett underlag till Framtidsplan 2050. Inga nya bostadsområden tillåtes väster om Göteborgsvägen förutom K4 och K6 som ligger direkt norr och söder om befintliga bostadsområden. En viktig anledning till att ha kvar områden K4 och K6 är att befintlig bebyggelsestruktur väster om Göteborg avse kunna kompletteras med dessa bostadsområden och tillgodose en sammahållen boendemiljö i Kvibille.

Sammanhållen bebyggelse(K4) norr om Pilagård möjliggör för samhällsviktiga service såsom förskola och nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling

i Kvibille i ett strategiskt läge. Planförslaget är motiverat under underrubriken Jordbruksmark i planbeskrivningen. Se även kommunens kommentarer om jordbruksmark för länsstyrelsen.

Det finns inte någon grav inom planområdet. Området med påträffade fornlämningar undersöktes vidare i planprocessen. Förutom den tidigare undersökta boplatsen Kvibille 137 med påträffade lämningar från yngre stenålder, bronsålder och äldre järnålder, förordar Kulturmiljö Halland att en arkeologisk undersökning genomförs av förundersökningsområde och fornlämning Kvibille 141 innan denna del kan exploateras. De påträffade husstrukturerna med dateringar från yngre järnålder kan bidra med viktig och kompletterande information till förståelsen av Kvibille samhälles förhistoriska utveckling.

Harplingevägen som planläggs för allmän platsmark, ska ha kommunen som huvudman med kommunens standard för gatan. En gång- och cykelbana ska anordnas längs den sidan på Pilagård, istället för dagens gångbana i Harplingevägen. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska förbättras.

#### **SAKÄGARE 4.**

Vore det inte smart att tänka till på fastigheternas placering i förhållande till väderstrecken, för att kunna placera solpaneler/celler på taken?

Jag hoppas att det planen även ligger minst tre övergångsställen mellan de nya områdena och affär/pizzeria/buss/bibliotek mm.

#### **Kommentar**

Planförslaget bygger på den riktlinjen där flera underjordiska ledningar befinner sig och kommer att finnas i området. Dessa ledningar vill kommunen ha i allmän platsmark såsom naturmark eller vägmark. Gatustrukturen följer efter befintliga ledningar, därmed följer småhusen efter gatorna. De stora fastigheterna för flerbostadshus och förskola kan dock placera nybebyggelse i förhållande till väderstrecken. Ny teknik tillåter friare husplacering för att installera solpaneler/celler på taken.

Det är möjligt att ha ett övergångsställe mellan Harplingevägen och Holmens gränd för gång- och cykelbanor längs gatorna. Eventuellt övergångsställe mellan Harplingevägen och statlig Göteborgsvägen behöver kommunen samråda med Trafikverket. Detta är något som ligger utan detaljplaneområdet och om det blir aktuellt behöver det göras i överenskommelse med Trafikverket. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att anordna ett övergångsställe vid korsningen i Göteborgsvägen.

#### **SAKÄGARE 5.**

Jag var på drop in möte idag i församlingshemmet i Kvibille. Fick då veta att en del av Holmensgränd kommer bli cykelbana. Min fråga är som bor i fastighet 6:19 och även för de andra på vår gata. Vi har våra utfarter från fastigheterna direkt ut på Holmensgränd. Tänker att det känns inte säkert med en cykelbana där. Är det verkligen lämplig.

Mitt förslag är att cykelbana ligger på andra sidan av Holmensgränd och svänger av in till de två infarterna till området.

#### **Kommentar**

Holmens gränd, som är en bostadsgata med trafikflöden till förskolan i gatans slutände, ska breda ut sig för ett anordnande av GC-banan jämfört med dagens gatubredd. Gång- och cykelbanan på Holmens gränd avses anordnas i huvudsak för förskolebarn. Alternativet hade varit att gång- och cykelvägen skulle passera Holmens gränd. Kommunen föredrar den sida av gatan för gång- och cykelbanan med begränsad trafik och låga hastigheter intill befintliga villor.

Ett annat skäl till gång- och cykelbanan på denna sidan är att säkerställa för att spara det värdefulla trädet som står på samma sida invid korsningen Holmens gränd/Harplingevägen. Gång och cykelbanan hamnar i den del av befintlig gata och eventuell grävning som skadar rötter blir minimal.

## **SAKÄGARE 6.**

I Er skrivelse om samråd daterad 2019-09-19 ombeds vi att kontakta övriga delägare i samfälligheten s:19, Harplingevägen, angående samrådet. Vägen är väldigt gammal och har brukats som byaväg mot Harplinge säkert i flera hundra år. Vägen har antagligen många delägare och det är förmodligen ett stort jobb att utreda vilka som är delägare. Att lägga detta ansvar på oss som ägare till Kvibille 3:9 är inte rimligt. Vi tar inte på oss att reda ut vilka delägarna i s: 19 är och inte heller att kontakta dem om detta samråd eller om planen i övrigt.

Fastigheten Kvibille 3:9 finns även väster om väg 601 (gamla väg E6). Vi måste även i framtiden kunna köra på del av Harplingevägen för att komma till ägorna på västra sidan. Någon inskränkning för Kvibille 3:9 att använda delen av Harplingevägen (s:19) mellan Stättevägen och gamla väg E6 får inte göras.

### ***Kommentar***

Kommunen vidhåller tidigare bedömning att aktuell detaljplan inte påverka tillgängligheten till Kvibille 3:9 för att ta sig till den delen av fastigheten väster om väg 601. Kvibille s:19 avses endast att plockas bort inom planområdet, vilket inte påverkar Kvibille 3:9s möjlighet att köra på vägen mellan Stättevägen och gamla väg E6. Någon begränsning av framkomlighet bedöms inte komma att uppstå.

Harplingevägen är idag en samfälld väg på fastigheten Kvibille S:19, som till viss del ingår i Kvibille GA:3. I planförslaget föreslås Harplingevägen planläggas som allmän platsmark GATA samt NATUR och Gång, med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att lösa in Kvibille S:19 inom planområdet. I detaljplanarbetet skickar vi information till den som är registrerad kontaktperson för samhällfälligheten Kvibille s:19 i fastighetsregistret. Utredning av delägarkretsen i en samfällighet ska göras genom en lantmäteriförrättning.

## **SAKÄGARE 7.**

Vi skulle se att det blir någon mer gata/väg som infart och utfart till området. Harplingevägen är inte bred och redan idag är det mycket trafik på gatan. Med det nya området och den ökade trafiken, kommer vi att få svårt att komma ut från vår fastighet under vissa tid punkter. Den ökade trafiken kommer även att göra det mindre säkert för barnen att gå över Harplingevägen till trottoaren för att sedan behöva korsa vägen igen för att komma över göteborgsvägen på vägen till och från skolan.

En fråga är hur det kommer funka med en infart och utfart och all byggtrafik med tunga fordon när området byggs?

### **Kommentar**

Trafikverket vill ha kvar utfarten till statlig Göteborgsvägen. Nya in/utfarter är inte önskvärda på Göteborgsvägen från Trafikverket. En alternativ utfart/infart till området är något som ligger utan detaljplaneområdet och skulle kräva att kommunen behöver äga marken och om det blir aktuellt behöver det göras i överenskommelse med nuvarande fastighetsägare och Trafikverket.

Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd. En trafikutredning (AFRY, 2022) har genomfört och visar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen. En gång- och cykelbana på Harplingevägen kommer att anordnas på gatan utmed Pilagårds sida, istället för dagens gångbana/trottoare. Detta görs för att säkerställa barnens framkomlighet.

Det är möjligt att ha ett övergångsställe mellan Harplingevägen och Holmens gränd för gång- och cykelbanor längs dessa gator. Eventuellt övergångsställe mellan Harplingevägen och statlig Göteborgsvägen behöver kommunen samråda med Trafikverket.

Vid etablering av planförslaget, byggtrafik med tunga fordon behöver viss samordning mellan de entreprenörer som kommer att arbeta på platsen.

### **SAKÄGARE 8.**

Detta att fortsätta att bygga på åkermark måste vara fel. Halmstad kommun har väldigt stora arealer med ej odlingsbar mark inom t ex området Karlstorp-Oskarström-Slättåkra-Kvibille. Där skulle lätt kunna byggas hundratals hus utan att hindra odling av våra barnbarns mat.

### **Kommentar**

Ianspråktagandet av åkermark ses över i kommunenomfattande översiktsplan, Framtidsplan 2050. Inga nya bostadsområden tillåtes väster om Göteborgsvägen förutom K4 och K6 som ligger direkt norr och söder om befintliga bostadsområden. En viktig anledning till att ha kvar områden K4 och K6 är att befintlig bebyggelsestruktur väster om Göteborg avse kunna kompletteras med dessa bostadsområden och tillgodose en sammahållen boendemiljö i Kvibille.

Planområdet är utpekade som K4 och möjliggör för samhällsviktiga service såsom förskola och nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling i Kvibille i ett strategiskt läge. Planförslaget är motiverat under underrubriken Jordbruksmark i planbeskrivningen. Se även kommunens kommentarer om jordbruksmark för länsstyrelsen.

### **SAKÄGARE 9.**

Då vi är en av grannarna och som i allra högsta grad berörs av förslaget till detaljplanen, så vill vi komma in med några synpunkter. Det känns som att man inte tagit hänsyn till vissa tidigare kommentarer och vi kan inte heller utläsa att man har löst vissa frågeställningar.

#### *Trafik:*

Förstår att man gjort teoretiska uträkningar som visar att korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen klarar av belastningen och det är fullt möjligt. Problemet är dock Harplingevägen som idag är väldigt trafikerad med både bilar, gående och cyklar (framförallt barn). Då gatan även används som parkering



(se bild) blir det väldigt många situationer där bilar och cyklar möts på liten yta. I planbeskrivningen anger man att det ska bli gång- och cykelbana längs hela Harplingevägen. Detta verkar inte vara möjligt att genomföra, då det endast finns plats för befintlig trottoar och gata. Ska man få in en gång- och cykelbana krävs ytterligare plats och det finns inte. Man behöver hitta någon alternativ lösning som möjliggör ett delvis annat flöde och hantering av trafikanter. Risken är annars att någon olycka kommer att ske med tråkiga påföljder, då många barn passerar sträckan på väg till och från skolan.

Placeringen av förskolan är också ett frågetecken. Varför väljer man att lägga den längst in på området? Det innebär att all trafik för hämtning, lämning och varutransporter ska långt in på området.

#### *Flerbostadshus/bygghöjd:*

Hela Kvibille består mer eller mindre av villabebyggelse med låg byggnadshöjd. Pilagårdsområdet, som ligger söder om detaljplansområdet, är relativt nytt och passar väldigt bra in i landskapsbilden. Det nya planerade området passar i mångt och mycket även det in i byn, men det gör inte förslaget på flerbostadshusen som uppfattas som en stor koloss som bryter mönstret fullständigt.

Planbeskrivningen hänvisar till siktlinjer och att utblicken över det öppna landskapet bibehålls. Illustration på sid 29 visar inte alls verkligheten, utan här har man förskönat att befintliga fastigheter öster om ligger väldigt högt (möjligtvis kan vissa av Deromelägenheterna ha detta läge, dock inte fastigheterna längs Holmens gränd, då dessa ligger betydligt lägre). Siktlinjer och utblicken över det öppna landskapet bibehålls inte i detta fall, då samtliga intilliggande fastigheter kommer blir helt blockerade och instängda av flerbostadshusen. Detta gäller även de fastigheter som ligger på Pilagårdsområdet söder om. För att få utblick över det öppna landskapet behöver man komma en bra bit upp ovanför Göteborgsvägen. Det står att man håller samma plushöjd vid förskolan och vid flerbostadshuset vilket ska göra att det smälter in. Flerbostadshuset smälter verkligen inte in och man inte tar hänsyn till är att marknivån skiljer sig mer än 3 meter från norr till söder och då inverkar naturligtvis plushöjden väldigt mycket. Intrycket man möts av när man kommer ner i korsningen Harplingevägen/Holmens gränd är en enorm byggnadskropp som döljer hela det nya området, vilket inte ger en särskilt inbjudande vy.

Siktlinjerna som visas på sid 24 är oerhört begränsande och här verkar det som att det viktiga är man kan se gravhögarna och det öppna landskapet när man kommer körande med bil på väg in i byn ifrån norr, istället för att anpassa det nya området efter befintlig bebyggelse. Siktlinjen från stora vägen är nog väldigt få som bryr sig om och dessa siktlinjer är inget som överhuvudtaget påverkas av tilltänkt område oavsett om det byggs eller inte. Nämnas även att man får bra siktlinje från väst så att man ser kyrkan. Vet inte riktigt vilka det är viktigt för, men tror att det spelar mindre roll för de boende i området när man inte ser ut från sina fastigheter. Förslag från vår sida är att även kvarter 5 (sid 28) kan bebyggas med villor vilket ger lägre byggnadshöjd eller att man justerar ner och begränsar flerbostadshusens höjd och anpassar det till omgivning och övrig bebyggelse likt intilliggande villor och lägenhetsområde. Har väldigt svårt att förstå texten där man anser att flerbostadshus i 3 våningar lämpar sig bra med de befintliga husen mittemot. Det är bara att titta på filmerna som tagits fram för att förstå hur felaktiga dimensioner flerbostadshusen får i förhållande till övrig bebyggelse i området och även resten av byn. Planbeskrivningen trycker på flertalet ställen om vikten av att behålla siktlinjer och utblickar från bostäder till det öppna landskapet. I detta fall kan man inte anse att man tagit det i beaktning med föreslagna flerbostadshus.

Deromefastigheterna (lägenheter) som ligger intill har byggts i passande stil och med låg byggnadshöjd

för att ta hänsyn till siktlinjer och utblick över det öppna landskapet. Ganska stor skillnad när det gäller tänk på att det ska smälta in i området. De är byggda i ett plan och alla får möjlighet till uteplats som nås från den egna lägenheten. Skulle kunna vara bra koncept att kopiera i planen.

Landskapsbilden och utblickarna nämns ju i Undersökning av betydande miljöpåverkan som känslig och därför bör man trycka ytterligare på att få låg höjd på bebyggelsen.

Det finns flera utpekade tomter som skulle lämpa sig bättre för högre flerbostadshus. Gamla lådfabrikens tomt Kvibille 14:1 och ytan öster om Lundsgårdvägen (innan kurvan där ridhuset ligger). Här hade det absolut passat med högre byggnation och påverkan på befintlig bebyggelse hade varit minimal.

Vill avsluta med att säga att vi har fullförståelse för att byn behöver växa och att den mår bra av att utvecklas. Området kommer säkert bli fint och vi är inte emot det om man bara tar hänsyn till våra synpunkter och tankar. Det är nu man har möjlighet att lyssna och tänka igenom det ytterligare en gång, för om några år är det förmodligen försent.

## **Kommentar**

### *Trafik*

Enligt Teknik- och fastighetsförvaltningen beräknas Harplingevägens gatubredd på 8,5 meter, varav 3 meter för kommande gång- och cykelbana, 5,5 meter för körbana i enlighet med kommunens standard. I samband med att ändra huvudman kommunalt från enskilt tillåtes inte parkering utmed gatan. Dagens gångbana ska utökas och användas för både fotgängare och cyklister längs den sidan vid Pilagård. Trafikverket yttrar att inte ha flera utfarter mot Göteborgsvägen. Harplingevägen avses därför vara den enda tillfarten till planområdet. Därför ska Harplingevägen förbättras och omvandlas för alla trafikanter.

Omplaceringen av förskolan bygger delvis på tillräckliga friytor som behövs för fyra avdelningar, delvis tillkommande buller för närboende från skolverksamheten.

### *Flerbostadshus/bygghöjd*

Kommunens samrådsförslag ingår redan ett kvarter, kvarter 1 då sätts högsta nockhöjd till 11 meter, vilket skapar möjlighet för bebyggelse i 3 våningar. Detta kvarter i granskningsförslaget flyttas intill korsningen Holmens gränd/Harplingevägen, kvarter 5, för att ta i anspråk för den stora marknivåskillnaden längs Holmens gränd. Detta möjliggör för flerbostadshuset som liknar suterränghus, dvs. en tvåvåningshus mot gatan och en trevåningshus mot innergården. Utmed Holmens gränd har nybebyggelse en plusnockhöjd på + 52 meter som är harmoniskt anpassad till befintlig gatuhöjd och villorna öst om gatan, däribland fastigheten Kvibille 6:17 står vid korsningen. Huvudbyggnaden på fastigheten har en nockhöjd på 5,5 meter med en marknivå på +45 meter. Illustrationsbilden på sida 29 justeras efter två befintliga villor längs Harplingevägen.

Planbestämmelsen om utformning  $f_7$  justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huvudbyggnader som ska vara minst 4,5 meter. Detta görs för att bygga bort "en mur", dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av planområdet. Intilliggande fastigheter kommer att ha utsikter och inte upplever helt blockerade av de nya huskropparna. Illustrationskartan justeras efter denna ändring och redovisar ett luftigt mellanrum mellan huskropparna i kvarteret 5.

Omplaceringen av kvarteret 5 för flerbostadshusen bygger på en bärande idé om att förminska den negativa påverkan på områdets öppna jordbrukslandskap ur kulturmiljösynpunkt och att möjliggöra en effektivt markanvändning i jordbruksmarken.

Alternativa lokaliseringar av flerbostadshusen hänvisas till kommunens översiktliga planering och generella ställningstagande i Kvibille. I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, tog kommunen ställning till att del av Kvibille 21:1 var lämplig för bebyggelse med hänsyn till det centrala läget i orten och närheten till kollektivtrafik och kommunal service.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

## KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Planläggning väster om Göteborgsvägen kvarstår
- Jordbruksmark tas i anpråk
- Flerbostadshusen och dess höjder kvarstår
- En alternativ utfart/infart till området regleras ej
- Ett övergångsställe i statlig Göteborgsvägen regleras ej

## FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén  
planchef

Chuanhong Pei  
planarkitekt