SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

Kvibille 21:1 m.fl.

KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/7

Standardförfarande, KS 2019/00430
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-11-29

Samhällsbyggnadskontoret • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad
Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se

Halmstad

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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§.

SAMRÅD

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.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Detta under förutsättning att bullerfrågan undersöks och redovisas enligt nedanstående synpunkter samt att fördjupade studier och konsekvensanalyser tas fram för att klarlägga hur utbyggnaden kan göras utan att riksintresset för kulturmiljö tar skada.

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Trafikbuller

Länsstyrelsen anser att en trafikbullerutredning ska göras för att ta reda på om ljudnivåerna klaras inom detaljplanen samt hur ljudnivåerna kan säkerställas i planen. För bostäderna bör visas om de nya bostäderna klarar riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras.

Naturvårdsverket har publicerat riktvärden för trafikbuller på nya skolgårdar. Med ny skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som tas i drift eller inkommer som remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten efter det att denna vägledning publicerats, september 2017. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på nya skolgårdar är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga

vistelseytor inom skolgården är riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Trafikbullerutredningen bör även visa att riktvärden klaras på tomten av sedd för förskola.

Verksamhetsbuller
I Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 6538, april 2015, redovisas vilka krav som kan ställas på verksamhetsbuller vid bostäder. Vid maskinhallen norr om detaljplanen kan det förekomma verksamhet som är störande för boende nära verksamheten. Vid en maskinhall kan fordon starta upp före kl. 6.00 på morgonen, byte av skopor eller annan bullrande verksamhet kan förekomma, maskiner kan tvättas och repareras, samt ev. tankning av fordon från dieselcistern kan förekomma. Dessa eventuella störningar bör utredas och tillräckliga skyddsåtgärder bör säkerställas i planen.

Jordbruksmark
Jordbruksverket bedömer, utifrån domar, att det inte finns ett behov att klassificera mark för att bedöma om den är brukningsvärd eller inte. Tolkningen är att även mark med låg klassning ska anses vara brukningsvärd och ur juridisk synvinkel är därför värderingen eller klassningen oväsentlig. Det framgår av kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, att området är utpekat som ett bostadsområde med blandad bebyggelse. I översiktsplanen finns flera områden utpekade, alla ligger inte på jordbruksmark. Ett resonemang om varför aktuellt område anses mest lämpligt bör föras i planbeskrivningen.

Biotopskydd
Längs Harplingevägens södra sida finns en rad med lövträd. 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. Eftersom förekomsten av trädraden bidrar till bibehållandet av en grön infrastruktur, ser Länsstyrelsen positivt på att träden kan bevaras. Men för att säkerställa bevarandet av träden, bör det anges ett skydd för dessa i plankartan. Det anges i planbeskrivningen att en del av dagvattnet planeras att ledas ut i en märgelgrav. Kommunen bör utreda om märgelgraven omfattas av biotopskydd. I så fall bör det vidare utredas om tillförseln av dagvattnet kan innebära en risk för skada på naturmiljön i det biotopskyddade området, vilket kräver dispens från biotopskyddet.

Vattenverksamhet
Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Dagvatten
Marken som avses bebyggas utgörs i dagsläget av jordbruksmark. Genomförandet av planen kommer

öka de hårdgjorda ytorna och mängden dagvatten som behöver tas om hand. Vid planläggning av området bör man sträva efter att avrinningen ska motsvara den naturliga avrinningen. Det är något oklart hur dagvattnet avses tas omhand, informationen om detta bör utvecklas till granskningen av detaljplaneförslaget.

Kulturmiljö
Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård [N 30] Kvibille. Området ingår också i kommunens kulturmiljöprogram från 2014. Riksintresseområdet motiveras genom fornlämningsmiljö av bronsålderskaraktär, bygde- och sockencentrum vilket tar sig uttryck i flera monumentala bronsåldershögar, tidigmedeltida kyrka, tingshus, gästgivaregård, skolor med mera vid äldre sträckning av den gamla kustvägen. Detta konstateras också i planbeskrivningen vilket är bra.

I förslaget beskrivs att kommunen med hänsyn till kulturmiljön planerar att anpassa bebyggelsen med avseende på proportioner och utformning. Det saknas dock ett resonemang med koppling till kulturmiljön kring detta. I översiktsplanen skriver kommunen att ”Utblickarna mot det öppna landskapet och sambandet med gravhögarna ska särskilt beaktas vid detaljplaneläggning och föreslagna utbyggnadsområden inom riksintresset.” Detta är en viktig aspekt som borde finnas med i det nu framtagna planförslaget. I länsstyrelsen granskningsyttrande till Översiktsplanen påtalar Länsstyrelsen vikten av att ta fram fördjupade studier och konsekvensanalyser med fokus på kulturmiljö för att klarlägga hur utbyggnaden kan göras utan att kulturmiljön tar skada.

Arkeologi
En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, genomfördes av detaljplaneområdet hösten 2018 (Jfr. 431-417-18). Inom planområdets östra del på en yta om ca 17 000 m2 påträffades en tidigare okänd fornlämning av typ boplats dold under mark. Lokalen nu är noterad i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister Fornreg. som RAÄ Kvibille 141/L1996:7777. Halmstads kommun har inkommit till Länsstyrelsen med ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning genom arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12-13 §§ KML. Länsstyrelsen har tagit beslut 2019-09-11 om tillstånd till arkeologisk förundersökning (Jfr. 431-3863-19). Förundersökningen syftar till att klarlägga fornlämningens utbredning, karaktär, innehåll och tidsställning.

Brottsförebyggande
I planbeskrivningen på sidan 27 under avsnittet ”social hållbarhet” finns ett avsnitt om trygghetsskapande och brottsförebyggande stadsplanering. Innehållet i avsnittet är bra men det är svårt att se kopplingen till aktuell detaljplan. Det står inte hur de olika principerna ska kopplas till detaljplanearbetet eller hur man ska beakta dessa i det fortsatta planarbetet. Detta gör att skrivningen får en känsla av ”standardskrivelse” utan relevans för den aktuella planen.

Barnperspektivet
Detaljplanen syftar bland annat till att skapa nya boendemiljöer på orten. Kommunen bör därför titta på detaljplanen utifrån barnperspektivet, åtminstone vad det gäller målpunkter och transportbehov. I nuläget är troligtvis ortens skola en sådan målpunkt för cykel- och gångtrafik. Denna nås snabbast genom att man rör sig via den väg som passerar en maskinshall strax norr om planområdet. Denna sträckning är inte den planerade cykelvägen som istället är via Göteborgsvägen. En osäker cykelväg kan få som konsekvens att föräldrar istället kör sina barn till skola vilket även ur miljöhänsyn bör undvikas om det är möjligt. För att få stöd i arbetet med barnperspektivet kan exempelvis Göteborgs stads material för att genomföra Barnkonsekvensanalyser vara till hjälp. Se länk här.

Planbestämmelser
Det saknas reglering av hur nära fastighetsgräns eller gata som bebyggelsen får placeras. En befintlig mindre väg/cykelbana finns på mark som i planen regleras som natur.

Kommunen bör förtydliga att marken avsedd för natur även kan förses med dagvattendammar och mindre vägar/gång- och cykelvägar.

Miljöpåverkan
Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Trafikbuller
Trafikutredningen(2022-04-25, ÅFRY) visar på att utökat trafikflöde efter en etablering av planförslaget är marginellt, beräknad ÅDT av samtliga planerade bebyggelse som belastar Harplingevägen på drygt 600 fordon per dygnet. För nuvarande trafikmängder och hastigheter på Göteborgsvägen är det god marginal till riktvärden för såväl bostäder som skolgård. Miljökontoret bedömer därför att det inte finns behov av någon ytterligare bullerutredning för trafikbuller enligt planförslaget, då trafikbullerpåverkan på kringliggande befintliga bebyggelse bedöms vara ringa.

Verksamhetsbuller
Verksamheten i ekonomihallen/maskinhallen direkt norr om detaljplanen redan är nedlagd på grund av den negativa påverkan för befintliga boende i området. Miljökontoret bedömer därför att det inte finns behov av någon bullerutredning för verksamhetsbuller.

Jordbruksmark
Planområdet ligger i jordbruksmark. Området är redan utpekat i översiktsplan Framtidsplan 2030 och fortsatt finns med som ett bostadsområde K4 i Framtidsplan 2050 som antogs av kommunfullmäktige (2022-03-30§27). Större delen av föreslagna bebyggelseområden i Kvibille ligger på skogsmark men denna jordbruksmark strax väster om centrum tas i anspråk för nybebyggelse.

Planförslaget innebär att restriktivt ianspråktagande av jordbruksmark inom planområdet. En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses en positiv centrumutveckling i Kvibille. Väsentliga samhällsintressen som avses motivera en exploatering av jordbruksmarken är:

- Bostadsförsörjningsbehovet i sammanhållen bebyggelse för bostäder i anslutning till orter som avses växa enligt översiktsplanen.
- Att tillgodose behovet av samhällsviktiga service såsom förskola i strategiskt lägen i anslutning till statlig Göteborgsvägen, ett viktigt kommunikationsstråk.
- Nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling i Kvibille i kommunens strategiska läge.
- Lokalisering av samling av bostäder och förskola som bidrar till hållbara transporter såsom bussar och cykel. Kollektivtrafik avses stärkas i Kvibille.
- Att möjliggöra för utveckling av effektiv och hållbar infrastruktur och teknisk försörjningssystem såsom vägar, energiförsörjning och VA-ledningar.

Planförslaget bedöms därför motiverat för att få till en sammanhängande ortsstruktur genom att erbjuda utbud för centrumutveckling i Kvibille. Det nya bebyggelseområdet kommer att planeras yteffektivt för att hushålla med jordbruksmarken. Planområdet är en av två utpekade bostadsområden öster om Göteborgsvägen. Motivering om varför aktuellt område anses mest lämpligt ska införas i planbeskrivningen.

Biotopskydd
Kommunen har gjort platsbesök för att inventera befintliga träd i och runt planområdet. De utpekade lövträden söder om Harplingevägen ligger inte inom aktuellt planområde. Länsstyrelsens synpunkt att dessa träd omfattas av biotopskydd berörs därför inte planförslaget.

Kommunen avser behålla och skydda ett stort lövträd vid korsningen, där Harplingevägen och Holmens gränd möts. Planbestämmelsen träd$_1$ för skydd av trädet har införts på plankartan. Motivering är att trädet är en gammal grov ask som är viktig att bevara då ask är ett trädslag som är hårt drabbat av askskottsjukan och arten är numera rödlistad i Sverige. Ask är av SLU klassad som starkt hotad (EN). Trädet ingår i en rad av fyra träden vid korsningen. Träden ligger i stort inom kvartersmark för bostäder och bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd för allé enligt definition i bilaga 1 till förordningen (1998:1252)om områdesskydd enligt Miljöbalken.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvattnet från planområdet avleds till en nyanlagd damm som i sin tur leder dagvattnet vidare till en stor befintlig dagvattendamm sydväst om Pilagård. Befintlig dagvattendamm bedöms ha tillräcklig kapacitet även för tillkommande bebyggelse. Detta innebär att planförslaget inte kommer påverka märgelgraven väster om planområdet.

Vattenverksamhet
Planområdet berör inga dikningsföretag enligt dokumenterad information.

Den närmaste märgelgraven påverkas inte av kommande etablering enligt planförslaget som innebär att samtligt dagvatten ska avledas till föreslagen dagvattendamm i söder och avledas vidare till den stora dagvattendammen i Pilagård. En förklaring kring påverkan på märgelgraven ska införas i planbeskringen.

Dagvatten
Halmstads kommun har utfört dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2022-06-30) för Kvibille 21:1 efter samrådet. Utredningen gjorts för att säkerställa kommunens dagvattenhantering, dvs. en torr dagvattendamm avses att anläggas i planområdets sydvästra del.

Exploatering av planområdet bedöms inte medföra försämring av statusen för recipienten och vattenförekomsten Suseån. Recipienten har sedan tidigare haft problem med övergödning vilket kan härledas till näringsläckage från jordbruksmark. Andelen jordbruksmark, och därmed även avledning av näringsämnen kommer att minska i samband med exploatering. Den ökade andelen hårdgjorda ytor bedöms inte påverka recipienten negativt efter rening i dagvattendamm. Dagvattnet kommer passera en till dagvattendamm nedströms som kommer ge ytterligare rening.

I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på nedströms liggande områden ur ett skyfallsperspektiv. Föreslagen skyfallshantering för planområdet bedöms inte påverka nedströms områden negativt utan att säker avledning kan skapas med genomtänkt höjdsättning

av området och dagvattendammen. Dagvattenhantering medför dessutom att magasinering inom planområdet kommer öka mot befintlig situation.

Kulturmiljö
Inom planområdet finns inga monumentala bronsåldershögar, dock ingår planområdet i riksintresse för kulturmiljövård (KN30 Kvibille). Därmed bedöms sambandet mellan den äldsta landsvägen/ Göteborgsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögarna är mycket viktigt enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2014. Området är utpekat i gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, att utblickar mot det öppna landskapet och sambandet med gravhögarna ska särskilt beaktas.

Planområdet är även utpekat med höga landskapsbildsvärden i utredningen Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun som togs fram som underlag till ÖP 2000. Dess beskrivning av landskapsrum och värderingarna av landskapsbildsvärden är viktig utgångspunkt för kommunens bedömning av markanvändning i Kvibille. Landskapsbildsvärden har illustrerats i planbeskrivningen under samrådet, dock saknades en tydlig redovisning om exakta värdena.

Planförslaget har justerats med hänsyn till de värdena av områdets kulturmiljö- och landskapsbild. Nybebyggelse föreslås anpassas till dessa värden och omgivande bebyggelsens proportioner och utformningar. Värdena kan tolkas från tre aspekter: Byns bebyggelsestruktur, sambandet från Göteborgsvägen mot gravhögarna och utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet.

Planbeskrivningen har redovisats dessa kulturmiljö- och landskapsbildsvärden på sidan 11 och ett resonemang om hur värdena tas hänsyn i det justerade planförslaget under rubriken Kulturmiljöer och landskapsbildsvärden på sidan 23.

Arkeologi
Fornlämningar inom planområdet är av boplatser under jordbruksmark runt om ett redan etablerat bostadsområde. En arkeologisk utredning inför detaljplaneläggning av fastigheten Kvibille 21:1 har utförts av Kulturmiljö Halland 2018, vilket är ett viktigt utredningsarbete för detaljplaneläggningen.

Halmstads kommun har färdigställt arkeologisk förundersökning 2020:47 av Kulturmiljö Halland. Kulturmiljö Halland sammanfattar att förundersökningen för fornlämning Kvibille 141/L1996:7777 ägde rum i november och december 2019 i 17 sökschakt. I förundersökningsområdet hittades 296 arkeologiska anläggningar bestående av stolphål, gropar, härdar, rännor och lager. 146 anläggningar undersöktes varpå strukturer av 6 förhistoriska huslämningar var möjliga att uttolka. Husstrukturerna har daterats till folkvandringstid, vendeltid och vikingatid.

Kulturmiljö Halland förordar att en arkeologisk undersökning genomförs av förundersökningsområde och fornlämning Kvibille 141. Planförslaget utgår ifrån att gräva, spara och dokumentera berörda fornlämningar för att utveckla ett centrumnära blandat service- och bostadsområde. Gravhögen utanför planområdet bedöms vara fortsatt avläsbar i det öppna landskapet. Kommunen kommer att göra den arkeologiska undersökningen för att dokumentera fornlämningarna i samband med framtida exploatering. Generellt kommer att öka kunskapen om kulturmiljöerna i Kvibille genom en dokumentering av fornlämningarna.

Brottsförebyggande
Planbeskrivningen justeras och förtydligas med konkreta åtgärder som är brottsförebyggande under rubriken Social hållbarhet på sida 32.

Barnperspektivet
Efter samrådet har kommunen hållit fast vid behovet av en förskola med fyra avdelningar inom planområdet. Förskoletomten har säkerställt genom att reglera en tomt bara för förskoleverksamhet i direkt närhet till ekonomihallarna i norr. 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 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. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ gång- och cykelväg som är förenlig med intentionen från gällande översiktsplan.

Torr dagvattendamm och omkringliggande naturmark kan även användas till utflykt för förskolebarn.

Planbestämmelser
Prickad mark och placeringsbestämmelser införs till plankartan. Gångväg i naturmark regleras liksom damm och plantering för att säkra trädalléer i naturmark.

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.

Transportsnål planering
Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala delar av Kvibille tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan

Trafikflöde
Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra – bostäder och förskolan, och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet. En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.(måste göras en trafikutredning.)

Bullerstörning
Eftersom bullerutredningen inte finns i översända handlingar utgår Trafikverket från att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara bullerförordningar (SFS 2015:216).

Bullerstörning – Förskolan
Enligt Trafikverkets krav för Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse (TDOK 2017:0686) som gäller från 2018-02-01 har skolgården särskilda krav.

Väganslutningar
Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Befintliga anslutningar i gott skick ska användas i första hand. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar.

Kommentar

Transportsnål planering
Kommunen håller med om de fördelarna i samband med att planera för bostäder i centrala delar av Kvibille tätort med närhet till service i Kvibille centrum och kollektivtrafik.

Trafikflöde
En trafikutredning (2022-04-25, AFRY) är färdigställd för att ta reda på trafikflöde före och efter exploatering i enlighet med planförslaget. Genomförandet av detaljplanen generar en viss ökad trafikmängd. Trafikanalysen 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. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå.

Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen. Planbeskrivningen kompletteras efter trafikutredningen. Även exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen har utvärderats i trafikutredningen.

Bullerstörning
Trafikutredningen (2022-04-25, AFRY) visar på att utökat trafikflöde efter en etablering av planförslaget är marginellt, beräknad ÅDT av samtliga planerade bebyggelse som belastar Harplingevägen på drygt 600 fordon per dygnet. För nuvarande trafikmängder och hastigheter på Göteborgsvägen är det god marginal till riktvärden för såväl bostäder som förskolgård. Miljökontoret bedömer därför att det inte finns behov av någon bullerutredning för trafikbuller enligt planförslaget, då trafikbullerpåverkan på kringliggande befintliga bebyggelse bedöms vara ringa.

Bullerstörning – Förskolan
Förskoletomten ligger i direkt närhet till ekonomihallarna norr om planområdet. Verksamheten i ekonomihallen/maskinhallen är nedlagd på grund av den negativa påverkan för befintliga boende i området. Miljökontoret bedömer därför att det inte finns behov av någon bullerutredning för verksamhetsbuller. Förskolegårdens yta avses uppfylla bullerkraven som innebär högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Väganslutningar
Harplingevägen avses fortsatt användas som enda anslutning till statlig Göteborgsvägen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Gata och trafik
Gatan är belägen på en återvändsgränd utan vändplats. En eventuell fortsättning på gata i nästa utbyggnadsplan ligger fram i tiden och förvaltningen vill inte ha återvändsgator utan vändmöjlighet.

Vändplats bör ingå i planen enligt HEM:s minimikrav (se föreskrifter bilaga 4)

En vändplats kan med fördel ritas in på naturmarksområdet och anläggas när behov finns, vilket avgörs av exploatörens byggnation och behov av infart på östra sidan.

Gata kan förbli natur men natur kan aldrig bli gata, vändplats ska således ingå i gatumark.

Gatorna i planen saknar den hörnavskärning som ”teknisk standard, underlag för planarbete” kräver för en god sikt.

Park
Den mindre naturytan inne i bostadsområde bör tas bort. Istället föreslås en större sammanhållen naturyta i sydvästra delen av området, dit dagvattendamm kan förläggas.
Del av naturyta i norra delen av området planläggs som gata och kan inrymma vändzon.

Planekonomi
Fastställda nyckeltal har tillämpats för kostnadsbedömning av detaljplanens förslag till åtgärder som avser allmän platsmark gata, trafik och park.

Den samlade beräknade kostnaden för förvaltningens åtaganden uppgår till 7,4 Mkr. Kostnaden är giltig 2 år. Därefter kan den behöva indexeras.

Ökade driftskostnader för gata/trafik i samband med ökad exploatering uppgår till 149 000 kr per år.

Ökade driftskostnader för park i samband med ökad exploatering uppgår till 44 000 kr per år.

Kommentar

Gata och trafik
En förprojektering (SYSTRA AB, 2022) om allmän platsmark såsom naturmark och gatumark har genomfört. Gatorna med hörnavskärning utformas efter kommunens tekniska standard.

Gatustrukturen omplaceras med en vändplan vid slutet av Holmens gränd intill föreslagen förskola, vilket kan även separera barnens hämtning och lämning och slippa köra runt i bostadsområdet. En justerad slinga med två tillfarter till Holmens gränd ersätter tidigare föreslagen slinga i form av en åtta. Detta görs för att en fortsatt gata norrut bakom ekonomihallarna inte längre bedöms vara aktuell.

Park
Planförslaget har justerats enligt yttrande, dvs. den mindre naturytan inne i bostadsområde har tagits bort. Naturmark har synkas med ytbehov av torr dagvattendamm med en större sammanhållen naturyta runt om nybebyggelse i områdets utkanter.

Planekonomi
Planekonomi ska tillämpas med ny fastställda nyckeltal när förslaget innehåller fler åtgärder såsom gångväg, damm och trädalléer. Fast nyckeltal har tillämpats för kostnadsbedömning av detaljplanens förslag till åtgärder som avser allmän platsmark gata, trafik och park samt damm. Genomförandebeskrivningen har justerats efter tillämpningen.

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 är dock ligger utan 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.

HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN

Hemvårdsnämnden ser positivt på att det byggs fler lägenheter i Kvibille. Nämnden förespråkar byggnation i trevåningshus med hiss precis som detaljplanen medger då det innebär att lägenheterna blir tillgängliga och kan bli anpassade för äldre människor som exempelvis trygghetsboende, seniorboende, plusbostäder.

Hemvårdsnämnden vill framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

Kommentar

I detaljplan regleras inte plusbostäder eller upplåtelseform såsom hyresrätter. Flerbostadshus avses möjliggöra för suterränghus med en tvåvåningshus mot Holmens gränd och en trevåningshus mot innergård, vilket tillåter hissar anordnande för äldre som vill bo kvar i Kvibille.

Kommunen kommer att anordna gatubelysning inom planområdet. Gestaltning av gatustruktur i området bidrar till utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet, vilket tillskapar tydlighet och orienterbarhet, därmed medger en lugn och trygg boendemiljö.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

Samråds och informationsutskottet tackar för informationen och vill framföra följande synpunkter:

- Värdefull jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.
- Det är viktigt att radon tas om hand på ett betryggande sätt i byggnationen. Av den anledningen anses att radon inte bör tas om hand utan det är ett måste att byggnationen sker på ett sådant sätt att risken för radon minimeras.
- I hyreshusen ska det planeras för plusbostäder så att möjligheten till kvarboende i Kvibille finns. Plusbostäderna ska byggas som hyresrätter.

1 övrigt finns inget att erinra om plan förslaget.

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.

Radon

Radonskyddsåtgärd bedöms vara ett tekniskt egenskapskrav hos byggnaden som säkerställs vid bygglovsprövning. Planbeskrivningen kompletteras med att huvudbyggnader ska uppföras radonskyddat.

Plusbostäder

I detaljplan regleras inte plusbostäder eller hyresrätter i enlighet med plan- och bygglagen. Planförslaget innebär mindre tomter såsom radhus eller kedjehus samt flerbostadshus med hiss. Detta möjliggör kvarboende i Kvibille.

KOMMUNALA FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Det är av största vikt ur ett funktionsrättsperspektiv att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar gäller utöver Plan och bygglagen. Kommunala funktionsrättsrådet välkomnar att planbeskrivningen utgår från universell design då det bland annat beskrivs en god tillgänglighet till samhällsservice och närhet till kollektivtrafik. När det gäller den redan befintliga busshållplatsen ser vi ett behov av att den har både sittplats och väderskydd.

För en god tillgänglighet till offentliga promenadstråk, så som Harplingevägen är tänkt att användas

till, är det bra om underlaget ses över för att vara tillgängligt för personer med olika rörelsehinder. Om inte underlaget redan är tillfredsställande gällande tillgängligheten kan det förbättras genom att ex lägga krossmaterial i storleken 0-4 mm som packas hårt.

Kommentar

Ert önskemål såsom sittplats och väderskydd vid befintliga busshållplatsen kan inte säkerställas i detaljplanen eftersom busshållplatsen ligger utanför planområdet. Planförslaget säkerställer en gångväg i naturmark, dock tillfredsställande av GC-vägen är i den senare genomförandefasen och regleras inte heller i detaljplanen. Synpunkterna kommer att föras vidare till teknik- och fastighetsförvaltningen som arbetar med planens genomförande.

BYGGNADSNÄMNDEN

Kulturmiljö

Syftet med detaljplanen är bland annat att komplettera Kvibille som ort med nya bostäder i centrumnära läge samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljö - och landskapsbildsvärden. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö, inom område som i Framtidsplan 2030 är utpekat som kulturmiljöområde och inom område med höga landskapsbildsvärden.

Kulturmiljöprogrammet för Halmstad säger i sina rekommendationer att ”Sambandet mellan den äldsta landsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögarna är mycket viktigt.” Programmet påpekar även att ytterligare ny bebyggelse bör undvikas väster om vägen. En avvägning har gjorts där kommunen ändå väljer att utveckla Kvibille väster om vägen då detta område är centrumnära, nära kommunikationer och skola. Ställning till detta togs i samband med Framtidsplan 2030 och 2050.

Nybebyggelsens utformning och placering

För att i största möjliga mån bevara de kvaliteter som kulturmiljöprogrammet poängterar med den visuella kopplingen mellan ortens olika historiska skiktningar och för att anpassa bebyggelsen till det öppna odlingslandskapet i väster bedömer byggnadsnämnden att bestämmelser vad gäller utformning och placering krävs på kvarter i väster och i norr. Utformning och placering i relation till dessa värden behöver studeras närmare.

Bestämmelse om placering vad gäller byggnads placering i relation till fastighetsgräns bör, ur ett rättviseperspektiv, även övervägas på de villatomter som ska säljas via tomtkön. Detta då de som bygger i ett tidigt skede annars får friare tyglar än de som bygger senare. För att uppfylla brandkrav utan större åtgärder på fasad krävs ett mått på 8 meter mellan huvudbyggnader.

Gatuhöjdsättning

Området lutar starkt från nordost mot sydväst. Hur höjdskillnader tas upp mellan framtida fastigheter behöver ges uppmärksamhet redan i detaljplaneskedet. BN föreslår att projekteringshöjder på den allmänna platsen sätts i plankartan på ett flertal känsliga punkter, detta i tät relation till hur dagvattnet ska hanteras i området. För att kunna förverkliga ett bostadsområde som tar hänsyn till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden ska stora schaktningsarbeten och höga stödmurar undvikas i detta område.

Utökad bygglovsplikt för attefallsbyggnader

En administrativ bestämmelse om utökad bygglovsplikt för attefallsåtgärder bör tillkomma

eftersom området planeras inom Riksintresse för kulturmiljön och inom område som är upptaget i kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun.

Utfartsförbud mot Göteborgsvägen
I gällande plan som nu ändras invid utfart mot Göteborgsvägen råder idag utfartsförbud. Detta utfartsförbud bör inte tas bort. Sikten är dålig i korsningen och med ytterligare bebyggelse väster om vägen kommer korsningen att bli ännu mer frekventerad.

Radonskydd som ett tekniskt egenskapskrav vid bygglovet
En planbestämmelse m1 föreslås som säger att huvudbyggnader ska utföras radonskyddat. Plan- och bygglagen har ingen definition av varken radonskyddat eller radonsäkert. Boverkets byggregler ställer krav på årsmedelvärde av aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften enligt BBR 6:23. Generellt gäller att grundkonstruktion kan utföras radonsäkert, radonskyddande eller traditionellt. Grundregeln är att det krävs ett radonskyddande utförande på mark med normal radonrisk och ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk. Byggnadsnämnden bedömer dock detta som ett tekniskt egenskapskrav hos byggnaden och det ska därför inte ligga som en egenskapsbestämmelse i detaljplanen. Det kan vara lämpligt att nämna i planbeskrivnigne att radonskyddande grundkonstruktioner kan komma att krävas.

Fastighetsstorlek kopplad till en enhetlig byggnadskaraktär
På de tomter som kan säljas via tomtkön finns en största fastighetsstorlek angiven. På kvarter i väster finns i förslaget en minsta respektive största fastighetsstorlek angiven. Med hänvisning till ovan sagda vad gäller anpassning till landskapsbildsvärden vore det att föredra att detta område inte säljs via bostadskön utan anvisas till exploatör för att tillskapa en mer enhetlig byggnadskaraktär som gräns mot landskapet. Det behöver därför tydliggöras redan i detta skede hur planen är tänkt att genomföras. Överväg lämpligheten i att sätta en maximal fastighetsstorlek här. Eventuellt kan det bli ett hinder vid genomförande.

Det ovan nämnda angående möjliga lägenheter i väster har också att göra med kommunens mål om en blandad upplåtelse. Om den yta som planläggs som skola alternativt bostäder bebyggs med skola blir tillkomsten av fler lägenheter i centrala Kvibille inte lika stor som tänkt.

Trafik och trafikbuller
Den trafiksituation som uppstår vid byggnation av skola på tomten behöver studeras närmare. Gatustrukturen uppmuntrar till att hämtning och lämning sker norr om skolan för att biltrafiken sedan kommer behöva köra i en loop runt bostadskvarter i nordost. Eventuella bullerstörningar behöver också studeras i detaljplaneskedet.

I samband med detta vill byggnadsnämnden även påpeka vikten av säkra skolvägar för boende i både detta nya område och i Pilagårdsområdet. Holmens gränd bör om möjligt förlängas med gång och cykelväg upp till Göteborgsvägen. Här bör kommunen arbeta för att man ska kunna ta sig över trafikverkets väg via ett övergångsställe.

Gatustrukturen i planförslaget bygger på en riktning som inte tar upp de siktlinjer som poängteras i

kulturmiljöprogram och riksintressebeskrivning. Denna bygger istället på att i huvudgatan finns en dagvattenledning redan nedgrävd. Detta bör nämnas i planbeskrivningen.

Kommentar

Kulturmiljö
Planbeskrivningen kompletteras med de värdefulla kulturmiljöerna och landskapsbildsvärden och hur kommunen tar hänsyn till värdena samt konsekvenser under rubriken planförslaget och konsekvenser.

Nybebyggelsens utformning och placering
Planbestämmelser om enbostadshusens placering och utformning införs i plankartan, dels för att anpassas till befintlig bebyggelse, dels för att minska den negativa påverkan på det visuella sambandet mot gravhögar från Göteborgsvägen.

Gatuhöjdsättning
Kommunen har gjort en förprojektering (SYSTRA AB, 2022) om gatuhöjdsättning som kopplar till områdets dagvattenhantering. Området lutar starkt från nordost mot sydväst. Gatuhöjdsättning sker vid lokalgatornas alla korsningar för att säkerställa gatuhöjder genom att införa egenskapsbestämmelse för allmän platsmark i plankartan.

Med tanke på områdets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, införs en egenskapsbestämmelse n_1 om markanordnande. Bestämmelsen n_1 tyder på att stödmurar och schaktningsarbeten ska undvikas inom fastigheterna för enbostadshusen.

Utökad bygglovsplikt för attefallsbyggnader
Med tanke på områdets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, införs en administrativ bestämmelse a_3 om utökad bygglovsplikt för attefallsåtgärder i plankartan. Detta görs för att ytterligare begränsa husvolymer förutom reglering av byggrätter för enbostadshusen.

Utfartsförbud mot Göteborgsvägen
I gällande plan som nu ändras invid utfart mot Göteborgsvägen råder idag utfartsförbud. Detta utfartsförbud bör inte tas bort. Sikten är dålig i korsningen och med ytterligare bebyggelse väster om vägen kommer korsningen att bli ännu mer frekventerad.

Radonskydd som ett tekniskt egenskapskrav vid bygglovet
Planbestämmelsen m_1 i samrådsplankartan tas bort. Planbeskrivningen är kompletterad med radonskyddande grundkonstruktioner som kan komma att krävas.

Fastighetsstorlek kopplad till en enhetlig byggnadskaraktär
Minsta fastighetsstorlek regleras för samtliga bostadsbebyggelse. Med tanke på nybebyggelsens anpassning till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, införs en utformningsbestämmelse f_8 om naturfärgat fasad- och takmaterial för samtliga enbostadshusen. Detta görs för att tillskapa en mer enhetlig byggnadskaraktär som passar in i det öppna landskapet.

Kommunen äger mark och kan därför reglera hur exploatering av föreslagna bostäder enligt planförslaget kommer att genomföras. Maximal fastighetsstorlek bedöms inte behöva göras här.

Förslagen förskola avses planläggas i direkt anslutning till ekonomihallarna i norr. Föreslaget villor eller parhus i samrådsförslaget ändras till enbostadshusen på områdets utkanter. Föreslaget radhus eller kedjehus avses att införa mellan enbostadshus och flerbostadshus. Detta görs för att delvis möjliggöra för blandade upplåtelseformer och delvis effektivare använda jordbruksmarken.

Trafik och trafikbuller
Lokalgatorna omstruktureras efter samrådet. Ny placering av förskolan ligger i slutet av Holmens gränd i norr, vilket möjliggör barnens hämtning och lämning sker separat och inte behöver köra runt i bostadsområdet. Gång- och cykelbana anordnas i Holmens gränd och Harplingevägen, vilket möjliggör att föräldrar och deras förskolebarn kan cykla och gå till förskolan.

Trafikutredningen (2022-04-25, AFRY) visar på att utökat trafikflöde efter en etablering av planförslaget är marginellt. Miljökontoret bedömer därför att det inte finns behovet av någon bullerutredning för trafikbuller enligt planförslaget, då trafikbullerpåverkan på kringliggande befintliga bebyggelse bedöms vara ringa.

Förskoletomten ligger i direkt närhet till ekonomihallarna. Verksamheten i ekonomihallen/maskinhallen är nedlagd på grund av den negativa påverkan för befintliga boende i området. Kommunen bedömer att buller från trafik och verksamhet vara försumbart. Ett övergångställe bedöms vara önskvärt att anordnas på Göteborgsvägen, dock Göteborgsvägen är en statlig väg och ligger utanför planområdet. Kommunen kommer fortsatt arbeta med förbättringsåtgärder och samråda med Trafikverket.

Gatustrukturen dras om med hänsyn till utblickar mot öppet landskap. En parallell gata med Holmens gränd följer en riktning som tar upp de siktlinjerna i kulturmiljöprogrammet. Planbeskrivningen kompletteras med en mening att tillkomna lokalgator regleras med tanke på att ha befintlig VA- och dagvattenledning inom allmän platsmark.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Planområdesgräns
Fastigheterna Kvibille 6:9 samt 6:17-22 är i dagsläget anslutna till Kvibille ga:3 för att trygga rätt till utfart till allmän väg (Göteborgsvägen). I planförslaget framgår det att Halmstads kommun ska bli huvudman för den allmänna platsmarken. Det innebär att del av Holmens gränd och Harplingevägen kommer blir allmän platsmark och Kvibille ga:3 kommer behöva omprövas. Detta resulterar i att ovan nämnda fastigheter inte längre har ett behov av att vara delägare i Kvibille ga:3 då deras respektive fastigheter får direktanslutning till kommunal väg. Detta innebär att fastigheterna blir direkt berörda av planförslaget och därmed bör planområdet utökas och även omfatta dessa fastigheter.

Det bör även framgå vad avsikten är med markområdet längst norrut på östra sidan om Holmens gränd som är upplåtet till Kvibille ga:3 som i nuläget omfattas av kvartersmark i byggnadsplan 1380K-P718.

Fastighets bildning
Fastigheterna Kvibille 6:9 och Kvibille 3:38 blir berörda av planförslaget. Kvibille 3:38 på två områden, mellan Harplingevägen och befintlig bostadsbebyggelse som NATUR samt GATA i den nordöstra hörnavskärningen Harplingevägen/Holmens gränd.

Det bör nämnas att Kvibille 3:38 och 6:9 blir berörda och det bör förtydligas vad man avser att göra med dessa fastigheter och vad konsekvenserna blir.

Tidigare ställningstagande - Gällande detaljplaner
Det bör nämnas att delar av plan 1380K-P1001 och 1380K-P718 blir berörda av planförslaget.

Övrigt
- För att underlätta orienteringen bör man på kartbilder på sid 9, 10, 13 i planbeskrivningen markera upp vart planområdet är beläget.

- På sidan 17 i planbeskrivningen finns gula prickar markerade utan någon text kopplad till sig.

- Om de befintliga ledningarna eller eventuella nytillkomna/ utökningar av ledningar hamnar utanför allmän platsmark bör markreservat finnas i plankartan.

- Huvudmannaskap är en administrativ bestämmelse och bör stå under rubriken administrativa bestämmelser i planbestämmelserna.

- Det finns ingen begränsning inom kvartersmarken som reglerar byggnadens placering i förhållande till fastighetsgräns i form av exempelvis prickmark eller egenskapsbestämmelsen p.

- Det finns ingen egenskapsbestämmelse inom kvarter 2, 4 och 5 som reglerar minsta tomtstorlek.

Kommentarer

Planområdesgräns
Befintliga fastigheter utmed Holmens gränd ändrar inte markanvändning. Både Holmens gränd och Harplingevägen ingår i planområdet för att ändra enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanens omfattning bedöms vara rimlig utifrån planens syfte. Planområdesgränsen därför kvarstår enligt samrådsförslaget.

Aktuell del av Kvibille g:3 som inkluderar östra sidan om Holmens gränd i kvartersmark enligt byggnadsplan 1380K-P718 och har ett bredare ändamål för vägar med anordningar, gång- och cykelvägar och allmän platsmark, kommer att förrättas om i enlighet med planförslaget i samband med ett genomförande. Detta kommer redovisas i genomförandebeskrivningen.

Fastighets bildning
Aktuell plan berörs inte av naturmark/NATUR i detaljplaneområdet för Pilagård, direkt söder om planområdet. Vägmark/GATA i Harplingevägen och Holmens gränd berör del av fastigheterna Kvibille S:19, Kvibille 3:38 och sydöstra del av fastigheten Kvibille 6:9. Kvibille 3:38 ägs av kommunen medan Kvibille S:19 och Kvibille 6:9 är i privat ägo. Vägmarken är redan planlagd för allmän platsmark, vilket gör det möjligt för framtida inlösen av mark från privata fastigheter. Detta kommer redovisas i genomförandebeskrivningen.

Planbeskrivningen justeras efter synpunkten och lägger till de nämnda berörda fastigheterna.

Gällande detaljplaner

Planbeskrivningen justeras efter synpunkten och vad gällande detaljplaner i beskrivningen.

Övrigt
Planbeskrivningen justeras efter dessa synpunkter om kartbilderna på sidan 9, 10, 13 och 17.

Plankartan justeras utifrån synpunkterna. Underjordiska elledningar reglereras med U-området igenom föreslagen skoletomt i planområdets norra sida. Byggnadsplacering i förhållande till fastighetsgräns införs och minsta tomtstorlek regleras för samtliga fastigheter. Huvudmannaskap ligger under rubriken administrativa bestämmelser.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:
- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

Räddningstjänsten vill påpeka att området bör förses med brandposter i enlighet med VAV P87 ”Vatten för brandsläckning”. I övrigt har vi inget att erinra utan ser positivt på planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att brandposter ska finnas i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 vid ny exploatering. Svenskt Vattens publikation ersätter tidigare VAV P87 ”Vatten för brandsläckning”.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Riksintresseområde för kulturmiljövård
Den planerade bebyggelsen hamnar inom riksintresseområde för kulturmiljövården liksom inom den avgränsade kulturmiljön, Kvibille i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun (2014).

Enligt riksintresset (KN 30) bör ”landskapsförändrade åtgärder som huvudregel inte medges. Omföring av jordbruksmark eller annan väsentlig förändring av markanvändningen prövas restriktivt.”

I rekommendationerna för Kulturmiljön (kulturmiljö nr 5, s 82-91) nämns att ”sambandet mellan den äldsta landsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögarna är mycket viktigt. Ytterligare ny bebyggelse bör därför undvikas väster om väster om vägen”. Redan den uppförda bebyggelsen på denna sida påverkar upplevelsen av detta samband negativt.

Med hänvisning till ovanstående bedömer vi att ny bebyggelse ej bör detaljplaneläggas i det aktuella området.

Kommentar

Planområdet är redan utpekat i tidigare översiktsplan Framtidsplan 2030 och fortsatt finns med som ett bostadsområde K4 i gällande översiktsplan Framtidsplan 2050. Inom planområdet finns inga monumentala bronsåldershögar, dock planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård (KN30 Kvibille). Därmed bedöms sambandet mellan den äldsta landsvägen/Göteborgsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögarna är mycket viktigt enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2014. Utblickar mot det öppna landskapet och sambandet med gravhögarna ska särskilt beaktas.

Planområdet är även utpekat med höga landskapsbildsvärden i utredningen Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun som togs fram som underlag till ÖP 2000. Dess beskrivning av landskapsrum och värderingarna av landskapsbildsvärden är viktig utgångspunkt för kommunens bedömning av markanvändning i Kvibille. Planförslaget har justerats med hänsyn till de värdena av områdets kulturmiljö- och landskapsbild. Nybebyggelse föreslås anpassas till dessa värden och omgivande bebyggelsens proportioner och utformningar. Planbeskrivningen har redovisats de kulturmiljö- och landskapsbildsvärdena på sidan 11 och hur kommunen tar hänsyn till värdena i det justerade planförslaget under rubriken Kulturmiljöer och landskapsbildsvärden på sidan 23.

Planförslaget innebär att restriktivt ianspråktagande av jordbruksmark inom planområdet. En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses en positiv centrumutveckling i Kvibille. Med hänvisning till ovanstående bedömer kommunen att detaljplaneläggningen gynnar en positiv utveckling med samhällsviktig service såsom förskola i bostadsområden väster om Göteborgsvägen. Samtidigt bibehåller de viktiga kulturmiljö- och landskapsbildsvärdena i Kvibille.

Se även kommunens kommentarer om kulturmiljö och jordbruksmark för länsstyrelsen.

NATURSKYDDSFÖRENING HALMSTAD

HNF har inget att erinra förutom att vi beklagar att Halmstads kommun än en gång väljer att bebygga jordbruksmark av högre klass. I underlaget tas det upp avvikelsen mot Miljöbalkens 3 kap. där det anges att det är negativt att bebygga god åkermark. I underlaget hänvisas till att kommunen redan tagit ställning att bebyggande av aktuell jordbruksmark är möjlig enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken.

HNF undrar om detta är en generell uppfattning eftersom nästan all ny och planerad ny bebyggelse ligger på god åkermark inom Halmstads kommun. Anser Halmstads kommun sig kanske inte berörd av Miljöbalken 3 kap. 4§? Finns det någon diskussion eller planer på att försöka undvika att nya områden för bebyggelse förläggs på god åkermark?

Kommentar

Kommunen uppfattar det som att inkommande yttrande inte berör detaljplanen Kvibille 21:1 utan snarare berör kommunens översiktliga planering och generella ställningstagande angående exploatering av jordbruksmark. Planområdet är redan utpekat i översiktsplan Framtidsplan 2030 och fortsatt finns med som ett bostadsområde K4 i Framtidsplan 2050 som antogs av kommunfullmäktige (2022-03-30§27). Större delen av föreslagna bebyggelseområden i Kvibille ligger på skogsmark men denna jordbruksmark strax väster om centrum tas i anspråk för nybebyggelse.

Planförslaget innebär att restriktivt ianspråktagande av jordbruksmark inom planområdet. En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses en positiv

centrumutveckling i Kvibille. Väsentliga samhällsintressen som avses motivera en exploatering av jordbruksmarken är:

- Bostadsförsörjningsbehovet i sammanhållen bebyggelse för bostäder i anslutning till orter som avses växa enligt översiktsplanen.
- Att tillgodose behovet av samhällsviktiga service såsom förskola i strategiskt lägen i anslutning till statlig Göteborgsvägen, ett viktigt kommunikationsstråk.
- Nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling i Kvibille i kommunens strategiska läge.
- Lokalisering av samling av bostäder och förskola som bidrar till hållbara transporter såsom bussar och cykel. Kollektivtrafik avses stärkas i Kvibille.
- Att möjliggöra för utveckling av effektiv och hållbar infrastruktur och teknisk försörjningssystem såsom vägar, energiförsörjning och VA-ledningar.

Planförslaget bedöms därför motiverat för att få till en sammanhängande ortsstruktur genom att erbjuda utbud för centrumutveckling i Kvibille. Nya bebyggelseområdet kommer att planeras yteffektivt för att hushålla med jordbruksmarken. Planbeskrivningen justeras med dessa motiveringar.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN HALMSTAD

Blandad bostadstyper och upplåtelseformer

Det är mycket välkommet att fler bostäder uppförs i Kvibille, och särskilt välkomnas en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. En blandning av egna hems-bostäder, bostadsrätter och hyresrätter ger goda förutsättningar för en bred social mix vilket är gynnsamt för integration och social hållbarhet. Därför vill Hyresgästföreningen både uppmuntra och uppmana Halmstad kommun att säkerställa hyresrättsbostäder inom planområdet – genom markanvisningsförfarande och exploateringsavtal exempelvis.

Gemensamma lokaler

En annan faktor som gynnar social hållbarhet och ett tryggt grannskap är gemensamma lokaler för möten, fester, studiecirklar, föreningsaktiviteter etc. Det vore önskvärt med en samlingslokal i området som kan nyttjas både av de som kommer att bo i det nya området samt av redan etablerade Kvibillebor.

Förslagsvis skulle en sådan lokal kunna uppföras i, eller i anslutning till, förskolan som föreslås i den sydöstra delen av planområdet, i kvarter 6 – lättillgängligt för boende inom aktuellt planområde såväl som övriga Kvibillebor.

Förskola och gemensamhetslokaler kan med fördel ingå i samma byggnad. På så vi kan vissa funktioner samnyttjas och därmed kan även ekonomisk och ekologisk hållbarhet främjas.

Mindre affärsverksamhet

Vidare föreslår Hyresgästföreningen att planen för Kvibille 21:1 också ska möjliggöra för en mindre affärsverksamhet i markplan, i anslutning till bostäderna i något eller några av kvarteren. Det kan mycket väl tänkas att en mindre butik/kiosk, frisersalong, friskvårdsstudio, café eller dylikt skulle kunna etableras här om rätt förutsättningar finns. Mycket önskvärt för trygghet och attraktivitet i ett område som till största delen utgörs av bostäder.

Vägdragning i norr
I planbeskrivningen förklaras att ytterligare bostäder ska kunna ”kopplas på” området norrut, i ett senare skede, vilket förklarar det något märkliga vägavslut i planområdets norra gräns. Hyresgästföreningen tycker dock att det är viktigt att ett område, oavsett framtida planering, ska upplevas färdigt och komplett. Därför önskas en vidare bearbetning av disposition/vägdragning som både möjliggör för anslutning av eventuellt ytterligare område och skapar en mer sammanhängande och komplett disposition för aktuellt planområde.

Gemensam parkering
Slutligen anser Hyresgästföreningen att ett område för nybyggnation likt detta borde innehålla plats för gemensam parkeringslösning och avfallshantering/sopsortering.

En gemensam parkering centralt i området som förberetts med ladd-stolpar för elbilar exempelvis, ger goda (och nödvändiga) förutsättningar för att etablera både bilpool för delbils-ordning och elbilsinnehav. En omsorgsfullt gestaltad gemensam parkeringsplats i kombination med sopsortering utgör dessutom en naturlig mötesplats vilket ytterligare bidrar till en social stabilitet och trygghet i området.

Kommentar

Blandad bostadstyper och upplåtelseformer
Med stöd i plan- och bygglagen och i Boverkets föreskrifter, kan detaljplanen inte reglera vilken upplåtelseform bostäder inom planområdet komma att ha. Planområdet ska erbjuda fler bostäder i direkt närhet till Kvibille centrum. Däremot medger planförslaget olika bostadstyper såsom enbostadshus, radhus- eller kedjehus och flerbostadshus. Vilket ger möjlighet till olika upplåtelseformer t.ex. äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Gemensamma lokaler
Föreslagen förskola omplaceras med en vändplan i anslutning till ekonomihallarna och förskoletomten utökas. Detta möjliggör en samnyttjad funktion för den önskade gemensamhetslokalen i skolbyggnaden. Besöksparkering kan samnyttjas i förskolans parkeringsplatser på kvällar och helger.

Mindre affärsverksamhet
Med tanke på den trånga förhållanden för motortrafik vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen, tillåts inte andra användning såsom café och mindre butik inom planområdet. Detta görs för att begränsa trafikflöde efter planens genomförande.

Vägdragning i norr
Vägstruktur inom planområdet har omstrukturerats med en vändplan i slutet av Holmens gränd. En vidare bilkoppling mot Göteborgsvägen norr om planområdet bedöms vara olämplig. Däremot bedöms det vara önskvärt med en gång- och cykelkoppling mot befintlig skolverksamhet i enlighet med gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050.

Gemensam parkering
Parkeringsbehov och avfallshantering ska lösas inom egen fastighet. Parkeringsplatser i förskoletomten kan däremot samnyttjas under helger och kvällar.

FÖRENINGEN DEN GODA JORDEN

I planförslaget anges bl. a. följande: ”Planförslaget innebär att värdefull åkermark tas i anspråk. I gällande översiktsplan är ambitionen att begränsa utbyggnaden på oexploaterad mark genom en förtätningsstrategi. Huvuddelen av kommunens bostadstillväxt ska ske genom förtätningsprojekt bland annat för att undvika att exploatera jordbruksmark. Motiven till att i vissa fall ändå exploatera jordbruksmark är att flera orter behöver kompletteras med mer bebyggelse, dels för att ge ett ökat underlag till service, kunna utveckla näringslivet på orten och ibland även till att bidra med en bättre bebyggelsestruktur. Området har valts utifrån det tätortsnära läget, samt med hänsyn till att jordbruksmarken inom detaljplaneområdet inte har någon av de högsta klassificeringarna som värdefull jordbruksmark.”

Föreningen anser att detaljplanen inte är förenlig med reglerna om skydd för brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget saknar en utredning av alternativa lokaliseringsmöjligheter för bostadsområdet, som på ett klargörande sätt belyser vilka för och nackdelar som föreligger om istället andra områden tas i anspråk. Av plankartan framgår att det finns områden öster och norr om Kvibille som inte är jordbruksmark.

Området finns upptaget i kommunens översiktsplan, ”Framtidsplan 2030” (laga kraft 2015-01-15) som bostadsområde, men rättsläget har förändrats sedan planen kom till. De prejudicerande domar som under de senast två åren har avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen innebär sammanfattningsvis följande:

- att ”brukningsvärd jordbruksmark” inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukningsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,

- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringsalternativ,

- att även byggnadslov till vindkraftverk, som är ett ”väsentligt samhällsintresse”, har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,

- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och

- att högsta instans i de allra flesta fall haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

Föreningen Den Goda Jorden, som enligt 16 kap. 13 § miljöbalken har talerätt i planärenden, anser att en gammal översiktsplan inte ska vara styrande när rättsläget har förändrats och att det föreslagna bostadsområdet inte bör komma till stånd på den mark som planen anger.

Kommentar

Kommunen uppfattar det som att inkommande yttrande inte berör detaljplanen Kvibille 21:1 utan snarare berör kommunens översiktliga planering och generella ställningstagande angående exploatering av jordbruksmark. Planområdet är redan utpekat i översiktsplan Framtidsplan 2030 och fortsatt finns med som ett bostadsområde K4 i Framtidsplan 2050 som antogs av kommunfullmäktige 2022-03-30§27 och vann lag kraft 2022-08-12.

Se även kommunens kommentar om jordbruksmark för naturskyddsförening Halmstad.

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 Vägförening har fokuserat sitt yttrande kring GATOR OCH TRAFIK i Planprogrammet. Vår uppfattning är att boende i området ska uppleva trygghet för barn och vuxna samt biltrafik till och från området.

Vägföreningens styrelse uttrycker stor oro för trafikbelastningen och trafiksäkerheten i korsningen Harplingevägen - Göteborgsvägen. Styrelsen föreslår att ”gamla” Harplingevägen används som in- och utfart till området. Anslutning kan ske 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, före detta Zells affärsfastighet är det av stort behov att parkeringsplatser iordningsställs på del av Kvibille 21:1.

Kommentar

Kommunen har tagit hänsyn till ert yttrande om oro för trafikbelastning och trafiksäkerhet i korsningen Harplingevägen/Göteborgsvägen och färdigställde en trafikutredning (AFRY, 2022). Utredningen påvisar 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. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

Befintlig Harplingevägen och Holmens gränd ingår i planområdet för att ändra huvudmannaskap från enskilt till kommunalt. Föreslagen rondell vid korsningen kommer att förbättra trafiksäkerhet men Göteborgsvägen är en statlig väg och ligger utanför planområdet. Kommunen fortsatt arbeta med förbättringsåtgärder och samråda med Trafikverket.

Holmens gränd avses sänka hastighet till 30 km/h. Förskolebarn avses lämnas och hämtas via Holmens gränd med en vändplan i norr. Detta görs för att slippa köra runt inom bostadsområdet. Samtidigt tillskapar detta en trygghet genom att separera bilister för förskolebarn och närboende. Holmens gränd och Harplingevägen ska breddas så att en gång- och cykelbana kunna anordnas samt utvidgas något. Väster del av Harplingevägen förvandlas till gångväg med trädalléer mot det öppna jordbrukslandskapet. En gångstig kan anordnas i den sammanhängande naturmarken runt om bebyggelse. Förskolebarn kan ha utflykt i torr dagvattendamm och trädalléer.

Kommunen ser de fördelar med en gång- och cykelväg från området norrut. Detta 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. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ GC-väg likt ert förslag. Dessutom finns denna gång- och cykelväg norr om planområdet med gällande översiktsplan.

Med tanke på den trånga förhållanden för motortrafik vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen, tillåts inte allmän parkering inom planområdet. Detta görs för att begränsa trafikflöde efter planens genomförande. Parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet. Parkeringsplatser i förskoletomten kan därmed samnyttjas under helgar och kvällar.

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 tre våningshus är olämpligt. Vidare anser vi att nockhöjd fastställs till max 5 meter.

Delområden anser vi skall vara flexibla för villor, radhus, parhus. I delområde 1 kan lämpligen uppföras tvåvåningshus.

Inom planområdet ska det finnas möjlighet till samhällsservice och allmän parkering. I Kvibille finns god kapacitet på kommunal mark för produktion av bostäder. Vi välkomnar Kommunen att föra dialog och samarbete med Kvibille Allförening/samhällsförening.

Kommentar

Planförslaget är förenat med intentioner från gällande översiktsplan 2050 som vunnit laga kraft 2022-08-12. Dagvattnet för befintliga och tillkomna bebyggelse avleds till föreslagen torra dagvattendamm sydväst i planområdet. Dagvattnet föreslås kopplas vidare på befintligt utlopp till en större damm i Pilagård. Färdigställd dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2022-06-30) har utrett bostadsområdets skyfallshantering samt dimensionerna torr dagvattendamm.

Förskola som en viktig samhällsservice föreslås placeras intill ekonomihallarna med nedlagd verksamhet i norr. Flerbostadshusen därmed omplaceras vid korsningen Harplingevägen/Holmens gränd och utnyttjat marknivåskillnad mellan gatuhöjd och markhöjd. Vilket möjliggör för flerbostadshusen 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. Mot utkanter placeras enbostadshus och mellan förskolan och flerbostadshus utmed Holmens gränd, får radhus och kedjehus uppföras med två våningar. Nockhöjd på samtliga enbostadshusen regleras till 5,5 meter för att tillåta envåningshus. Däremot införs administrativ bestämmelse om utökad lovplikt för attefallshus samt utformningsbestämmelse om att takkupor inte får uppföras.

Med tanke på de trånga förhållandena för motortrafik vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen, tillåts inte allmän parkering inom planområdet. Detta görs för att begränsa trafikflöde efter planens genomförande. Parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet. Parkeringsplatser i förskoletomten kan däremot samnyttjas under helger och kvällar.

EON

Markförlagd högspänningskabel
Inom planområdets norra del har E.ON en markförlagd högspänningskabel, se bifogad karta.

Kabelns exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För ovannämnd 10 kV-kabel har E.ON rättighet D201600264002:1.1.

U-området för markkabeln
För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

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.

Ny markanvändning E för transformatorstation
Fortsatt önskar E.ON kunna få ett E-område med benämning ”E1 – ”Transformatorstation”” i planens nordvästra del. I bifogad karta visas önskad placering inom röd-markerat område.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer därför att det i plankartan sätts ut ett E-område kring transformatorstation där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Förövrigt har vi inget att erinra över planen.

Kommentar

En administrativ bestämmelse om u-området på 6 meters bredd, dvs. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs för att säkerställa befintlig markförlagd högspänningskabel. U-området ligger på kvartersmarken som planeras för kommunal fastighet och fortsatt vara kommunal mark för en förskola. Planbeskrivningen justeras efter synpunkten om u-området.

En ny markanvändning **E** för tekniska anläggning med en area på drygt 100 kvm införs för att säkerställa en eltransformatorstation i planområdets nordvästra del. Plankartan justeras efter synpunkterna.

En 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. Genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna.

WEUM GAS AB

Info om distributionsledningar för gas i närområdet

Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas.

Kommentar

Kommunen noterar att det finns distributionsledningar för gas i närområdet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- Hallandstrafiken
- HFAB
- Miljönämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SAKÄGARE 1.

Vi anser att det skall finnas ritat i detaljplan innan den träder i laga kraft en alternativ utfart/infart till området. Förslagsvis en väg som går förbi ”Leslys” maskinhallar och gård och ansluter sig till Göteborgsvägen vid Lundsgårds förskola. Detta skulle även möjliggöra för en säkrare väg för barnen i området när de ska gå till skolan.

Vi önskar att man kollar på att sätta belysning på Harplingevägen då man ändå arbetar med området eftersom denna väg är mycket populär att promenera på. Vägen Holmens gränd behöver breddas

och uppdateras om man ändå ska arbeta i området eftersom den är undermålig. Vi ser gärna att det planeras för en lekplats i området Kvibille 21:1.

Vi ser en oro med att det ev. ska byggas på tre våningar på kvarter 1 då detta kan förstöra och skymma en del av landskapsbilden.

Vi känner även oro över att det blir ett ökat tryck på trafiken vid den nuvarande infarten vid Göteborgsvägen uppe vid ICA.

Kommentar

Kommunen ser de fördelar som ni lyfter med en alternativ utfart/infart till området. Detta 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. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ väg likt ert förslag.

Holmens gränd ska breddas enligt kommunens tekniska standard och avses vara en matargata med gång- och cykelbana samt en vändplan i norr. En gångväg i naturmark, tidigare del av Harplingevägen, säkerställs genom att införa en egenskapsbestämmelse för Gång. Gatubelysning ska finnas för samtliga lokalgator.

Flerbostadshusen har omplacerats vid korsningen Harplingevägen/Holmens gränd och utnyttjat marknivåskillnad mellan gatuhöjd och markhöjd. Vilket möjliggör för flerbostadshusen som liknar suterränghus, dvs. en tvåvåningshus mot gatan och en trevåningshus mot innergården. Utmed Holmens gränd har nybebyggelse med en jämn hushöjd i tvåvåningar som är harmoniskt anpassad till befintlig gatuhöjd och villorna öst om gatan.

Genomförandet av detaljplanen generar 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. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

SAKÄGARE 2.

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 bedömer inte att aktuell detaljplan kommer att påverkar tillgängligheten till Kvibille 3:9. 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 E6, dvs. den andra tillfarten som kopplar till fastigheten Kvibille 3:9 till Göteborgsvägen.

I detaljplanearbetet skickar vi information till den som är registrerad kontaktperson för samhällfälligheten Kvibille s:19 i fastighetsregistret. En utredning kring antalet delägare görs vid en förrättning som görs av lantmäteriet.

SAKÄGARE 3.

Bygg ej på åkermark!

Min fader lärde mig som grabb i början på 40-talet, han var lantbrukare med allt som allt 6 års folkskola, att jorden och dess natur, växter, djur och svampar, hade vi fått som arv av våra förfäder och det arvet skulle vi förvalta väl och lämna över till våra efterkommande. Jag var ekologisk lantbrukare i mer än 40 år, använde aldrig konstgödsel.

Halmstads kommun har mycket stor yta öster om linjen Getinge-Kvibille-Holm-Sperlingsholm-Snöstorp-Stjärnarp som går utmärkt att bygga på.

Låt inte Miljöpartiet, som vill utarma och avfolka landsbygden få bestämma. Ni andra partier måste gå samman och stoppa detta.

Kommentar

Kommunen uppfattar det som att inkommande yttrande inte berör detaljplanen för del av Kvibille 21:1 utan snarare berör kommunens översiktliga planering och generella ställningstagande angående exploatering av jordbruksmark. I kommunens överstiksplan tas de övergripande ställningstagande kring hur kommunens mark- och vattenanvänding ska se ut. 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.

Se även kommunens kommentar om jordbruksmark för naturskyddsförening Halmstad.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Ny bebyggelse detaljplaneläggas ej i det aktuella området
- Allmän parkering regleras ej
- En alternativ utfart/infart till området regleras ej
- En rondell och ett övergångsställe i statlig Göteborgsvägen regleras ej
- En gång- och cykelväg norrut regleras ej
- En lekplats i området regleras ej
- Gemensam parkeringsplats regleras ej
- Gemensam avfallshantering regleras ej
- Maximal fastighetsstorlek regleras ej
- Blandad upplåtelseformer regleras ej

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt