

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för
SNÖSTORP 19:82 m.fl.



Snöstorps IP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1069 K

Normalt förfarande, KS 2012/0121
Kommunfullmäktige 2015-11-24
Laga kraft 2015-12-22

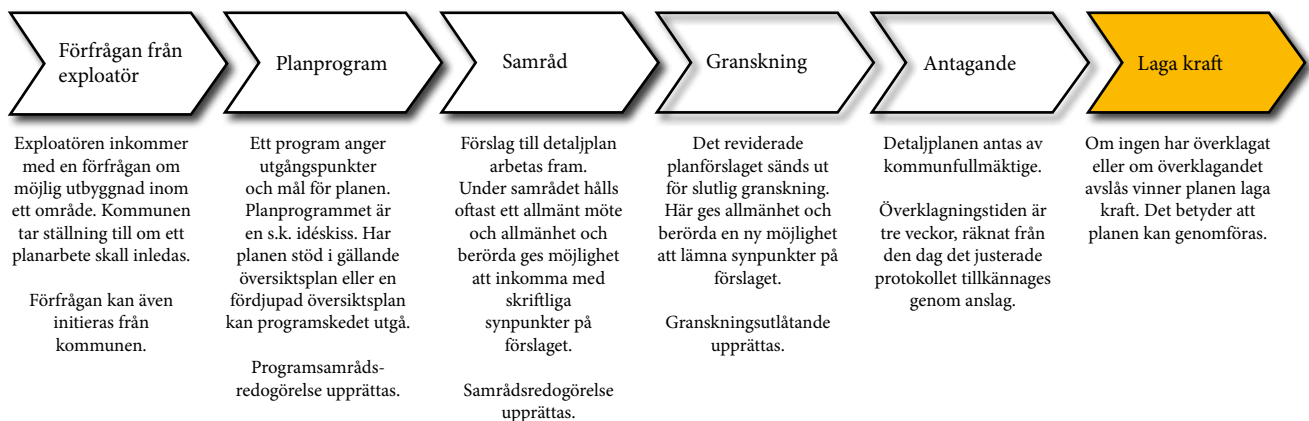
PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen för Snöstorp 19:82 m.fl. handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter granskning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under 3:e kvartalet 2015.



INNEHÅLL

PLANPROCESSEN	2
INLEDNING	4
MILJÖBEDÖMNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2015-09-22
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2015-09-22
- Granskningsutlåtande, 2015-09-22
- Planprogram, 2013-09-03
- Samrådsredogörelse, 2015-03-31
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2013-09-03

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2014-11-20, rev. 2015-04-13)
- Grundkarta, (2013-01-23, rev. 2014-11-25)

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning med kartbilaga, (MPB-syd AB 2014-11-17)
- Geoteknisk utredning, (WSP 2013-03-01)
- Arkeologisk utredning, (Kulturmiljö Halland 2013-11-27)
- Miljöteknisk markprovtagning, (WSP 2013-08-14)
- Bullerutredning, (WSP 2014-11-24, rev. 2015-03-03)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta. Till planen fogas planbeskrivning och samrådsredogörelse. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny exploatering av bostäder i Snöstorp med en tät och varierad bebyggelsestruktur och med tydliga gaturum.

Huvuddrag

Totalt omfattar området ca 35 000 m² varav ca 25 000 m² planeras för bostäder. I planförslaget föreslås en tät och varierad bebyggelse i form av par-/radhusbebyggelse i 1½ plan samt flerbostadshus i upp till 3 våningar med möjlighet till en inredd vindsvåning. Planområdet har en sammanlänkad gatustruktur med tydliga och trivsamma gaturum och med tydliga gränsdragningar mellan det offentliga, halvprivata och privata. En sammanhållen grönstruktur skapas med gröna stråk som knyter an till befintliga grönområden.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2012-06-05 § 125 gett samhällsbyggnadskontoret i

uppdrag att i ett planprogram, samt efterföljande detaljplan, pröva nybyggnation av bostäder inom fastigheterna Snöstorp 19:79 och Snöstorp 19:82 samt småindustri inom fastigheten Snöstorp 19:80. I beslutet anges även att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att förbereda en markanvisningstävling för bostäder inom området.

Programsamråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2013-03-26 § 76 genomförts under tiden 3:e april - 3:e maj 2013. Under samrådstiden för planprogrammet har angränsande verksamhet, Eleiko AB, dragit tillbaka sitt önskemål om utökad verksamhetsyta. Någon ny industritomt inom planområdet är därför inte längre aktuellt. Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-03 § 225 att godkänna programsamrådsredogörelsen och planprogrammet med tillhörande behovsbedömning av miljöbedömning.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2013-11-12 § 262 samhällsbyggnadskontoret i uppgift att anordna en markanvisningstävling inom området. Målet med tävlingen var att få in ett brett urval av tävlingsbidrag som visade olika möjligheter med området. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2014-05-13 § 112 att utse förslaget från Fredblads arkitekter och Trollängen Bostads AB till vinnare av markanvisningstävlingen.

Samråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2014-12-09 KSU § 279 genomförts under tiden 9:e januari - 6:e februari 2015.

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-04-14 KSU § 95 genomförts under tiden 22 april - 20 maj 2015.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Snöstorp, ca 4 km öster om Halmstad centrum. Planområdet utgörs av Snöstorps f.d. idrottsplats samt angränsande grönområde i sydost. Planområdet gränsar till bostadsområde i söder och öster, industriområde i väst och Växjövägen i norr. Planområdet omfattar ca 35 000 m².



Ortofoto som visar planområdet och intilliggande verksamheter och bostäder.

Markägförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Halmstads kommun. Ett markanvisningsavtal har upprättats med Trollängen Bostads AB som reglerar det fortsatta planarbetet, den ekonomiska ersättningen samt andra frågor som berörs i planfasen.

MILJÖBEDÖMNING

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

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras för detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning har upprättats i samband med framtagandet av planprogrammet och finns med som bilaga. Behovsbedömningen har samrätts tillsammans med planprogrammet och godkänts av Kommunstyrelsen 2013-09-03 § 225.

Utifrån platsens egenskaper och känslighet samt planförslagets förväntade effekter har kommunen gjort bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

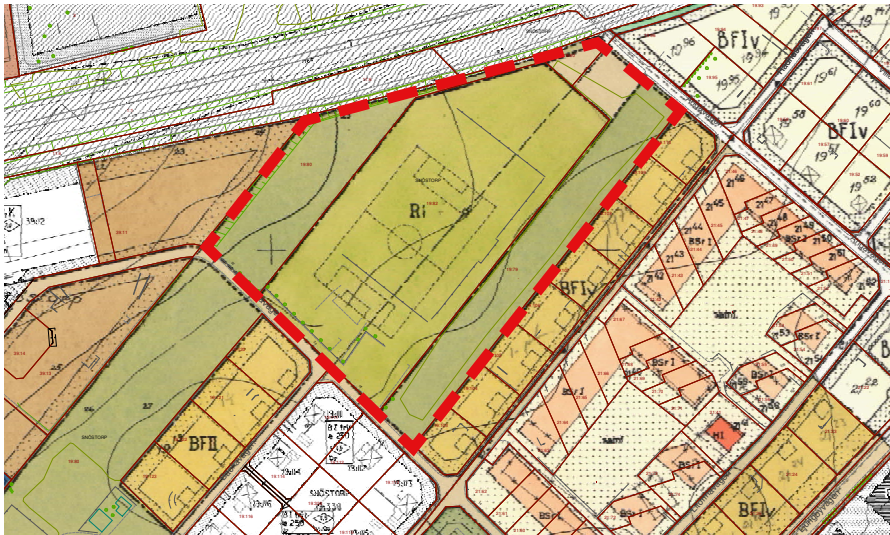
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I översiktsplanen, *Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun*, (antagen 2014-06-17) är aktuellt område utpekade som mindre område för ny bebyggelse i form av bostäder och icke störande verksamheter. Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för Snöstorps kyrkby antagen 1951 som omfattar ett större område i Snöstorp. Enligt detaljplanen är större delen av planområdet planlagt för idrottsändamål. Intilliggande fastighet i väster är planlagt för industri som får uppföras i högst två våningar.



Utdrag ur gällande detaljplan med planområdet markerat med rött.

Mellan industri- och idrottstastigheten finns ett ca 45 meter brett parkområde. Även området mellan den gamla idrottsplatsen och den befintliga bebyggelsen i sydost är planlagd för parkmark med ett ca 30 meter brett parkstråk.

Sydväst om planområdet medger detaljplanen bostäder i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter och i sydväst medger detaljplanen bostäder i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4,4 meter.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2014-2016

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. I planprogrammet redovisas mål och riktlinjer för området som sedan har legat till grund för markanvisningstävlingen och till den fortsatta planeringen. Några av de riktlinjer som lyfts fram är en tät och varierad bebyggelsestruktur, en sammanlänkad gatustruktur med en genomgående lokalgata, tydliga och trivsamma gaturum och tydliga gränsdragningar mellan det offentliga, halvprivata och privata. En kvalitativ grönstruktur med gröna stråk som knyter an till befintliga grönområden är en annan viktig riktlinje som lyfts fram för området.

RIKSINTRESSE, INTERNATIONELLA KONVENTIONER OCH FÖRORDNANDE

Riksintressen

Inga riksintressen eller förordnaden finns utpekade inom planområdet. I norr gränsar planområdet till riksväg 25 (Växjövägen) som är av riksintresse för väg. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset. Detta med anledning att ny bebyggelse inte föreslås närmare än 50 meter från vägen samt att inga nya in-/utfarter planeras mot Växjövägen. Området kring Fylleån, ca 500 meter nordost om planområdet, är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Natura 2000

Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Ca 500 meter nordost om planområdet ligger Fylleån, som är ett utpekat Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) samt ramsarområde (internationellt skydd för våtmarker). Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området då dagvattnet kommer att fördröjas inom området och därefter ledas till dagvattenmagasin i Vallås för att slutligen nå recipienten Nissan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Planområdet utgörs av Snöstorps f.d. idrottsplats och består till största del av en öppen gräsyta som tidigare utgjorts av fotbollsplaner. Gräsytan ramas in av växervis tät vegetation i områdets ytterdelar. I den sydöstra delen finns ett ca 30 meter brett grönområde som i gällande detaljplan redovisas som parkmark. Utmed Agravägen finns en lindallé som avgränsar idrottsområdet från bostadsområdet i sydväst.

Planområdet utgörs till största delen av plan mark och terrängen ligger på ca +26,5 meter. Mot befintliga tomter i den sydöstra delen av området sluttar marken svagt uppåt. I tomtgränsen till Eleiko ABs fastighet (Snöstorp 39:11) ligger en slänt upp mot industritomten med en uppskattad höjdskillnad på ca 2 meter.

Det finns inga kända intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap Miljöbalken (t ex naturreservat, djur- och växtskyddsområde, strandskyddsområde, biotopskyddsområde etc.) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.



Planområdet sett från sydväst med idrottsplatsen och omgivande vegetation.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Biotopskydd

Utmed Agravägen i planområdets västra del finns en lindallé med ca tio välbevarade träd som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken (7 kap. 11§).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet är genomförd av WSP (2013-03-01). Utredningen visade att det översta jordlagret består av ett mulljordlager, mellan 0,3-0,7 meter tjockt. Därefter består marken av sandjord ner till provtagningsdjupet. Lokalt förekom ett lager med siltig lera. Mulljorden är sättningsskänslig. Den naturligt lagrade sandjorden är inte sättningsskänslig. Lerjorden bedöms vara överkonsoliderad med minst 100 kPa. Djupet till fast botten gick inte att mäta inom planområdet. Enligt SGU:s brunnarsarkiv ligger berg i närområdet på mellan 23 till 45 meters djup. Ingen grundvattenyta observerades ner till provtagningsdjupet.

Utredningen visade på goda geotekniska förutsättningar för planerad byggnation. Grundläggning bedöms kunna utföras som platta på mark med förutsättning att underliggande mulljordlager schaktas ut. För större byggnationer krävs en detaljprojektering för grundläggningen.

Planområdet har övergripande goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Sandjorden innehåller dock silt i vissa delar vilket kan försämra infiltrationsmöjligheterna något i dessa områden.

Markradon

En undersökning av nivån av markradon genomfördes i samband med den geotekniska undersökningen av planområdet. I denna konstaterades att området ligger inom normal radonmark. Detta betyder att byggnader inom planområdet ska uppföras i radonskyddat utförande.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. På industriområdet, nordväst om planområdet, har det tidigare bland annat bedrivits tryckeri, mekanisk verkstad och verkstadsindustri vilket kan innebära en viss risk för markföroreningar. En miljöteknisk markprovtagning är genomförd av WSP, (2013-08-14). Vid provtagningen noterades inga indikationer på miljöföroreningar så som avvikande färg eller lukt. Slutsatsen från undersökningsresultaten är att risken för att påträffa föroreningar inom undersökningsområdet bedöms som liten.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Norr och väster om planområdet finns omfattande boplatslämningar och i sydöst och öster finns boplatser och gravar från förhistorisk tid.

En arkeologisk utredning är genomförd av Kulturmiljö Halland, 2013-11-27. Utredningen påträffade boplatslämningar inom ett ca 10 500 m² stort område inom planområdets västra del. En arkeologisk förundersökning pågår där fornlämningarnas omfattning och karaktär klargörs. Förundersökningen kan leda till en slutundersökning av fornlämningarna.

Friytor, rekreationsområden och lekplatser

Idrottsverksamheten på Snöstorps idrottsplats har avvecklats och förflyttats till en nybyggd anläggning

i Skedalahed, ca 1,5-2 km öster om planområdet. Goda gång- och cykelförbindelser finns till det nya idrottsområdet.

I väster angränsar planområdet till ett sammanhängande grönstråk som fortsätter vidare mot Snöstorpskolan i söder och Vallås i norr. Närmaste lekplats ligger i grönstråket, ca 150 meter väster om planområdet. Här finns även två tennisbanor vilka tillsammans med lekplatsen är i behov av en upprustning. Enligt teknik- och fritidsförvaltningen ska lekplatsen bevaras och på sikt rustas upp.

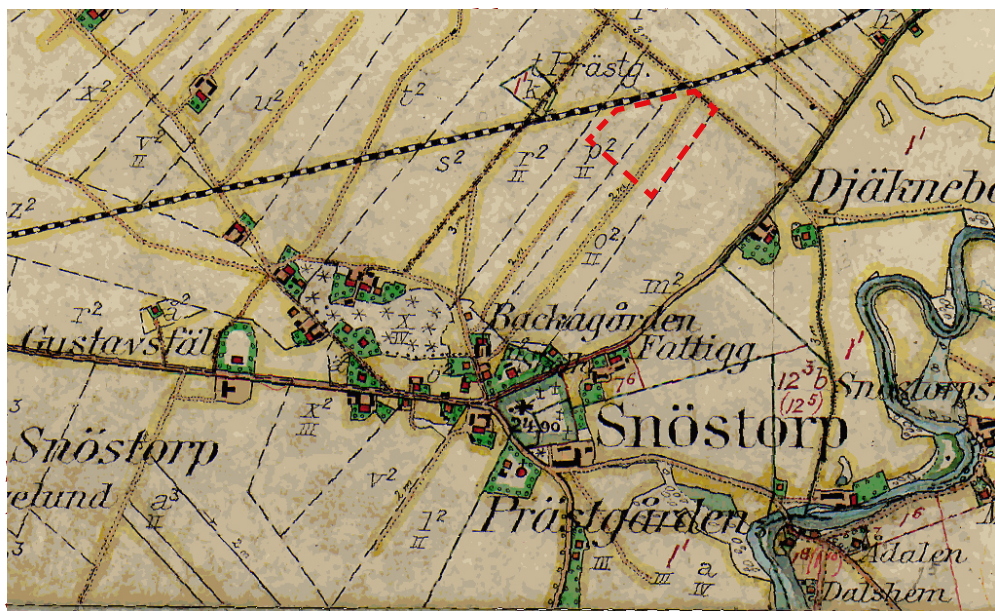
Grönområdets främsta funktion är att skilja industriområdet från befintligt bostadsområde men det fungerar även som ett viktigt lokalt strövområde vilket upptrampade stigar i området vittnar om. Området skapar en grön koppling mellan planområdet och närliggande målpunkter d.v.s. lekplatsen, tennisbanorna och i sin förlängningen Snöstorpskolan och Vallås. Förbindelsen mellan lekplatsen och det nya området behöver dock förbättras och bättre definieras. Detta kan göras genom att grusa upp och bredda den befintliga stigen.

Ca 500 meter söder om planområdet finns ett populärt strövområde beläget längs Fylleån med stora rekreationsmöjligheter.

BEBYGGELSE

Historik

Snöstorp är från början namnet på en gammal socken känd i skriftliga källor sen mitten av 1300-talet. Snöstorp var även namnet på den gamla kyrkbyn som tidigare var belägen strax söder om planområdet vid Snöstorps kyrka. Enligt äldre kartdokumentation från slutet av 1700-talet utgjorde Snöstorp idrottsplats en central del av den gamla byns inägor belägen mitt i byns kärnåker. Snöstorp byggdes ut och fick sin nuvarande utformning under 50 och 60-talet.



Kartan visar Snöstorp under 1920-talet, dvs innan områdets utbyggnad på 1950-talet (planområdets läge markerat med rött).



Befintlig bebyggelse i området med sadeltak och fasader i puts och tegel.

Bostäder

De byggnader som tidigare fanns inom planområdet i form av klubbhus/omklädningsrum har rivits.

Planområdet gränsar i söder och öster till bostadsområde med friliggande villor. Snöstorp domineras idag till 92 % av friliggande villor med inslag av kedjehus och radhus i några kvarter. Husen är från femtiotalet och framåt. Villorna är främst uppförda i antingen 1 eller 1,5- plan med sadeltak och med tegel eller puts som fasadmateriäl. Det råder brist på mindre bostäder i området och lägenheter i flerbostadshus saknas helt.

Kulturvärde

Det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer inom eller direkt angränsande till planområdet. Radhus-/kedjehuskvarteret söder om Radhusvägen finns med i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet. Byggnaderna är av klass C, vilket betyder att byggnaderna är av lokalt intresse med betydelse för helhetsmiljön. Planområdet gränsar inte direkt till dessa byggnader. En utbyggnad av området bedöms därför inte påverka dessa värden negativt

Verksamheter

I väster gränsar planområdet till ett industriområde med lättare verksamheter. Enligt gällande detaljplan tillåts småindustri, hantverk och kontor. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen och bullernivån får inte överstiga 50 dBA under dagtid och 40 dBA nattetid. Inom området finns idag lokaler för kontor, utbildning, montering, lager samt logistik/hantering av gods.

Samhällsservice

Närmaste kommersiella service finns i Vallås centrum som ligger på andra sida Växjövägen, ca 300 meter nordväst om planområdet. Här finns bland annat livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral, tandvård och bibliotek.

I Snöstorp finns ett flertal förskolor och en ny kommunal förskola är på gång att uppföras i den nordvästra delen av samhället. Enligt barn- och ungdomsförvaltningens prognos ska det finnas tillräcklig kapacitet att täcka prognosen fram till 2019.

Snöstorpsskolan för årskurs F-5 ligger mindre än 100 meter söder om planområdet. Från årskurs 6 går eleverna på Östergårdsskolan, ca 2,5 km väster om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Snöstorp är väl försörjt med gång- och cykelvägar som förbinder området med stadens övergripande nät. I direkt anslutning till planområdet finns en separat gång- och cykelväg utmed Växjövägen i öst-västlig riktning med planskild korsning (tunnel) mot Vallås centrum och med en bro över E6. Cykelstråket utgör en viktig koppling för området till bland annat Vallås och Skedalahed men även till Halmstad centrum.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av en stadsbusslinje (nr 40). Turtätheten är god och resan tar ca 20 minuter till Halmstad centrum. Hållplatser finns utmed Byvägen och Ljungbyvägen. Närmaste hållplats, Snöstorpsskolan, ligger på Ljungbyvägen ca 200 meter sydost om planområdet.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger i anslutning till Agravägen och Ängavägen. Från cirkulationsplatsen på Växjövägen når man området antingen via Byvägen - Korsvägen som går genom industriområdet eller via Byvägen - Backavägen som går direkt genom bostadsområdet. Från industriområdet via Byvägen-Korsvägen passerar enstaka tunga fordon förbi planområdet.

Planområdet kan även nås från Ljungbyvägen via bland annat Agravägen och Ängavägen. Trafikmängden inom Snöstorp är relativt låg och gatorna är utformade för blandad trafik.

Huvudmannaskapet på gatorna är i nuläget enskilt och ansvaret ligger på Snöstorps vägförening. Väghållningen sköts av Halmstads kommun.

Cykel- och bilparkering

Längs östra sidan om Agravägen finns ca 18 parkeringsplatser som har använts för idrottsområdet.



Bilderna visar Agravägen med befintliga parkeringsplatser och de välbevarade lindarna samt gc-vägen mellan planområdet och Växjövägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Buller

Området är utsatt för buller från Växjövägen (Riksväg 25), belägen ca 25 meter norr om planområdet. Enligt kommunens senaste trafikräkning från september 2012 uppgår trafikflödet utanför planområdet till ca 11 500 fordon/dygn. Enligt Trafikverkets mätningar är ca 9 % tung trafik. Hastigheten är för närvarande 70 km/h.

Regeringens proposition 1996/97:53 anger riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Luft

Risk för luftföroreningar som påverkar bostadsområdet kan vara aktuellt från angränsande vägar och industriområde.

Vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att en god status ska uppnås enligt EUs ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet berör en grundvattenförekomst för Halmstad och ligger inom huvudavrinningsområdet till Fylleån.

Grundvattenförekomsten har för närvarande (2013) en god kvantitativ- och kemisk status. Enligt Länsstyrelsens bedömning av grundvattenförekomsten föreligger det risk för att en god kemisk status inte kan upprätthållas fram till år 2021. Ingen risk föreligger för att en god kvantitativ status inte upprätthålls inom samma tidsram (www.viss.lansstyrelsen.se).

Ytvattnet vid Fylleån har för närvarande (2013) en måttlig ekologisk status. Enligt Länsstyrelsens bedömning av ytvattnet finns en risk att vattenförekomsten kommer att ha sämre än god ekologisk status 2021. Vattenförekomsten har en god kemisk status förutom när det gäller halterna av kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Det föreligger risk att god kemisk status inte uppnås till år 2021 (www.viss.lansstyrelsen.se).

Farligt gods

Växjövägen (Riksväg 25) är en trafikled med ett högt trafikflöde (Väg-Hög) där det förekommer transporter av farligt gods.

I rapporten "Riskanalys av farligt gods i Hallands Län" framtagen av Länsstyrelsen (2011:19) finns riktlinjer för skyddsavstånd. Avståndet varierar efter typ av transportled och användningen av bebyggelse. För tätorter intill en trafikled med farligt gods med högt trafikflöde gäller ett basavstånd på 100 meter respektive ett reducerat på avstånd 30 meter. För småhus gäller basavstånd på 100 meter samt ett reducerat avstånd på 50 meter.

Basavståndet är ett generellt rekommenderat avstånd som innebär att byggnation är möjlig med vissa uppfylla baskrav. Det reducerade avståndet kräver något mer omfattande åtgärder med högre krav ju kortare avståndet är och kan behöva kompletteras med en riskanalys.

Förorenad mark

En inventering har utförts för att klargöra om de delar av fastigheterna Snöstorp 19:80 och 19:82 som gränsar mot industrifastigheten Snöstorp 39:11 kan vara förorenad av tidigare eller nuvarande verksamhet. Av inventeringen framgår att den västra delen av den del av Snöstorp 19:80, som ingår i inventeringsområdet, tidigare har utnyttjats som upplagsplats och bilparkering.

För att utreda om marken består av föroreningar har en miljöteknisk markprovtagning genomförts av WSP, 2013-08-14. Vid provtagningen noterades inga indikationer på miljöföroreningar såsom avvikande färg eller lukt. Halterna av analyserade ämnen i samtliga prov understeg Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Slutsatsen utifrån undersökningsresultaten är att risken för att påträffa föroreningar inom undersökningsområdet bedöms som liten.

Risk

Inga risker bedöms föreligga inom planområdet gällande översvämning, skred, lukt, brand etc.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

E.ON samt HEM ansvarar för energiförsörjningen i Snöstorp. Fjärrvärmeledningar finns framdragna parallellt med Agravägen, några meter nordost om vägen, samt rakt över fastigheten Snöstorp 19:80 i nordsydlig riktning. Här finns även ledningar för IT-nätet.

Mellan planområdet och befintlig bebyggelse i sydost finns ett ledningsstråk för högspänningsledning, elledning, signalkabel, IT-nät samt teleledning.

I nordöstra delen av fastighet Snöstorp 19:79 ligger en transformatorstation.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i området. Anslutning av spillvatten och dagvatten kan ske i brunnsparat i änden av Korsvägen vid Agravägen. Vattnet kan anslutas dels i Korsvägen och dels i Ängavägen.

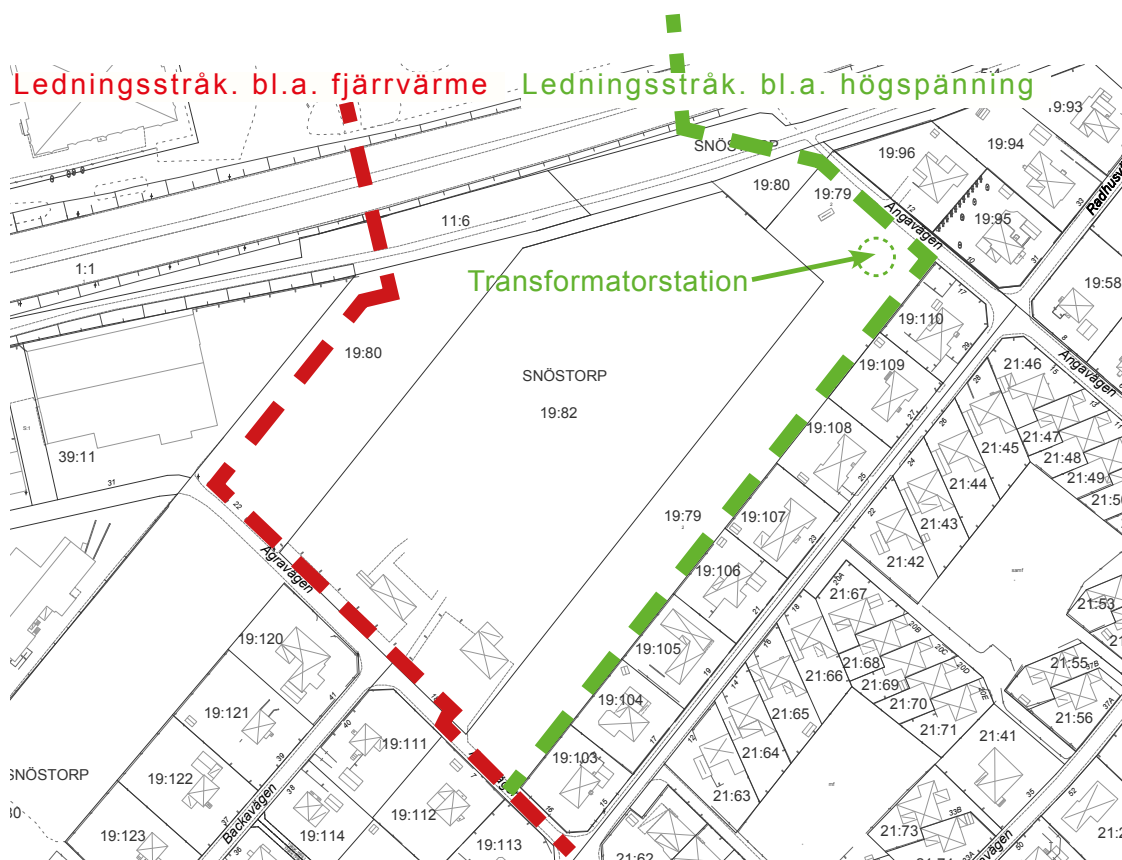
Dagvatten

I dagsläget tas dagvattnet omhand genom infiltration inom fastigheten. Närmaste dagvattenbrunn ligger i änden av Korsvägen vid Agravägen.

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till att öka belastning på dagvattennätet. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet och ledas mot dagvattenbrunnen i änden av Korsvägen vid Agravägen. Den maximala avrinningen får maximalt vara 1,5 l/s och ha. Dagvattnet ska dimensioneras efter 10 års regn och även beskrivas för 100 års regn.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Inom planområdet, i anslutning till den befintliga parkeringen, har FTI AB en återvinningsstation. En ny lokalisering av återvinningsstationen är nödvändig i samband med genomförandet av detaljplanen.



Övergripande ledningsstråk inom området.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget är utformat med en genomgående lokalgata mellan Agravägen och Ängavägen med parhus-/radhusbebyggelse utmed gatan. I den västra delen av planområdet, mot industriverksamheten, är tre flerbostadshus placerade.

Planområdet innehåller mindre tomter för parhus-/radhusbebyggelse vilket gör att de offentliga/gemensamma platserna får en ökad betydelse för hur området upplevs av de boende. Centralt i området skapas gemensamma platser med utrymme för lekplats, bollspel och med goda möjligheter för dagliga möten och sociala aktiviteter. Ytorna ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar.

I den norra delen av planområdet, mot Växjövägen och industriområdet, skapas ett sammanhängande grönområde som kopplas ihop med den befintliga grönstrukturen i Snöstorp. Grönområdet rymmer gångstråk för rekreation och ytor för dagvattenhantering. Det fungerar även som skyddszon mot Växjövägen. Ett smalt grönstråk med naturmark föreslås i den nordöstra delen mot Ängavägen där en transformatorstation ligger. Mellan planområdet och Växjövägen föreslås en bullervall samt en bullerskärm som kommer att regleras genom avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Förutom lokalgatorna och en genomgående gång- och cykelväg planläggs övriga delar av området som kvartersmark, bostäder.



Lindarna utmed Agravägen utgör en stor kvalitet i området som ska bevaras. De skyddas därför med en skyddsbestämmelse som anger att uppvuxna träd i trädrad inte får fällas. Om träden är skadade eller sjuka kan trädfällning tillåtas men det kräver marklov.

Andelen allmän plats minskar jämfört med gällande detaljplan där ca 12 400 m² utgörs av parkmark. I planförslaget utgörs ca 10 300 m² av marken av allmän platsmark varav ca 7 250 m² utgörs av naturmark.

BEBYGGELSE

Användning och exploateringsgrad

Bebyggelsestrukturen som föreslås i området kommer att vara tät och variationsrik med både parhus/radhus och flerbostadshus. Användningen bostäder medges inom planområdet. I den västra delen av området, intill Agravägen, föreslås flerbostadshus i 3 våningar med möjlighet till en inredd vindsvåning. Flerbostadshusen har en högsta nockhöjd på 14,5 meter och en minsta taklutning på 30 grader. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea är 400 m² per byggnad uppdelat på tre byggnader. De tillgänglighetsanpassade flerbostadshusen kommer att bredda bostadsutbudet i Snöstorp som i nuläget domineras av villabebyggelse.



Perspektiv på flerbostadshusen. Illustration: Fredblads arkitekter AB

Utefter den genomgående lokalgatan föreslås parhus-/radhusbebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och en högsta nockhöjd på 9,5 meter. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighet är 130 m² och minsta fastighetsarea är 250 m². Byggnaderna ska sammanbyggas minst två och två i fastighetsgräns och garagen ska sammanbyggas med huvudbyggnaden.

Största sammanlagda byggnadsarea för garage och komplementbyggnader för flerbostadshusen är 200 m². Högsta nockhöjd för garage och komplementbyggnader är 4,5 meter.

Gestaltning och placering

Par-/radhusen ska placeras nära gatulinjen för att skapa tydliga gaturum. Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot förgårdsmark för att säkerställa ett tydligt gaturum. Byggnaderna ska placeras med entré mot lokalgatan vilket ökar känslan av ett levande gaturum. Gränsförhållandet mellan det

offentliga, halvprivata och privata tydliggörs genom byggnadernas placering i förhållande till gatan. Avståndet mellan gata och byggnad möjliggör för en mindre uteplats eller trädgård mellan gata och bostad för att skapa en mjuk övergång mellan det offentliga gaturummet och den privata bostaden. Byggnaderna ska utformas med tegelröda takpannor vilket skapar ett enhetligt intryck och en tydlig karaktär i området då sadeltaken kommer att synas på långt håll.



*Perspektiv på lokalgatan med brutna siktlinjer och tydliga gaturum.
Illustration: Fredblads arkitekter AB*

Samhällsservice

Underlaget för samhällsservice i Snöstorp ökar genom en utbyggnad av området.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Ett nytt gång-och cykelstråk skapas genom området från den befintliga gång- och cykelvägen utmed Växjövägen genom naturmarken och ner mot den nya lokalgatan. Gång- och cykelvägen sammanlänkas med det befintliga gång- och cykelvägnätet i Snöstorp.

Lokalgatorna i området är smala (6 meter breda) för att få ner hastigheten så att fotgängare och cyklister kan ta sig fram på samma villkor som biltrafiken.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt detaljplanen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

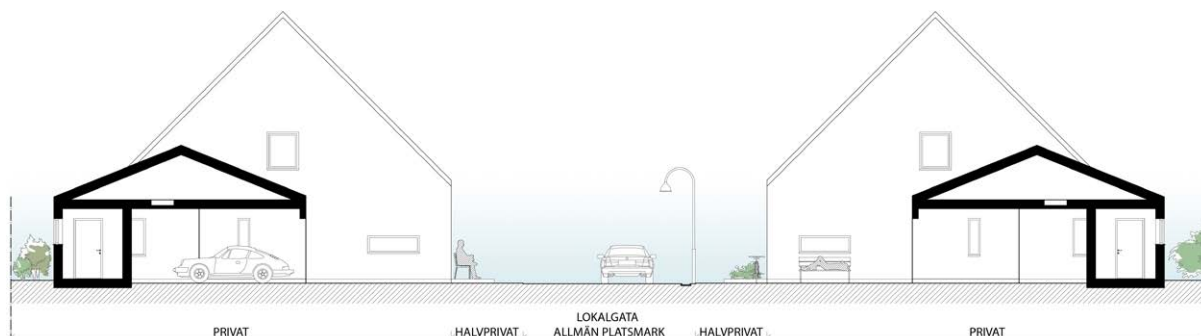
Biltrafik och gator

Planområdet angörs från Agravägen och Ängavägen som ansluter till den övergripande gatustrukturen i området. En genomgående lokalgata skapas mellan Agravägen och Ängavägen som kopplar ihop det nya området med den befintliga gatustrukturen. Gatan möjliggör en fortsatt god tillgänglighet och orientering i området. En kortare gatuslinga skapas från den genomgående lokalgatan i norr som försörjer flerbostadshusen och några av parhusen/enbostadshusen.

Lokalgatorna skiftar i riktning för att skapa brutna siktlinjer vilket bidrar till trivsamma gaturum och

till att få ner hastigheterna i området. Byggnadernas placering nära gatan tillsammans med de brutna siktlinjerna skapar trivsamma och väl definierade gaturum.

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik men ökningen förväntas bli marginell då området tidigare har använts för idrottsändamål.



Sektion på lokalgatan. Illustration: Fredblads arkitekter AB

Cykel- och bilparkering

Parkering löses på den egna fastigheten för enbostadshusen/parhusen. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

För flerbostadshusen ska Halmstad kommuns parkeringsnorm följas (beslutad av Kommunfullmäktige 1991-09-26) med 8 bilplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA). För flerbostadshusen bör det även finnas minst 2 cykelparkeringar per lägenhet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom dagvattnet ska tas om hand och fördröjas inom planområdet, se vidare under dagvatten på sid 21.

Farligt gods

Detaljplanen omfattar riktlinjerna för farligt gods som gäller för småhusbebyggelse. Bostäderna är placerade med ett avstånd på minst 50 meter från Växjövägen (RV 25). Då Växjövägen är en trafikled med farligt gods med högt trafikflöde gäller ett basavstånd på 100 meter respektive ett reducerat på avstånd 50 meter för småhus. Detta betyder att baskraven för riskåtgärder behöver uppfyllas i detaljplanen. Baskraven innebär kortfattat i detta fall att motverka risken för läckande vätska, avkörning samt reducera konsekvenserna vid giftigt utsläpp.

För att klara ett reducerat avstånd kommer en skyddsvall att anläggas utmed Växjövägen. Skyddsvallen som även kommer att fungera som en bullervall för området kommer att uppföras utanför planområdet

mellan Växjövägen och den befintliga gc-vägen och regleras i avtal mellan Halmstads kommun och Trafikverket. Skyddsvallen tillåter att uteplatser och uppehållsplatser får anordnas inom 50 meter från vägsälant, dock inte närmare än 30 meter.

För bostadsbebyggelse närmare än 100 meter gäller att luftintaget i bostäderna placeras högt och på motsatta sida från trafikleden.

Risk

Planförslaget bedöms inte medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av WSP, 2014-11-21. I utredningen har en bullervall mellan Växjövägen (väg 25) och befintlig cykelbana modellerats för att riktvärdena ska klaras vid samtliga fasader på de planerade bostadshusen. Bullervallen är 3-4 meter hög relativt befintlig mark. Toppen på den modellerade bullervallen är placerad 8 meter från väggkant på en höjd 3 meter över vägbana.

Utredningen visar att ekvivalentnivån vid samtliga fasader och våningsplan är lägre än 55 dB(A) under förutsättning att bullervallen uppförs. Intill husen och i större delen av området är den beräknade ekvivalentnivån under 55 dB(A). Vid flerbostadshusen i väster är den beräknade maxnivån under 70 dB(A) vid fasad och vid eventuella uteplatser runt husen. Maxnivån är 68-75 dB(A) vid fasader på kedjehusen som vetter mot lokalgatan. Utifrån underlagets förutsättningar kan planerade bostäder byggas i enlighet med Boverkets riktlinjer för vägtrafikbuller.

Den befintliga bullervallen som finns utmed Växjövägen kommer att förlängas utmed planområdet och är en förutsättning för att rekommenderade bullervärden ska uppnås. Bullervallen kommer att kompletteras med en bullerskärm som placeras ovanpå vällen för att undvika för branta slänter.

För att säkerställa att bullerdämpande åtgärder vidtas införs en planbestämmelse om att bullernivån inte får överstiga gällande riktvärden för buller enligt Boverkets allmänna råd. Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger gällande riktvärde för buller. Det har tecknats avtal med Trafikverket för att säkerställa att bullervall uppförs.

Folkhälsa

Bestämmelserna i PBL 2 kap tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Planförslaget tillgodoser barns behov genom möjlighet till upplevelser, säkra gc-vägar, närhet till förskola, osv.

Flerbostadshus med hyresrätter ökar möjligheten för människor att bo kvar i Snöstorp trots förändrad livssituation samtidigt som det skapar en bredare befolkningssammansättning i området.

Planområdet ligger i nära anslutning till goda kollektivtrafikförbindelser, är väl försörjt av gång- och cykelvägar och ligger i närheten av både skola och förskola vilket gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet, vilket är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt

skapas möjlighet till sociala träffpunkter med de gemensamma ytorna i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet.

I den östra delen av planområdet finns en transformatorstation som planläggs som en teknisk anläggning (E-område). Inom området för den tekniska anläggningen får varken brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag uppställas.

Marken utmed gång- och cykelbanan mellan naturområdet och lokalgatan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område).

Befintliga ledningar i ledningsstråk intill fastigheterna på Radhusvägen avses att flyttas till lokalgata inom detaljplanen.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kommer att ansluta sig till det befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten. Anslutningen kan ske i brunnsparet i änden av Korsvägen vid Agravägen.

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram av MPB Syd AB, 2014-11-17. Utredningen redovisar dagvattenhantering med avseenade på 10-årsregn som dimensionerande regn men visar även påverkan av 100-årsregn.

Dagvattnet tas omhand inom planområdet och leds till ett öppet fördröjningsmagasin/dagvattendamm i naturstråket i den norra delen av området. Den placeras på allmän platsmark där kommunen är huvudman. Gång- och cykelvägen delar magasinet i två delar. Runt magasinet föreslås marktrösklar för att säkerställa 100-årsregnets utbredning och påverkan. Eftersom området har goda infiltrationsmöjligheter och då det inte har noterats något grundvatten i samband med den geotekniska undersökningen föreslås ett torrt magasin/damm. Magasinet föreslås ges ett organiskt formspråk med inslag av stora naturstenar samt plantering. Efter fördröjningen inom planområdet leds dagvattnet till dagvattenmagasinet i Vallås för att slutligen nå recipienten Nissan. Kapaciteten för att ta emot ytterligare dagvatten bedöms som god.

Täta ledningar föreslås utföras inom planområdet som leder dagvattnet till magasinet. Utmed lokalgatorna och gång- cykelstråket föreslås gestaltade rännalar för att synliggöra dagvattnet i området.

Enligt dagvattenutredningen bör nivå för färdigt golv ligga minst 30 cm över omgivande gata/gc-väg relaterat till dess högsta nivå.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

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

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras på en gammal idrottsplats och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom fördröjning inom området till dagvattendammar.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Området har god tillgång till kollektivtrafikförsörjning vilket ökar sannolikheten att de boende väljer kollektiva färdmedel. Området är dessutom väl försörjt med gång- och cykelvägar.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

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

Aktuell detaljplan har god tillgänglighet till grön- och rekreationsområden av hög kvalitet. Området kopplas ihop med befintligt grönstråk som förlängs österrut. Planområdet har tidigare utgjorts av Snöstorps idrottsplats som har avvecklats och flyttats till Skedalahed, som ligger ca 2 km öster om området.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

Planeringsdirektiv med budget 2014-2016

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla valfrihet och mångfald i bostadsutbudet genom ett tillskott av flerfamiljshus i Snöstorp som till största delen består av enbostadshus i nuläget.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
kv 1 2015	Samråd	
kv 2 2015	Granskning	
kv 3 2015	Antagande	
kv 3 2015	Laga kraft	
kv 4 2015		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Tele	Skanova
Kvartersmark	exploatör
Allmän platsmark	Teknik- och fritidsförvaltningen

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske. Avstyckning kommer att ske enligt följande:

- Ljusgrönt område (se karta nedan) kommer att avstyckas till 34 st fastigheter för radhus, i huvudsak i enlighet med illustrationsskiss tillhörande detaljplanen.

- Rött område kommer att avstyckas till en fastighet och bestå av en gemensamhetsanläggning som förvaltas av de boende i området. Gemensamhetsanläggningen ska bestå av lek- och vistelseytor.
- Blått område ska avstyckas till en fastighet och innehålla tre stycken punkthus med lägenheter och tillhörande ytor så som parkering, återvinningsstation m.m.
- Mörkgrönt och vitt område ska fortsättningsvis tillhöra samma fastighet(er) som i dagsläget och bestå av allmän platsmark.



Ledningsrätt

Ledningsrätt kommer att upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u"-markerade i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal mm fastställs i ett anläggningsbeslut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän plats bekostar förändringar på allmän platsmark som detaljplanen innebär.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut samt bildande av gemensamhetsanläggning bekostas av kommunen.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Halmstads kommun bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av exploatör.

Halmstads kommun bekostar flytt av ledningar i befintligt ledningsstråk intill fastigheterna på Radhusvägen.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Investeringskostnaden för gata uppskattas till 2,9 miljoner kronor och driftskostnaden ligger där på 50 000 kr/år.

Investeringskostnaden för park uppskattas till 4,1 milj. Det inkluderar vall med bullerplank (1,6 milj kr) och övrig park 2,5 milj kr. Driftskostnaden uppskattas till 60 000 kr/år.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Trollängen Bostads AB som reglerar kostnader och genomförandet av detaljplanen.

Bullerskyddsavtal

Avtal har tecknats mellan kommunen och Trafikverket gällande ansvar för uppförande och drift av en bullervall för att säkerställa att gällande bullernivåer uppfylls

Medverkande tjänstemän

- Hanna Roxhage, samhällsbyggnadskontoret (till och med antagande)
- Otto Martler, samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, byggnadskontoret
- Leif Eriksson, teknik- och fritidsförvaltningen
- Maria Bergström, teknik- och fritidsförvaltningen
- Per-Ola Larsson, LBVA

KÄLLOR

- Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen Hallands län, 2011:19
- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, (KF 2014-06-17)
- Halmstads gröna värden, (KF 2008-03-27)
- Ekohandlingsprogrammet 2014-2018, (KF 2014-06-17)
- Planeringsdirektiv med budget 2014-2016, (KF 2013-06-18)
- Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030
- Halmstad kommuns parkeringsnorm, (KF 1991-09-26)
- www.viss.lansstyrelsen.se

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Aron Wetterlund
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande

PROGRAM FÖR BOSTÄDER PÅ SNÖSTORP IP

19:82 samt del av 19:79 och 19:80, HALMSTADS KOMMUN

plan 2012/0121 K Kommunfullmäktige 2015-11-24

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Programområdet utgörs av Snöstorps IP samt angränsande grönområde i sydost. Snöstorp ligger ca 4 km öster om Halmstad centrum. Totalt omfattar området ca 35 000 kvm (3,5 ha). Samtliga fastigheter inom programområdet ägs av Halmstads kommun.

Huvudsyftet med planprogrammet är att möjliggöra för en nyexploatering av bostäder i Snöstorp.

Planprogrammet utgör underlag för en markanvisningstävling som bland annat innehåller krav om energisnåla byggnader och god fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av programförslaget inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Skäl till bedömningen

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Programområdet omfattas i huvudsak av Snöstorps idrottsplats med tillhörande fotbollsplaner samt verksamhetsbyggnader och parkering. I sydost ingår även ett ca 30 meter brett trädbevuxet grönområde. Idrottsverksamheten kommer inom kort att avvecklas och flyttas till en ny idrottsanläggning vid Skedalahed. Detta innebär att området blir tillgängligt för andra ändamål.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan SNÖ3 från 1951. Enligt denna är fastigheten, där Eleiko Sport AB ligger idag, planlagd för industri och idrottsområdet är planlagt för idrottsändamål. Där emellan finns ett ca 45 meter brett område avsett för park/plantering. Även grönområdet i sydost är

planlagt för park/plantering.

Översiktsplan 2000

I kommunens översiktsplan 2000 anges området som befintlig bebyggelse.

I förslag till Fördjupad översiktsplan för staden Halmstad 2030 (samrådsversionen 2010-06-08) anges området som "nytt förtätningsområde, huvudsakligen bostäder".

Bostadsförsörjningprogram

Området finns med i kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030 (35 bostäder) med utbyggnad år 2016-2020.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv mm	x				x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet. Fylleån, som är utpekat Natura 2000- samt ramsarområde, ligger vid närmaste läget ca 500 meter sydöst från programområdet. Marken där emellan är ianspråktagen av bostadsbebyggelse. Programförslaget innebär en marginell ökning av människor som kommer att använda naturområdet för rekreation. Programförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på värdena inom Natura 2000-/ramsar-området.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Större delen av programområdet utgörs av redan ianspråktagen mark för idrottsändamål omgiven av infrastruktur, industri och bostadsbebyggelse. Idrottsverksamhet kommer inom kort att flytta till annan plats vilket frigör yta för en behövlig komplettering av områdets bostadsutbud. Befintlig etablerad industri tillåts expandera och utveckla sin verksamhet. Programförslaget innebär att grönyta som används för närrekreation och sociala aktiviteter tas ianspråk och ersätts med industri- och bostadsbebyggelse. Goda kopplingar finns emellertid till kringliggande grönområden som ligger inom 500 m till programområdet. Programområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik, är väl försörjt av gång och cykelvägar och ligger i närheten av både skola och förskola. Utifrån ovanstående resonemang bedöms programförslaget som en god hushållning av mark.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x				x	Inga områden av riksintresse som berör natur-, kulturvärden och friluftsliv finns utpekade inom programområdet. Ca 500 meter sydost om programområdet ligger Fylleån som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Området är känsligt med höga fridlufts- och naturvärden med bland annat ett genuint laxbestånd, viktigt för sportfisket. Programförslaget innebär att fler människor får närhet till rekreationsområdet men ökning är marginell och bedöms inte påverka området negativt.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Inte aktuellt för programområdet. Området ligger ca 500 meter från Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet berörs inte av något <i>strandskydd</i> , <i>biotopskydd</i> eller ligger inom något <i>vattenskyddsområde</i> eller <i>naturreservat</i> .
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom programområdet finns inga kända byggnads- eller fornminnen. Norr och väster om programområdet finns omfattande boplatslämningar och i sydöst och öster finns boplatser och gravar från förhistorisk tid. Eftersom inget tidigare omfattande markarbete har gjorts vid anläggningen av idrottsplatsen kan en nyexploatering av programområdet beröra okända forn-lämningar. En arkeologisk undersökning av området ska genomföras.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Inom programområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer. Radhus-/kedjehuskvarteret söder om Radhusvägen finns med i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet. Byggnaderna är av klass C; lokalt intresse med betydelse för helhetsmiljön. Programområdet gränsar inte direkt till dessa byggnader. En utbyggnad enligt förslaget bedöms därför inte påverka dessa värden negativt.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar mm.	x				x	<u>Bullerstörningar mm</u> Området är utsatt för buller från Växjövägen (Rv 25) belägen cirka 25 meter norr om programområdet. Vägen har idag ett högt trafikflöde med cirka 11 500 fordon per dygn varav 9 % är tung trafik. För år 2030 beräknas trafikbelastningen öka till cirka 17500 fordon per dygn. Enligt genomförd bullerberäkning utifrån 2030 års trafikbelastning kan gällande riktvärdena för trafikbuller uppnås vid ett avstånd på 50 m från vägen. Beräkningen genomfördes 2 m ovan mark motsvarande en våning. Detta är under förutsättning att ett 2 m högt bullerskydd byggs längs med Växjövägen.
	x				x	<u>Luftkvalitet</u> Risk för luftföroreningar kan vara aktuellt från angränsande vägar och industriområde. <i>Riksväg 25/Växjövägen</i> Planerad bebyggelse kommer att ligga i skydd av vegetation samt bullerskydd och på rimligt avstånd (minst 50 m) från Växjövägen. Risk för att överskrida partikelvärden från Växjövägen (Rv 25) bedöms som liten. <i>Industriområde</i> Programområdet angränsar till industri. Dessa ska enligt gällande detaljplan inte vara störande för omgivningen. Detta betyder att gällande gräns-/riktvärden för verksamheterna, t ex buller och luftutsläpp ska vara uppfyllda vid fastighetsgräns.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						Angränsande industri bedöms främst som en visuell störning som föreslås motverkas genom ett vegetationsskydd på minst 20 m mellan industri och bostadsbebyggelse.
	x				x	<u>Trafik</u> Programområdet angörs från Agravägen och Ängavägen som ansluter till den övergripande gatustrukturen i området som idag består av ett rutnätsystem. Trafikmängden till programområdet förväntas inte öka i någon större omfattning jämfört med dagens situation eftersom området tidigare har använts för idrottsändamål. Trafiken från det nya bostadsområdet bedöms till mellan 220-280 fordonsrörelser per dygn, beroende på antalet bostäder som byggs. Trafiken förväntas fördelas över befintliga vägar med en jämn spridning över dygnet. Påverkan bedöms som medel till liten. Postivit ur transportsynpunkt är att programområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik, är väl försörjt av gång och cykelvägar och ligger i närheten av både skola och förskola.
	x				x	<u>Farligt gods</u> Riksväg 25 är en trafikled med ett högt trafikflöde där det förekommer transport av farligt gods. För tätorter intill en trafikled med farligt gods och högt trafikflöde gäller ett basavstånd på minst 100 m respektive ett reducerat avstånd på minst 30 m från vägslänt. För industri är motsvarande siffror 50 m respektive 20 m.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						Bostads- samt industribebyggelse avses tillåtas 50 m respektive 20 m från Växjövägen vilket innebär att ett baskrav av skyddsåtgärder ska uppfyllas. Baskraven för både industri och bostäder kan uppfyllas genom en vall längs med Växjövägen samt att byggnadstekniska krav ställs på byggnationerna enligt länsstyrelsens angivna riktlinjer.
	x				x	Radon Planområdet ligger inom område för normallåg risk för markradon. Ingen aktuell radonmätning har genomförts inom programområdet.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	-	-	-	-	-	Ingen risk i form av skred, ras eller översvämning finns för programområdet
Förorenad mark	x				x	Inga kända markföroreningar finns inom programområdet. Inom angränsande industrifastigheter kan markföroreningar förekomma.
Landskapsbild/ Stadsbild		x		x		Programförslaget innebär en förändring av landskapsbilden då öppen grön öppen yta för idrottsändamål med kringliggande träd och buskage ersätts av bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen avses införlivas i området genom en sammanlänkande kvalitativ grönstruktur samt en naturlig försättning av den befintliga gatustrukturen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft.	Vatten Genomförandet av planen bedöms inte påverka fastställda miljö kvalitetsnormer för grundvattnet och ytvattnet i Fylleån. Området som avses bebyggas är inom befintligt bebyggt område. Exploateringen är i begränsad omfattning och bedöms därför inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. Luft Programförslaget förväntas inte medföra något tillskott av allvarliga utsläppskällor eller förhöjda partikelvärden och därmed ingen påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft.
Nationella miljö mål	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: <u>Begränsad Klimatpåverkan</u> Målet påverkas av den nya bebyggelsens energiförbrukning. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät, som är ett storskaligt och därmed mer bränsleeffektivt uppvärmningssystem. I programförslaget föreslås en ekologisk och energisnål byggnadsteknik. Planarbetet är i ett tidigt skede och det är oklart hur de nya husen kommer utföras. Kommande dialog och exploateringsavtal med byggherrarna blir en viktig parameter för att uppnå områdets utställda mål. <u>God bebyggd miljö</u> Målet påverkas utav att områdets förutsättningarna för att skapa en bra boendemiljö och god hushållning av mark. Programförslaget tar god hänsyn till områdets påverkan av trafikbuller och skapandet av en god lokal trafikmiljö. Den beaktar en god närmiljö, den lokala grönstrukturen samt tar fasta på befintliga gröna samband. Den nya exploateringen bedöms som en god hushållning av mark genom att använda sig av redan ianspråktagen mark i förtätningssyfte av staden och komplettering av befintligt bostadsutbud lokalt. Goda förutsättningar finns i området för att välja alternativa trafikslag genom tillgång till bra utbyggda gång- och cykelvägar samt närhet till turtät kollektivtrafik.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Ann-Charlotte Abrahamsson

Samhällsbyggnadskontoret,
kommunekolog

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Cecilia Bergström
Planchef

Per-Erik Linders
Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

SNÖSTORP 19:82 m.fl.



SNÖSTORPS IP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1069 K

Normalt förfarande, KS 2012/0121
Samhällsbyggnadskontoret 2015-09-22
KSU 2015-10-06

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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§.

PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2013-03-26 § 76 genomförts under tiden 3 april - 3 maj 2013. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på programförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA - LBVA
- Kommunala handikapprådet
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- E.on. Sverige Elnät AB

Yttranden från sakägare som inkom under programsamrådet berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Antal bostäder och våningsantal

Kommunstyrelsen har 2013-09-03 § 225 godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 279 genomförts under tiden 9 januari - 6 februari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 22 januari 2015 i Snöstorps församlingsgård. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Barn- och ungdomsnämnden

- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Laholmsbuktens VA
- Trafikverket
- Villaägarna Södra Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Höjder och våningsantal
- Trafiksituationen
- Bullervärden och reglering av bullervallen
- Förskolesituationen

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-04-14 § 95 genomförts under tiden 22 april – 20 maj 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Samtliga yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Barn och ungdomsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Laholmsbuktens VA - LBVA
- Byggnadsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- E.on. Sverige Elnät AB

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Höjder, våningsantal och placering av byggnader
- Trafiksituationen
- Bullervärden och reglering av bullervallen
- Förskolesituationen
- Flytt av ledning
- Utformning och placering i planförslaget

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Bullerskyddsvallen som ligger utanför planområdet har säkerställts med avtal mellan Halmstad kommun och Trafikverket. Bullerskyddsvallen har två syften: dels att säkerställa bullerkrav och dels som skyddsvall för farligt gods på riksväg 25.

Kapaciteten för Kammarlyckans förskola har undersökts. I resultaten av undersökningen framgår det att förskolan klarar en eventuell utbyggnad. På så sätt kan det potentiellt ökade behovet av förskoleplatser som planförslaget medför täckas.

I genomförandebeskrivningen har servitut ersatts med ledningsrätt för underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen om att byggnader ska placeras i gräns mot förgårdsmark har förtydligats så att det framgår att det är egenskapsgräns mot förgårdsmark som avses.

I genomförandebeskrivningen har uppgifter utbyggnadskostnader och driftkostnader för allmänna anläggningar kompletterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om ledningstråk utmed Radhusvägen avses flyttas till lokalgata inom planområdet samt att kommunen bekostar denna ledningsflytt.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Trafikverket bedömer att planområdet kan alstra cirka 385 fordonsrörelser som kan komma att ansluta väg 25 via en cirkulationsplats strax väster om planområdet. Planhandlingar saknar fortfarande en redovisning av hur väg 25 kommer att bli påverkad.

I samrådsredogörelsen står det att ”trafikflödet på det statliga vägnätet bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget”. Det finns inget underlag i handlingar som stöd för bedömningen. Trafikverket anser att kommunen inte har tagit ställning till framkomlighet i cirkulationsplatsen. Det kan komma att kräva åtgärder i cirkulationsplatsen pga. ökade trafikflöden.

Kommunen måste se till att samhället inte exploateras på ett sätt som försämrar trafiksystemets framkomlighet.

Vägartgärder

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna.

Bulleråtgärderna

2015-05-05 tog Trafikverket del av handlingarna angående placeringen av bullervallen inom vägområdet till väg 25. Trafikverket har granskat förslaget och bedömer att förslaget som redovisat i översänt skiss kan accepteras av Trafikverket under förutsättningen att kommunen tar fram ett avtal med Trafikverket om utformning, byggnation samt underhåll.

Trafikverket begär fortsatt samråd angående projekteringen av bullervallen.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Halmstad kommun bedömer att det kan ske en marginell ökning av trafiken i koppling till riksväg 25. Samtidigt vill Halmstad kommun framhålla att planförslaget ligger inom kommunens övergripande strategi att förtäta staden (Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, antagen 2014-06-17) och att det finns goda förbindelser med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar för området.

Uppförandet av bullerskyddsvallen har säkerställts genom avtal mellan Halmstad kommun och Trafikverket.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 1 O § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att provas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen anser inte att planen säkerställer skyddsbehovet mot Riksväg 25 (farligt gods). Planens utformning ställer krav på en skyddsvall, vilken kommer att ligga utanför planområdet. Då vallen är tänkt att tjäna två olika syften (buller och skydd) måste båda säkerställas i planen. Om planbestämmelsen kring störningsskydd för buller justeras enligt nedan anser länsstyrelsen att bullerfrågan är säkerställd. Länsstyrelsen anser att även skyddet mot farligt gods ska säkerställas. Ett sätt att göra det på kan vara att använda sig av en bestämmelse om villkor för lov enligt 4 kap 14 § PBL.

För de avstånd som kommunen nämner och använder heter bebyggelsestypen småhus (Riskanalys av farligt gods i Hallands län). Det är viktigt att tydliggöra att man har valt bostäder på det kortare avståndet och då också beskriva vilka åtgärder som är aktuella, dvs. skyddsvall, att inget kan skada avåkande fordon och att man förhindrar stadigvarande vistelse. Det sistnämnda är praktiskt svårt vid småbostadshus, men man kan försöka flytta gemensamhetsytor som finns inom 100 m. Sett ur riktlinjernas perspektiv är lekparken då ok, men inte bollplanen.

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,

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Buller

Länsstyrelsen anser inte att det som står i planbestämmelserna under rubriken störningsskydd är tillräckligt. Eftersom bullervallen ligger utanför planen kan den inte regleras i planen. Det bör t.ex. stå i planbestämmelserna att bostäderna inte får utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA,

samt att alla bostäder ska ha tillgång till en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA. Vid en justering av bestämmelsen "störningsskydd" enligt ovan kan länsstyrelsen anse att bullervallen är säkrad i planen.

Biotopskydd

Det bör framgå av planhandlingarna att trädraden längs Agravägen omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken (7 kap. 11 §). Dispens från dessa bestämmelser kan även komma att krävas vid ett eventuellt marklov för trädfällning.

Synpunkter i övrigt

Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Uppförandet av bullerskyddsvallen längs med riksväg 25 har säkerställts med avtal mellan Halmstad kommun och Trafikverket. Bullerskyddsvallen har som Länsstyrelsen skriver två syften: dels att säkerställa bullernivåer och dels som skydd mot farligt gods. Därmed anser Halmstad kommun att frågorna är säkerställda.

I planbeskrivningen under rubrik Förutsättningar / Biotopskydd framgår biotopskyddet.

I frågan om att fastställa bullernivåer i detaljplan anser Halmstad kommun att de nuvarande bullerbestämmelserna är önskvärda.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Samrådsyttrandet från BUN 2015-02-05 visade på 2014 års prognos över barn- och elevantal. Nu finns en prognos från 2015 som visar på en ökning av antalet barn och elever.

I sammanställningen över yttranden i samrådet finns kommentar över barn- och ungdomsnämndens synpunkter med:

"Samhällsbyggnadskontoret tar med sig frågan angående förskolesituationen. Vid ett framtida behov bör möjligheterna att bygga ut befintliga förskolor i Snöstorp (Kammarlyckans och Backatorpets förskola) studeras närmare, vilket troligtvis kräver detaljplaneläggning."

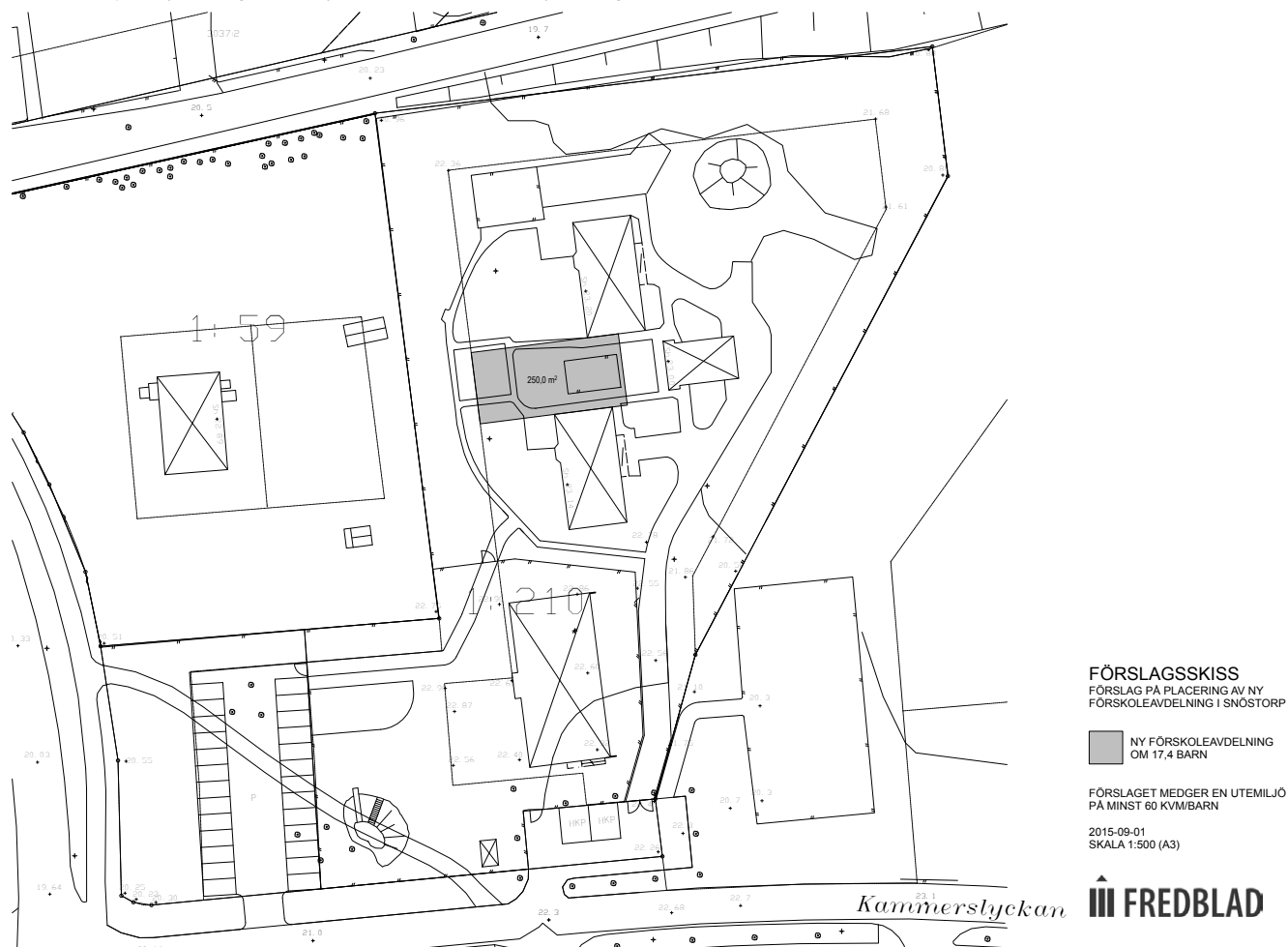
Årets prognos tyder på en brist på förskoleplatser med en avdelning. Osäkerheten är stor kring när inflyttning sker i ett nytt bostadsområde och vilken åldersfördelning det blir. För att ha beredskap för ett ökat behov inom förskolan bör möjlig utbyggnadsplats utredas nu och inte när lokalerna borde stått på plats, därför föreslås vidare utredning ske för utbyggnad av förskola. Möjlighet bör utredas för tillbyggnad av två avdelningar vid Kammarlyckans förskola alternativt Backatorpets förskola.

Även skolan visar i årets prognos på fler elever. Detta kommer att hanteras i den pågående skolorganisationsutredningen.

Verksamhetsområde Snöstorp
Snöstorp

Kommentar

Kapaciteten för Kammarlyckans förskola har undersökts. I resultaten av undersökningen framgår det att förskolan klarar en eventuell utbyggnad. På så sätt kan det potentiellt ökade behovet av förskoleplatser som planförslaget medför täckas. Se skissförslag nedan:



MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Detaljplanens utformning, den bullerutredning som genomförts samt nu gällande riktvärden för trafikbuller bedöms ge tillräcklig vägledning vid eventuell tillsyn enligt miljöbalken. Skyddsåtgärder mot trafikbuller från Växjövägen är en förutsättning för en god ljudmiljö vid de planerade bostäderna och måste därför komma till stånd innan bostadsområdet tas i bruk.
2. En förstudie om förskole behovet och möjligheten att bygga ut befintliga förskolorna ska göras innan detaljplanen antas.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen för bullerfrågan.

Se kommentar till Barn- och ungdomsnämnden för svar till behovet av förskoleplatser.

LAHOLMSBUKTENS VA

I genomförandebeskrivningen skall servitut ersättas med ledningsrätt, för underjordiska ledningar.

Ledningsrätten skall skrivas så att inga fysiska hinder får placeras på ledningsrätten. De hinder som ändå placeras på ledningsrätten, och som då måste avlägsnas vid underhållsarbeten på VA-ledningarna, kommer ej ersättas av Laholmsbuktens VA. Om tidskrävande arbete behövs för att avlägsna dessa hinder kommer fastighetsägaren behöva stå för denna kostnad.

Kommentar

Genomförandebeskrivning justeras enligt yttrande.

BYGGNADSNÄMNDEN

Under Placering, utformning, utförande; Placering, bestämmelsen **p** står att:

”Byggnader ska placeras med entré mot lokalgata. Huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.”

Här bör förtydligas att huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot förgårdsmark.

I övrigt har byggnadsnämnden inget att erinra.

Kommentar

Planbestämmelser justeras enligt yttrande.

HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ

Eftersom befintligt U område för högspänningskabel som följer tomtgränsen mellan Snöstorp 19:79 och Radhusvägen 15- 29 tages bort och ledningen kommer att förläggas i gatan, är det lämpligt att E.on ombesörjer flytten, och debeterar kommunen för denna. E.on kontaktar Hem angående avbrott vid skarvning av ledningen. Kommunen ombesörjer att Hem Nät AB får en ny ledningsrätt i den nya sträckningen.

I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas genom följande text:

Under Energiförsörjning: ”Befintliga ledningar i ledningsstråk intill fastigheterna på Radhusvägen avses att flyttas till lokalgata inom detaljplanen.”

Under Ekonomiska frågor: ”Halmstads kommun bekostar flytt av ledningar i befintligt ledningsstråk intill fastigheterna på Radhusvägen.”

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON Elnät noterar att u-området borttagits i plankartans sydöstra gräns. Detta innebär att kabeln kommer att behöva förflyttas och placeras i lokalgata samt naturmark närmast transformatorstationen.

Kostnader för flyttning/ombyggnation av E.ON Elnäts anläggningar bekostas av exploatören, vilket vi även önskar avspeglas i planhandlingen.

Kommentar

Se kommentar till Halmstad Energi och Miljö.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten
- Kulturmiljö Halland
- SKANOVA
- Snöstorp vägförening

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

GEMENSAM SKRIVELSE FRÅN 22 SAKÄGARE VID RADHUSVÄGEN, ÄNGAVÄGEN OCH BACKAVÄGEN

Snöstorp 19:96, Jörgen Andersson och Anita Andersson, Snöstorp 19:95, Vesna Lagundzija, Snöstorp 19:103, Daniel Wijk och Jessica Wijk, Snöstorp 19:104, Christoffer Tollstern och Åsa Henriksson, Snöstorp 19:105, Gertrud Deierbord och Kai Deierborg, Snöstorp 19:106, Vinko Lagundzija och Annika Lagundzija, Snöstorp 19:107, Peter Højman och Kristina Højman, Snöstorp 19:108, Rudolf Hamann och Gunilla Hamann, Snöstorp 19:109, Rickard Karlsson, Snöstorp 19:111, Ola Lowe och Patricia Lowe, Snöstorp 19:112, Kenneth Wulff och Catarina Windh-Wulff, Snöstorp 19:120, Peter Nordgaard och Petra Dellkvist.

I skrivelse ingivet den 27 januari 2015 har vi ingivet besvär över planprogrammet för nybyggnationen. Även den här gången upplever vi att Kommunen fullständigt nochalerat våra och andra intresseföreningars synpunkter och besvär. Vi sakägare som, många av oss, i flera år har bott med före detta Snöstorps idrottsplats som granne, önskar att vi i denna fråga fått mer att säga till om. Detta då det påverkar oss och vår boendesituation väldigt mycket.

Vi motsätter oss att det gamla parkområdet i den sydöstra delen skall bli ett kalhygge inför nybyggnationen. Vidare motsätter vi oss att den nya par-/ radhusbebyggelsen planeras vara 1 ½ planshus med ennockhöjd på 9,5 meter. Detta då husen vid Radhusvägen har ennockhöjd på endast 5.5 meter. Den föreslagna nockhöjden avviker därmed kraftigt med intilliggande bebyggelse.

Husen, vid Radhusvägen, har på framsidan, ett avstånd till Radhusvägen på cirka sju (7) meter. De

planerade par-/ radhusen kan med eventuella soldäck komma så nära som 4,5 meter ifrån baksidan till våra tomtgränser. Vi upplever med detta avstånd att vi blir inklämda. Detta är helt enkelt oacceptabelt.

Önskemål

Hela Snöstorps gamla idrottsplats skulle kunna göras till ett attraktivare område om Kommunen tog mera hänsyn till samtliga boendes synpunkter/ önskemål runt den gamla fotbollsplanen och istället till exempel byggde i stil med den närbelägna Hästhagen, med mer luft mellan bebyggelsen eller bygga i samma stil och höjd som kringliggande bebyggelse.

Trafik

Angående den blivande trafiksituationen för det nya bostadsområdet så har några sakägare lämnat en lång och innehållsrik skrivelse till Kommunen. Det går inte att bortförklara att den nya trafiksituationen kommer att bli väldigt intensiv. Att vilja påstå att det hela nu ska få en jämnare fördelning av trafiken, än när Snöstorp Nyhem fotbolls förening hade match, är att lura sig själv.

Kommentar

Halmstad kommun bedömer att det inte är motiverat att bevara gröonstråket som parkmark. Den gällande detaljplanen har utformats utifrån idrottsområdet då parkmarken fungerade som en buffertzon mellan bollplanerna och bebyggelsen. Funktionen finns inte längre kvar då idrottsverksamheten har flyttats. Smala grönmorsor mellan bebyggelse är svåra för kommunen att hålla i ordning och sköta. Dessutom har det inte noterats några höga naturvärden inom grönområdet. Ett nytt sammanhängande grönområde kommer att skapas i den norra delen av planområdet som kopplas ihop med den befintliga grönsstrukturen i Snöstorp.

Halmstad kommun står därmed fast vid att de nya tomterna kommer att placeras intill de befintliga tomterna i sydost. För att säkerställa att ett så stort avstånd som möjligt hålls mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen samt för att skapa ett tydligt gaturum utmed lokalgatan infördes efter samrådet en planbestämmelse om att huvudbyggnaden ska placeras i egenskapsgräns mot förgårdsmark. För att ytterligare säkerställa avståndet breddades prickmarken mot de befintliga tomterna i sydost med två meter vilket innebär att det kommer att vara totalt sju meter bebyggelsefritt område mot tomtgränsen. Träden kommer att försöka bevaras i så stor utsträckning som möjligt och exploatören har för avsikt att plantera häckar mellan tomterna.

När det gällernockhöjden för parhusen har en solstudie genomförts som visar att föreslagen bebyggelse har en marginell påverkan på solförhållandena för den befintliga bebyggelsen, i synnerhet jämfört med de befintliga trädens skuggpåverkan. En sänkning avnockhöjden ger byggnaderna en annan karaktär som gör att den ursprungliga känslan med förslaget förändras vilket även påverkar upplevelsen av gaturummet. En lägrenockhöjd medför även att byggnaderna måste ha takkupor istället för sneda takfönster vilket ger en ökad insyn. En sänktnockhöjd kommer inte att leda till mindre insyn då fönstren hamnar på samma nivå eftersom byggnadshöjden regleras i detaljplanen. Nockhöjden för parhusen kommer därmed att ligga kvar på samma nivå som i samrådsförslaget.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

VILLAÄGARNAS SÖDRA HALLAND

Villaägarna Södra Halland har tagit del av remisshandlingarna i rubricerade ärende. Vi vidhåller dock de synpunkter som framförts i tidigare yttrande. En nockhöjd på 9,5 m är orimlig och onormal och skulle kunna gälla för trevåningshus. Vi kan förstå arkitekten som vill skapa karaktärsstarka byggnader och entreprenören som vill ha stora volymer. Men det är okänsligt mot befintlig bebyggelse. Beträffande stadsbyggnadskontorets kommentar om takkupor så vill vi påpeka att det inte är en självklarhet att byggnader skall ha en övervåning. Det är planförfattarens förslag. Husen utmed Radhusvägen är enplansbyggnader.

Kommentar

Se kommentar ovan till gemensam skrivelse från 22 sakägare vid Radhusvägen, Ängavägen och Backavägen.

Angående våningar är det en del av Halmstads kommuns övergripande strategi för att förtätat staden (Framtidsplan 2030 – Strategisk översiktsplan för Halmstad Kommun, antagen 2014-06-17). Hus i 1 och ½ våning tar mindre plats och det finns därmed med plats till fler bostäder.

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Snöstorp 19:96	Jörgen Andersson och Anita Andersson	Ängavägen 12, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:95	Vesna Lagundzija	Radhusvägen 31, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:103	Daniel Wijk och Jessica Wijk	Radhusvägen 15, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:104	Christoffer Tollstern och Åsa Henriksson	Radhusvägen 17, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:105	Gertrud Deierbord och Kai Deierbord	Radhusvägen 19, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:106	Vinko Lagundzija och Annika Lagundzija	Radhusvägen 21, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:107	Peter Højman och Kristina Højman	Radhusvägen 23, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:109	Rickard Karlsson	Radhusvägen 27, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:111	Ola Lowe och Patricia Lowe	Backavägen 40, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:112	Kenneth Wulff och Catarina Windh-Wulff	Agravägen 7, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:120	Peter Nordgaard och Petra Dellkvist	Backavägen 41, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:108	Rudolf Hamann och Gunilla Hamann	Radhusvägen 25, 302 56 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Aron Wetterlund
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

SNÖSTORP 19:82 m.fl.



SNÖSTORPS IP , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1069 K

Normalt förfarande, KS 2012/0121
Samhällsbyggnadskontoret 2015-03-31

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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§.

PROGRAMSAMRÅD

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2013-03-26 § 76 genomförts under tiden 3 april - 3 maj 2013. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på programförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA - LBVA
- Kommunala handikapprådet
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- E.on. Sverige Elnät AB

Yttranden från sakägare som inkom under programsamrådet berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Antal bostäder och våningsantal

Kommunstyrelsen har 2013-09-03 § 225 godkänt planprogrammet med de revideringar och kompletteringar som föreslås i programsamrådsredogörelsen.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-12-09 § 279 genomförts under tiden 9 januari - 6 februari 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 22 januari 2015 i Snöstorps församlingsgård. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen

- Barn- och ungdomsnämnden
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Laholmsbuktens VA
- Trafikverket
- Villaägarna Södra Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Höjder och våningsantal
- Trafiksituationen
- Bullervärden och reglering av bullervallen
- Förskolesituationen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av påverkan på Natura 2000-området Fylleån samt en beskrivning av biotopskyddet för lindallén.
- Planbestämmelsen om störningsskydd kompletteras med att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger gällande riktvärde för buller.
- Planbeskrivningen och dagvattenutredningen kompletteras med en beskrivning av recipienten för dagvattnet.
- Plankartan justeras med att gång- och cykelvägen breddas till 4 meter.
- Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkterna om planekonomi och drift från teknik- och fritidsförvaltningen.
- Bullerutredningen kompletteras med en karta med bullervärden från samtliga våningsplan för flerbostadshusen.
- Plankartan kompletteras med ett 2 meter brett u-område väster om gc-vägen mellan naturområdet och lokalgatan.
- U-området mot befintliga tomter i sydost tas bort på plankartan eftersom ledningarna kommer att förläggas i gatan.
- Prickmarken mot befintliga tomter i sydost breddas med två meter.
- En planbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras i gräns mot förgårdsmark införs.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer 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.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Natura 2000

Det bör av planbeskrivningen framgå vilken påverkan kommunen bedömer att planen har på Natura 2000-området Fylleån, inte bara vilket avstånd det ligger från planområdet. Detta bör främst handla om ev. dagvattenpåverkan.

Biotopskydd

Enligt länsstyrelsens bedömning omfattas trädraden längs Agravägen av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken (7 kap. 11§). Detta bör framgå av planhandlingen. Dispens från dessa bestämmelser krävs om någon verksamhet eller åtgärd som skadar den naturmiljön ska genomföras.

Risker

Planbeskrivningen behöver förtydligas gällande vilken bebyggelse som avses (tätort/småhus) samt vad som gäller kring reducerat avstånd när det gäller denna bebyggelse.

Riksväg 25 (Växjövägen) är led för farligt gods. I planbeskrivningen redovisas vilka skyddsåtgärder som ska vidtas för att aktuellt område ska kunna bebyggas. Skydds-/bullervallen är en förutsättning och ska därmed säkerställas i planen.

Buller

Länsstyrelsen anser att varje kedjehus bör ha minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

En förutsättning för att bostäderna inte utsätts för dygnsekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA är att det finns ett bullerskydd vid Växjövägen med höjden 3 till 4 meter, enligt antaganden i beräkningen. Länsstyrelsen anser att denna förutsättning ska säkerställas i planen.

Betydande miljöpåverkan

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan.

Enligt dagvattenutredningen bör nivå för färdigt golv ligga minst 30 cm över omgivande gata/gc-väg relaterat till dess högsta nivå. Därmed kan det finnas anledning att höjdsätta gatorna i området för att säkerställa att dessa inte hamnar för högt.

Planbeskrivningen saknar en beskrivning kring vart dagvattnet från dammen är tänkt att ta vägen samt hur kapaciteten är där för att ta emot ytterligare dagvatten.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av påverkan på Natura 2000-området Fylleån samt en beskrivning av biotopskyddet för lindallén. Då träden inte kommer att påverkas av exploateringen behövs ingen ansökan om dispens från biotopskyddet.

Skydds-/bullervallen säkerställs indirekt genom planbestämmelsen om att den nya bebyggelsen ska klara gällande riktvärden för buller. Bullervallen är en förutsättning för att riktvärdena för buller ska uppnås. Planbestämmelsen om störningsskydd kompletteras med att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger gällande riktvärde för buller.

Detaljplanen kommer inte att reglera gatuhöjder i området då det kommer att projekteras i byggskedet. Dagvattenutredningen med föreslagna gatuhöjder kommer att ligga till grund för projekteringen.

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen kompletteras med en beskrivning av recipienten (Nissan) för dagvattnet samt hur kapaciteten ser ut i recipienten.

Övriga synpunkter noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Läget på det nya bostadsområdet är mycket fint utifrån närhet till service i form av förskola och skola. Barn kan ta sig till skolan på ett trafiksäkert vis om den nya lokalgatan och Agravägen får en gångväg/cykelväg vid ena sidan.

Räcker förskola och skola till?

Det pågår just nu en utredning inom barn- och ungdomsförvaltningen/nämnden om hur den framtida organisationen av förskolan och grundskolan ska formuleras. Utredningen har i uppdrag att föreslå alternativa förslag på organisation för framtiden. Det är därmed i dagsläget oklart för vilka årskurser skolan ska organiseras, vilket är avgörande för lokalbehovet. Eventuella lokalbehov kommer att lyftas fram i samband med organisationsförslag. Snöstorp-Brogård har från hösten 2015 totalt 14 förskoleavdelningar. Det innebär med ett snitt på 17,5 barn per avd ca 245 platser. Därutöver finns en fristående förskola i området med en avd, totalt ca 265 platser.

Prognosen mars 2014 visade på en liten minskning av barn i förskoleålder från år 2016 men i förhållande till antalet platser så är det precis så att de räcker. Prognosen för 2014 var för låg och vi ser nästa prognos som är fördelad på områden i mars/april 2015. Med ett eventuellt ökat barnantal i området kommer det att fattas förskoleplatser. Beroende på hur generationsskiften, inflyttning och övrig nybyggnad sker i området kan kapaciteten på förskolan visa sig bli för liten. Det bör utredas var ytterligare förskolebyggnad kan ske i området. En planläggning bör ske så att en placering av utökad förskola finns klar. Gärna intill Backatorpets förskola alternativt Kammerslyckans förskola. I båda fall är behovet att nya byggnader kan byggas ihop med de nuvarande. Området kan samverka med de närliggande områdena med även de områdena har fullt utnyttjad kapacitet inom förskolan.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret tar med sig frågan angående förskolesituationen. Vid ett framtida behov bör möjligheterna att bygga ut befintliga förskolor i Snöstorp (Kammerslyckans och Backatorpets förskola) studeras närmare, vilket troligtvis kräver detaljplaneläggning.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Park/friytor

I tävlingsmomentet ingår utformning och utbyggnad av bostadsbebyggelse och allmän platsmark samt förslag till dagvattenhantering för området. Utformning och utbyggnad av allmän platsmark ska ske i samråd med teknik- och fritidsförvaltningen.

Sid 19 planbeskrivning: Under rubriken "Farligt gods": "För att klara ett reducerat avstånd kommer en skyddsvall att anläggas utmed Växjövägen med ett avstånd på minst 7 meter från vägslänten." Teknik- och fritidsförvaltningen föreslår att texten "med ett avstånd på minst 7 meter från vägslänten." utgår. Står angivet på sid 20 under rubriken "Buller" var vallen ska placeras samt hur den ska utformas.

Enligt bullerutredning som tagits fram av WSP 2014-11-21 krävs bullerdämpande åtgärder och man har i utredningen föreslagit vall som placeras mellan Växjövägen och befintlig gång- och cykelväg. Med enbart föreslagen vall blir slänter branta och blir svåra att sköta i framtida drift. För att klara de krav som ställs för bostadsbebyggelse och för att få en rimlig drift behövs vallen kompletteras med bullerplank.

Gång- och cykelväg i västlig riktning föreslås ha en bredd på 4 meter för att även kunna inrymma gestaltade rännadar för dagvatten. Texten på s. 21 bör omformuleras till "Utmed lokalgatorna och gång- cykelstråket föreslås gestaltade rännadar för att synliggöra dagvattnet i området."

Gata/väg

Det framlagda planförslaget redovisar ett vägsystem som ansluter till Ängavägen respektive Agravägen. Båda dessa lokalvägar är vägar tillhörande Snöstorps vägförenings verksamhet och därmed juridiska väghållare.

Teknik- och fritidsförvaltningen finner det naturligt att vägarna inom planområdet tillförs Snöstorps vägförening.

- Föreslagen allmän platsmark, gata föreslås på grund av särskilda skäl tillföras Snöstorps vägförening som huvudman.

- Exploatering av ett fåtal tomter inom en vägförening som förutsätter att man nyttjar det enskilda vägnätet bör inte vara kommunalt utan ingå i vägföreningen. Det är olämpligt att skapa små "öar" bestående av några enstaka fastigheter med kommunalt huvudmannaskap inom en vägförening när utredning av respektive vägföreningsområde ska göras avseende huvudmannaskapet. Boende bör även ha samma förutsättningar som övriga i närområdet när det gäller möjlighet att engagera sig i vägföreningen och även bidra med ev. avgifter som tas ut i vägföreningen eftersom man belastar vägföreningens gator.

Enligt beslut i KS vad avser kommunalt huvudmannaskap är Snöstorps vägförening placerad i grupp II i prioritetsordning.

Detta arbete att eventuellt omvandla Snöstorps vägförening till kommunalt huvudmannaskap kan därför ta ett antal år i anspråk.

Det finns därför ingen garanti för att kommunen kommer att bli huvudman vägarna i Snöstorp.

Vid tidpunkt för ett eventuellt kommunalt övertagande är det i alla händelser rationellt att ta över hela vägföreningens vägsystem.

Planekonomi

Investering

Någon uppskattning av investeringskostnader för allmänna platsmark gata och park inom planområdet redovisas ej här då detta ingår i tävlingsförslaget och åligger exploatören.

Uppskattad investeringskostnad utanför planområdet för anläggning av vall med bullerplank mellan Växjövägen och gång- och cykelväg uppgår till 1,6 milj. kr.

Ska åtgärder för upprustning av grönstråk, lekplats och tennisbanor väster om planområdet ske i samband med exploatering, föreslås dessa åtgärder delvis belasta mark och exploateringsverksamheten.

Drift

Tillkommande driftskostnad på den allmänna platsmarken, gata uppskattas till 50.000:- kronor/år

Tillkommande driftskostnad på den allmänna platsmarken, natur uppskattas till 50.000:-

Kommentar

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkterna gällande park/friytor.

Plankartan justeras med att gång- och cykelvägen breddas till 4 meter.

Kommunalt huvudmannaskap kvarstår. Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl kan kommunen bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt. Särskilda skäl kan enligt praxis gälla fritidshusområden eller områden som "enligt ortens tradition" haft enskilt huvudmannaskap. Då planerat område ska användas till permanentboende ser Samhällsbyggnadskontoret inte några hinder med att föregå huvudmannaskapsutredningen.

Länsstyrelsen har tidigare upphävt antagande av detaljplan i beslut 09-09-28 (diariennr KS 2002/0461) för detaljplan med liknande förutsättningar som för aktuellt planområde med anledning av att det inte

funnits särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkterna om planekonomi och drift.

Övriga synpunkter noteras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

1. Utredningen av bullernivåer och vilka bullerbegränsande åtgärder som behövs ska kompletteras så att det klargörs att riktvärdena kan klaras för samtliga våningsplan i de högre flerbostadshusen i västra delen av planområdet
2. En bullervall eller annan ändamålsenlig skyddsåtgärd mot buller från Växjövägen måste komma till stånd innan bostadsområdet tas i bruk.
3. Bestämmelsen om störningsskydd på plankartan som anger att gällande riktvärden för buller inte får överskridas bör utformas med värden på vilka bullernivåer som ska gälla. Bestämmelsen kan förslagsvis ges följande utformning: ”Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik får inte överstiga 55 dB(A) vid bostädernas fasad. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där den maximala ljudnivån uppgår till högst 70 dB(A) från vägtrafik.”
4. Kapaciteteten i de skolor som finns i närområdet behöver belysas.

I detaljplanearbetet har tidigare ett planprogram upprättats. I sitt yttrande över detta framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att detaljplanen bör säkerställa att skyddsåtgärder mot buller vidtas vid riksväg 25 så att gällande riktvärden för buller klaras vid bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att detaljplanen kan genomföras utan att störningar och olägenheter för människors hälsa eller miljön uppkommer under förutsättning att skyddsåtgärder mot trafikbuller från Växjövägen vidtas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras vid samtliga bostäder. Skyddsåtgärderna måste komma till stånd innan bostadsområdet tas i bruk.

I den bullerberäkning som genomförts redovisas vilka bullernivåer som förekommer vid fasad och 1,5 meter över mark. Det saknas dock en redovisning som visar att gällande bullerriktvärden klaras även för de övre våningsplanen i de högre flerbostadshus som planeras i områdets västra del. Utredningen av bullernivåer och vilka bullerbegränsande åtgärder som behövs bör därför kompletteras med detta.

Bestämmelsen om störningsskydd på plankartan som anger att gällande riktvärden för buller inte får överskrida bör utformas med värden på vilka bullernivåer som ska gälla. Detta i första hand för att säkerställa att en god ljudmiljö erhålls vid de planerade bostäderna, men också för att ge en tydlighet för den som ska uppföra bostäderna och kunna tjäna som vägledning vid tillsyn enligt miljöbalken.

Bestämmelsen på plankartan kan förslagsvis ges följande utformning: ”Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik får inte överstiga 55 dB(A) vid bostädernas fasad. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där den maximala ljudnivån uppgår till högst 70 dB(A) från vägtrafik.”

För förskolor anges att tillräcklig kapacitet finns enligt barn- och ungdomsförvaltningens prognos. För skolor anges enbart vilka skolor som finns i närheten av planområdet, men inget sägs om kapaciteten.

Planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om kapaciteten i dessa skolor.

Kommentar

I bullerutredningen redovisas det högst beräknade värdet vid varje fasad, vilket inkluderar tre våningar för flerbostadshusen. För att förtydliga redovisningen av bullervärdena kompletteras bullerutredningen med en karta med bullervärden från samtliga våningsplan för flerbostadshusen inklusive en fjärde takvåning.

Planbestämmelsen om störningsskydd kommer inte att specificeras till exakta värden då det inte finns några fastställda gränsvärden för buller på en nationell nivå. Det är på gång en översyn av gällande riktvärden där ett förslag har tagits fram om att sänka riktvärdena. En hänvisning till gällande riktvärden är en mer flexibel planbestämmelse som kan anpassas till ändringar i riktvärdena över tid.

Övriga synpunkter noteras.

LAHOLMSBUKTENS VA

Under rubriken TEKNISK FÖRSÖRJNING/Dagvatten står texten:

Utmed lokalgatorna föreslås gestaltade rännilar och utmed gc-stråken föreslås gräsbeklädda flacka skäldiken för att synliggöra dagvattnet i området.

Denna text skall flyttas till GATOR OCH TRAFIK då texten beskriver avvattning av gator samt GC-vägar.

Då spillvatten- och dagvattenledningar planeras anläggas i GC-banan, från lokalgatorna till fördröjningsmagasinen, krävs här en 6 meter bred ledningsrätt på kvartersmark samt ett 6 meter brett U-område på allmän platsmark. Detta för att klara framtida underhålls och reparaionsarbeten.

Även vid det ledningsstråk som planeras för spillvattenledningar i GC-banan, från Agravägen fram till fördröjningsmagasinen, krävs ett 4 meter brett U-område.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras med att texten om diken flyttas till rubriken gator och trafik.

Plankartan kompletteras med ett 2 meter brett u-område väster om gc-vägen som enligt yttrande från Teknik- och fritidsförvaltningen breddas med 1 meter. Bestämmelsen "u-område" begränsar markens bebyggande och används enbart på kvartersmark då det inte finns någon byggrätt på allmän platsmark.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

E.ON Gas Sverige AB har inget att erinra mot planförslaget, men vill informera om att i närheten till planområdet har E.ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, och kan där med erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett

mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

TRAFIKVERKET

Transportsnål planering

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Avstånd

Planförslaget klarar bebyggelsefritt avstånd krav samt säkerhetszonens krav.

Trafikflöde

Trafikverket saknar fortfarande en redovisning om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

Riskhantering

Det är positivt att en skyddsvall planeras utmed väg 25, utanför vägområdet, och att den ska regleras i avtal mellan Halmstads kommun och Trafikverket. Trafikverket ser fram emot fortsatt dialog. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnader ska inhämtas och beaktas.

Bullerstörning

Bullerriktvärden klaras endast med bullervall. Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse om att bullernivån inte får överstiga gällande riktvärden för buller enligt Boverkets allmänna råd. Om bullervallen ligger inom vägområdet till väg 25 måste kommunen skriva ett avtal med Trafikverket om utformning, byggnation samt underhåll. Om bullernivåer överskrider riktvärden kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder med mera i framtiden.

Bullerstörning – Lekplatsen

Enligt Trafikverkets bedömning gäller bullerriktvärden för de planerade lekplatsen och bollplanen. ”Trafikverket har också del i ansvaret för att barnkonventionen efterlevs. Barn anses utgöra en särskilt utsatt grupp, vilket bland annat framgår av de senare upplagorna av Socialstyrelsens och Karolinska institutets Miljöhälsorapport. Därför är det viktigt att utomhusmiljöer där barn ofta vistas skyddas från störande trafikbuller eller lokaliseras så att de inte är exponerade för trafikbullernivåer högre än riksdagens riktvärden för boendemiljöer. Det gäller lekplatser, dag- och fritidshem och skolgårdar”. (TRV 2011:460)

Tillgänglighet

Det är angeläget att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till skolan och skolbussen så att föräldrar inte behöver skjutsa sina barn med bil.

Övrigt

Det är noterat att detaljplanen har stöd från Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, antagen 2014-06-17 som har vunnit lagakraft 2015-01-05. Trafikverket rekommenderar att

man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se
Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Ett avtal kommer att tecknas med Trafikverket angående bullervall och bullerplank.

Planbestämmelsen om att bullernivån inte får överstiga gällande riktvärden för buller enligt Boverkets allmänna råd fanns med i samrådsförslaget och kommer att kompletteras med att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger gällande riktvärde för buller.

Trafikflödet på det statliga vägnätet bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget.

Övriga synpunkter noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten
- Byggnadsnämnden
- E.ON Elnät Sverige AB
- Kulturmiljö Halland
- Svenska Kraftnät
- Halmstad Stadsnät

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SNÖSTORPS VÄGFÖRENING, STEN A. NILSSON (ORDFÖRANDE)

I samband med utbyggnad av Snöstorps Idrottsplats kommer trafikföring och belastning att öka på våra gator som berörs av rubricerad tomt. I första hand tänker vi på Agravägen och Backavägen och förmodligen kommer merparten att trafikera Backavägen för vidare färd mot Vallås/Halmstad eller Eurostop. Backavägen har idag en dålig standard vad gäller bärighet/jämnhet och vattenavrinning i tvärfall och avledning till några enstaka sjunkbrunnar. Vi anser att detta bör åtgärdas och inte "sopas under bordet"! Vidare vill vi föreslå att tung lastbilstrafik ej tillåtes på Backavägen som idag gäller väster om Byvägen. Tung trafik kan då köra genom industriområdet fram till Agravägen.

Vi har från Snöstorps Vägförening vid flera tillfällen påtalat den nuvarande standarden på Byvägen, delen Ljungbyvägen mot Fyllingevägen. Byvägen har idag en "trång" normalsektion där cyklister/gående skall trängas med motorfordonstrafik i alla modeller. Detta kan ej längre fortgå när folkmängden och trafiken ökar i Snötorp. Avslutningsvis vill vi påminna om att man inte kan bygga utan att ta hänsyn till uppkommande trafiksituationer. Ett exempel är ju Förskolan på Sannarpsvägen, som egentligen borde samlokaliseras med byggnationen på 19:82. Det finns många exempel i Halmstad där politiker driver fram byggnation först men glömmer trafikföringen.

Kommentar

Kommunen kommer att göra en översyn av vägnätet i området och vid behov rusta upp de intilliggande gatornas standard. Synpunkterna framförs till Teknik- och fritidsförvaltningen som är ansvariga för utformningen och utbyggnaden av gator m.m.

När det gäller genomfartstrafik för tunga fordon på Backavägen kan vägföreningen stänga av vägen för tung trafik då vägen ingår i vägföreningens ansvar, vilket i sig inte är en planfråga.

STYRELSEN I SNÖSTORPSSKOLANS FÖRÄLDRAFÖRENING GENOM LENA LAURELL (ORDFÖRANDE)

När nu Snöstorp utvecklas med ett nytt bostadsområde med ca 70 nya hushåll, som vi såklart välkomnar, vill vi lyfta frågan om vad det kan ha för betydelse för barnomsorgen och Snöstorpskolan inkl. gymnastiksalen. Eftersom Snöstorp under många år haft stora barngrupper i förskolorna och dessutom har/haft 5-årsverksamhet på Snöstorpskolan, för att förskolorna inte räckt till, vill vi att ni är uppmärksamma på hur många nya barn som kommer flytta in i Snöstorp i samband med det nya bostadsområdet och som framöver kommer att behöva plats i förskola och skola.

Vi är måna om att Snöstorp fortsätter att vara ett attraktivt bostadsområde för alla åldrar där vi har barngrupper i förskola som ligger i linjer med kommunens mål och att Snöstorpskolan är en attraktiv skola med lokaler inkl. gymnastiksal som rymmer det elev- och personalbehov som ett framtida Snöstorp kan ha.

Kommentar

Se kommentar till Barn- och ungdomsnämnden.

GEMENSAM SKRIVELSE FRÅN 22 SAKÄGARE VID RADHUSVÄGEN, ÄNGAVÄGEN OCH BACKAVÄGEN

Snöstorp 19:96, Jörgen Andersson och Anita Andersson, Snöstorp 19:95, Josip Lagundzija och Vesna Lagundzija, Snöstorp 19:103, Daniel Wijk och Jessica Wijk, Snöstorp 19:104, Christoffer Tollstern och Åsa Henriksson, Snöstorp 19:105, Gertrud Deierbord, Snöstorp 19:106, Vinko Lagundzija och Annika Lagundzija, Snöstorp 19:107, Peter Højman och Kristina Højman, Snöstorp 19:108, Rudolf Hamann och Gunilla Hamann, Snöstorp 19:109, Rickard Karlsson, Snöstorp 19:111, Ola Lowe och Patricia Lowe, Snöstorp 19:112, Kenneth Wulff och Catarina Windh-Wulff, Snöstorp 19:120, Peter Nordgaard och Petra Dellkvist.

Vi ägare av fastigheter angränsande till rubricerade fastigheter har i skrivelse av den 9 april 2013 ingivit besvär över planprogrammet för nybyggnationen. Den 22 januari 2015 presenterade kommunen för oss ett samrådsförslag. Under tiden april 2013 till januari 2015 har överhuvudtaget inte förekommit något "samråd" mellan kommunen och oss. Vid mötet den 22 januari 2015 förekom inte heller något samråd utan kommunen informerade bara om kommunens tjänstemäns färdiga underlag för den kommande detaljplanen. I underlaget har endast tjänstemännens åsikter beaktats. De samstämmiga yttrandena beträffande parkområdet intill våra fastigheter enligt nu gällande detaljplan har inte till

någon del beaktats utan tjänstemännens åsikter om flyttning av parkområdet till de norra delarna intill väg 25 har antagits. Det parkområde, som nu finns, har funnits på platsen sedan år 1959 enligt den då antagna detaljplanen, har i stor utsträckning utnyttjats av Snöstorps innevånare och ligger närmare än tjänstemännens nya placering av parkområdet. Det nya parkområdet ligger alltså mycket längre bort och intill en mycket trafikerad väg. Följande yttranden, som talar mot tjänstemännens underlag har enligt programsamrådsredogörelsen inkommit till kommunen:

- Vårt besvär den 9 april 2013 enligt ovan.
- Länsstyrelsen skriver, att ” befintlig vegetation i sydost bör inventeras och beskrivas. Eventuell värdefull vegetation bör skyddas med planbestämmelse”.
- Byggnadsnämnden skriver, att ”viktiga gröna områden som finns bör bevaras och exploateringen av området hellre ska sträva efter en tätare bebyggelse inom området. Byggnadskontoret syftar särskilt på grönområdet i sydost”.
- Halmstads Energi och Miljö AB skriver, att som information finns ”befintlig högspänningskabel längs med tomtgränsen mellan Snöstorp 19:79 och Radhusvägen 13-29”. Detta torde tolkas så att HEM anser att ledningen inte kan ligga på nya fastighetsägares tomtmark som tjänstemännens underlag utvisar.
- E.ON skriver, ”att det genom den sydöstra sidan av programområdet går ett elledningsstråk”. E.ON ”yrkar på att detta ledningsstråk inom område för kvartersmark skyddas med ett 4 m brett s.k. U-område”. Vid mötet den 22 januari 2015 framförde vi detta förhållande till kommunens tjänstemän och att elledningarna inte borde ligga inom de nya fastighetsägarnas markområden, Tjänstemännen svarade då, att servitutsavtal skulle slutas med alla de nya fastighetsägarna. Detta förfarande synes vara orimligt och farligt med tanke på kommande markarbeten på de nya fastighetsägarnas tomter. Detta talar sålunda också för att det befintliga parkområdet bevaras.
- Villaägarna Södra Halland skriver, att föreningen ”anser det som angeläget att parkområdet på Snöstorp 19:79 bevaras i nuvarande omfattning”. Föreningen skriver vidare, att föreningen ”delar de intilliggande villaägarnas åsikt om att bebyggelse i tre våningar är för högt för området”.

Vidare har i planbeskrivningen av samrådshandlingen av den 25 november 2014 nu angivits, att de nya parhus-/radhusbebyggelsen ska vara 1 ½-planshus med mycket höga tak (högstanockhöjd 9,5 meter). Befintliga hus intill parkområdet har alla en högsta nockhöjd av 5,5 meter. Vi motsätter oss absolut att de nya byggnaderna blir så höga, som kommunens tjänstemän föreslagit. Som ovan anförts, har sålunda kommunen på intet sätt beaktat sakägares invändningar mot samrådshandlingarna upprättade av kommunens tjänstemän utan samråd. Om kommande detaljplan fastställs av kommunen med föreliggande programsamrådsredogörelse som underlag, kommer vi tveklöst ingiva besvär till Länsstyrelsen.

Kommentar

Ledningsstråket utmed tomtmarken mot befintlig bebyggelse i sydost kommer att avaktiveras och nya ledningar kommer att förläggas i lokalgatan mellan Agravägen och Ängavägen. U-området på plankartan kommer därmed att tas bort. Planbeskrivningen justeras med informationen.

Enligt Halmstads kommuns nya översiktsplan ”Framtidsplan 2030” bör förtätning inom befintliga strukturer prioriteras istället för att ta jordbruksmark i anspråk och låta staden och orterna breda ut sig. Kommunen strävar efter en förtätning av Snöstorp vilket innebär att vi måste hushålla med marken och ta hänsyn till riskavståndet till Växjövägen. Bebyggelsen kan inte flyttas närmare vägen på grund av skyddsavståndet för farligt gods.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det inte är motiverat att bevara grönstråket som parkmark. Den gällande detaljplanen har utformats utifrån idrottsområdet då parkmarken fungerade som en buffertzon mellan bollplanerna och bebyggelsen. Funktionen finns inte längre kvar då idrottsverksamheten har flyttats. Smala grönremsor mellan bebyggelse är svåra för kommunen att hålla i ordning och sköta. Dessutom har det inte noterats några höga naturvärden inom grönområdet. Ett nytt sammanhängande grönområde kommer att skapas i den norra delen av planområdet som kopplas ihop med den befintliga grönstrukturen i Snöstorp.

Samhällsbyggnadskontoret står därmed fast vid att de nya tomterna kommer att placeras intill de befintliga tomterna i sydost. För att säkerställa att ett så stort avstånd som möjligt hålls mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen samt för att skapa ett tydligt gaturum utmed lokalgatan införs en planbestämmelse om att huvudbyggnaden ska placeras i gräns mot förgårdsmark. För att ytterligare säkerställa avståndet kommer prickmarken mot de befintliga tomterna i sydost breddas med två meter vilket innebär att det kommer att vara totalt sju meter bebyggelsefritt område mot tomtgränsen. Träden kommer att försöka bevaras i så stor utsträckning som möjligt och exploatören har för avsikt att plantera häckar mellan tomterna.

När det gäller nockhöjden för parhusen har en solstudie genomförts som visar att föreslagen bebyggelse har en marginell påverkan på solförhållandena för den befintliga bebyggelsen, i synnerhet jämfört med de befintliga trädens skuggpåverkan. En sänkning av nockhöjden ger byggnaderna en annan karaktär som gör att den ursprungliga känslan med förslaget förändras vilket även påverkar upplevelsen av gaturummet. En lägre nockhöjd medför även att byggnaderna måste ha takkuper istället för sneda takfönster vilket ger en ökad insyn. En sänkt nockhöjd kommer inte att leda till mindre insyn då fönsterna hamnar på samma nivå eftersom byggnadshöjden regleras i detaljplanen. Nockhöjden för parhusen kommer därmed att ligga kvar på samma nivå som i samrådsförslaget.

SNÖSTORP 19:104, ÅSA HENRIKSSON, CHRISTOFFER TOLLSTERN

Vi är sedan drygt ett år fastighetsägare till Radhusvägen 17. Innan vi lade bud på fastigheten så gjorde vi allt vi kunde för att ta reda på vad som skulle hända med Snöstorps IP. Vi läste programsamrådsredogörelse samt var i kontakt per telefon och mail med ett flertal personer på kommunen. Utifrån informationen vi fått fattade vi slutligen beslut om att köpa fastigheten. Men vi blev bedrövade när vi ser att nuvarande förslag är ännu värre än vi hade förväntat oss. Det är två områden som vi är väldigt besvikna över.

1. Vi var säkra på att u-området skulle hållas öppet eftersom det står att ”ledningarna ska hållas tillgängliga och området får ej bebyggas”. Vi har vidare läst i ett flertal detaljplaner att ”inom u-området får det inte planteras träd”. Därmed kändes det självklart att det för att ta hänsyn till ägarna till husen på Radhusvägen 15-27 samt för att Eon vill att området är tillgängligt skulle bli någon typ av mindre grönområde kvar t.ex. en gångväg som gör det möjligt att få en trevlig promenad kring hela det nya bostadsområdet.

2. Vidare trodde vi att det skulle bli 1-plans radhus som skulle angränsa mot vår tomt. Detta antog vi dels eftersom att det råder brist på mindre bostäder i Snöstorp men också för att äldre personer som bor i 1½-plans villor idag önskar bo kvar i Snöstorp men i mindre och mer praktiska boenden. Lägenheter och 1-planshus känns då som det mest attraktiva. Och om ni även ser ett behov av 1-planshus så önskar vi att det inte blir på de tomter som gränsar mot Radhusvägen eftersom ”Ändringar och tillägg

i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas” enligt Plan- och bygglagen 2 kap 6 §.

Kommentar

För synpunkt angående u-området se kommentar till gemensam skrivelse från 22 sakägare vid Radhusvägen, Ängavägen och Backavägen ovan.

Området bedöms lämpligt för en blandad bostadsbebyggelse med både flerbostadshus och par-/radhusbebyggelse. Efterfrågan på bostäder i Snöstorp är stor och kommunen strävar efter att förtäta området och föreslår därför mindre tomter vilket ger ett mer effektivt utnyttjande av marken. Flerbostadshusen kommer troligtvis att sätta igång flyttkedjor inom området som i sin tur leder till att 1-plansvillor frigörs i övriga delar av Snöstorp.

SNÖSTORP 19:120, PETRA DELLKVIST, PETER NORDGAARD

Trafik

Agravägen trafikeras redan idag vid planområdet av många fordon bland annat med anledning av Snöstorpsskolans placering och boende i området. Dessutom upplever vi att Agravägen används som ”genväg” för viss trafik mellan Ljungbyvägen (i höjd med bullhållsplatsen Snöstorpsskolan) och Byvägen (vid Korsvägen/ i höjd med området Hästhagen) istället för att köra till rondellen vid Snöstorps Kyrka och där ta höger på Byvägen.

Att planområdet bebyggs med bostäder anser vi positivt men av naturliga skäl har vi synpunkter på hur bebyggelsen genomförs. Med den planerade bebyggelsen kommer antalet fordon som passerar på Agravägen att öka kraftigt. Redan idag anser vi att trafiken på Agravägen i perioder är störande. Hastighetsbegränsningen på 30 km/h är det tyvärr få som håller - åtminstone på den sträckningen förbi planområdet, där vi har utsikt från fönster. Åtgärder för att sänka hastigheten på den sträckningen hade uppskattats.

Att kommunen vill maximera användningen av aktuell markyta, genom att planera för flerbostadshus, har vi viss förståelse för. Dock anser vi inte att de behöver vara i 4 våningar då detta ger ökat antal boende och fler fordon till och från området. En så kraftigt ökad trafikmängd anser vi vara störande för boendemiljön. Förslagsvis byggs flerbostadshusen i två våningar och radhusen i endast en våning.

Plankarta och illustrationskarta visar var lokalgatan föreslås kopplas ihop med Agravägen. Vår förhoppning är att gatan förläggs mer diagonalt genom planområdet så att in- och utfarten mot Agravägen istället hamnar i höjd med utfarten av den planerade gångstigen/ grönområde (det vill säga i planområdets nordvästra del).

Vi instämmer med yttrandet från Byggnadsnämnden (se programrådsredogörelsen sid 5) angående lokalisering av lokalgata och tillfart till området: ”lokalgatan kan förläggas utmed den nordvästliga kanten, längs med det planerade grönområdet” samt ”Tillfart till området och angöring för lokalgata kan göras från industriområdet genom Korsvägen/ Agravägen.” Detta för att ”minska trafiken genom bostadsområdet och därigenom störningar för de boende”. Som förtydligande till Byggnadsnämndens yttrande vill vi även tillägga att tillfarten till planområdet bör ske i höjd med det planerade gångstråket/ grönområdet, det vill säga närmare industriområdet än vad som nu finns som förslag på plan- och

illustrationskartor.

I behovsbedömningen av miljöbedömning, daterad 2013-09-03, (sid 6) beskrivs bland annat bullerstörningar från Växjövägen (RV25). Det hade för oss varit intressant att även genomföra bullermätningar på Agravägen. Angående trafiken (sid 7) i samma dokument hänvisar man till att trafikmängden inte förväntas öka i någon större omfattning jämfört med hur dagens situation då området tidigare använts för idrottsändamål. Då verkar kommentaren utgå från att situationen med trafiken var bra förut vilket vi som boende i området verkligen inte anser. Vid matcher och träningstillfällen rådde ofta trafikkaos i anslutning till idrottsplatsen med anledning av stor mängd trafik och bristen på p-platser. Att ”trafiken förväntas fördelas över befintliga vägar med jämn spridning över dygnet” ses inte av oss som troligt. Farhågan är istället att merparten av trafiken kommer gå via Agravägen, då närhet till Vallås centrum, livsmedelsbutiker, skola och förskolor finns i den riktningen. Detta skulle enligt oss starkt tyda på att trafiken mest ökar på Agravägen.

Parkeringsplatser

Dessutom anser vi att tillgången till planerade parkeringsplatser för tre stycken flerbostadshus i 4 våningar verkar vara dåligt tilltagna. Den eventuellt kommande användningen av p-platserna längs med Agravägen kommer dessutom ytterligare att inverka negativt på vår boendemiljö i form av ökat buller från parkerade och/eller motorljud från startande bilar. (Det har varit skönt att under en tid sedan idrottsklubben flyttade sin verksamhet till Skedalahed - fått slippa den trafikkaos som vi upplevde rådde i samband med att besökare till idrottsklubben anlände/lämnade/parkerade på Agravägen. Avsedda p-platser räckte inte till.)

Viss oro finns således över att Agravägen - längs vår fastighet Snöstorp 19:120 - även i fortsättningen kommer att användas som parkeringsplats. Detta för att antalet uppmärkta p-platser kommer vara för få. Med fordon ständigt parkerade i körbanans riktning samt i kombination med utfart från p-platser mitt emot kommer den sträckningen av Agravägen upplevas väldigt trång vid mötande trafik eller då räddningsfordon behöver komma fram.

Den parkeringsnorm (enligt planbeskrivningen sid 19) som beslutades 1991, med 8 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea, känns inte aktuell för dagens samhälle. Här görs ett antagande att antalet bilar per hushåll rimligtvis borde ha ökat sedan dess. Således borde det inom området antingen byggas färre bostäder (för att få ner antalet hushåll och bilar) eller tillgodose ett större antal p-platser.

Ökad insyn

Den idag redan högt trafikerade Agravägen, bidrog till att vi i samband med tillbyggnad på vår fastighet valde att ha smala, liggande och högt placerade fönster, för att minska buller från trafiken samt minska insyn från förbipasserande trafik. Ett flerbostadshus på 4 våningar uppskattas ur insynhänseende därför inte oss. Ett förslag är att placera det sydligaste av de tre flerbostadshusen (om våningsantalet kommer överstiga två våningar) där bollplanen är placerad på planområdet. Bollplanen skulle istället kunna flyttas till prickad mark där gång och-cykelbana genom det nya planområdet börjar/slutar. Eventuellt skulle två radhus (ett parhus) kunna förläggas på flerbostadshusets planerade placering. Alternativt tas ett flerbostadshus bort helt och hållet för att på så sätt minska trafikmängden till området.

Övriga synpunkter på planhandlingarna

I Planbeskrivningen, daterad 2014-11-25, under rubriken Inledning/Detaljplanens syfte och huvuddrag

(sid 4) talas det om en tät och varierad bebyggelse med par-/radhus i 1 ½ - plan samt flerbostadshus i upp till fyra (4) vån. Under rubriken Tidigare ställningstagande/ Planer och Program (sid 6) skrivs det att planområdet medger bostäder i två våningar. Under rubriken Planförslag och konsekvenser/ Mark och vegetation (sid 17) visar illustrationer från Fredblads arkitekter AB byggnader i endast tre (3) våningar och i texten föreslås byggnader i "3-4 våningar". Att illustrationerna med tre våningar inte stämmer överrens med texten, som på de flesta ställena hänvisar till fyra våningar, kan man ju ha synpunkter på då det kan anses förvilliga läsaren av dokumenten.

Plankartan visar högsta nockhöjd på flerbostadshusen (14,5 m) samt radhusen (9,5 m) - vilket borde innebära fyra respektive två våningar för de olika byggnaderna. Att radhusen tillåts nockhöjd på 9,5 m anses anmärkningsvärt då befintlig detaljplan för fastigheterna längs Radhusvägen, som angränsar mot planerade radhus, endast godtar en våning för bostäder. Enligt uppgift från boende i en av de fastigheterna är högsta tillåtna nockhöjd där endast 5,5 m.

Kommentar

Trafiken i området kommer att fördelas jämnare över dagen jämfört med när området användes som idrottsplats då det var en hög belastning vid evenemang. Trafiken kommer även att fördelas över området då det nya området kommer att ha två in- och utfarter. Kommunen kommer dock att göra en översyn av vägnätet i området och vid behov rusta upp de intilliggande gatornas standard. Synpunkterna framförs till Teknik- och fritidsförvaltningen som är ansvariga för utformningen och utbyggnaden av gator m.m.

I detaljplanen har kommunen utgått ifrån den gällande parkeringsnormen som anger minsta antalet parkeringsplatser och utifrån det kan exploatören bygga fler om de bedömer att det behövs vilket regleras i bygglovsskedet. Illustrationen visar enbart en möjlighet att gestalta området på. Kommunen håller på att ta fram en ny parkeringsnorm men tidplanen för det arbetet är i nuläget oklar.

Att flytta ett av flerbostadshusen till bollplanen skulle innebära att det placeras närmare väg 25 vilket skulle medföra att byggnaden inte klarar gällande riktvärden för buller. Lindallén utmed Agravägen kommer att bevaras och fungerar som ett skydd mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen på andra sidan Agravägen. Enligt solstudien kommer flerbostadshusen inte att ge någon direkt skuggpåverkan på den befintliga bebyggelsen i området.

Nockhöjderna för flerbostadshusen och parhusen kommer inte att sänkas. Parhusen har en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter vilket gör att det inte är möjligt att bygga två våningar. En ev. fjärde våning på flerbostadshusen kommer att fungera som en vindsvåning då detaljplanen reglerar minsta taklutning. Se även kommentar till gemensam skrivelse från 22 sakägare vid Radhusvägen, Ängavägen och Backavägen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

VILLAÄGARNA SÖDRA HALLAND

I yttrande i samband med programsamråd påpekade Villaägarna att det är mycket angeläget att grönområdet med träd i sydost, nuvarande parkmark, bevaras i nuvarande omfattning. Liknande synpunkter har framförts av sakägare med bostadstomter angränsande till planområdet samt inte minst av Byggnadskontoret. Det är därför med förfäran vi nu konstaterar hur okänsligt, för att inte säga brutalt, föreliggande förslag till detaljplan, skövlar detta parkområde. Inte för att parkområdet skall

behövas som buffert mellan det äldre och nyare bostadsområdet utan för den miljömässiga kvalitet som det ger bostadsområdet i sin helhet. Det visar på total avsaknad av lyhördhet gentemot de boendes önskemål och Byggnadskontoret sakkunskap. Visserligen har planförfattaren i illustrationsplanen vackert visat en rad med träd utmed plangränsen i sydost, men de är huvudsakligen markerade på mark som ”ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar”. Där lär inte planteras några träd. Området i nordväst kan inte kallas för parkområde då det mest är frågan om en buffertzon mot den hårt belastade trafikleden.

Okänslighet gentemot de befintliga bostäderna utmed den sydostliga plangränsen visar också illustrationen av planerade bostäder med högsta taknockhöjd på hela 9,5 m! En utformning som orsakar betydande obehag för angränsande bostäder med uteplatser i västerläge. Villaägarna Södra Halland befarar att projektet nu avancerat så långt att parkmarken inte längre torde gå att rädda. Då den skyddande skogen på nuvarande parkmark i huvudsak skövlas och de nya tomterna direkt ansluter till de befintliga tomterna utmed Radhusvägen är den föreslagna taknockshöjden orimlig och onormal. För att begränsa insyn och avskärmning av västersol, bör närmast en halvering av taknockshöjden ske och endast enplansbostäder tillåtas i denna plandel i likhet med villorna på Radhusvägen.

Kommentar

Se kommertar till gemensam skrivelse från 22 sakägare vid Radhusvägen, Ängavägen och Backavägen.

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	Snöstorps vägförening, ordförande Sten A. Nilsson	Pilbågsvägen 10, 302 63 Halmstad
Snöstorp 19:96	Jörgen Andersson och Anita Andersson	Ängavägen 12, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:95	Josip Lagundzija och Vesna Lagundzija	Radhusvägen 31, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:103	Daniel Wijk och Jessica Wijk	Radhusvägen 15, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:104	Christoffer Tollstern och Åsa Henriksson	Radhusvägen 17, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:105	Gertrud Deierbord	Radhusvägen 19, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:106	Vinko Lagundzija och Annika Lagundzija	Radhusvägen 21, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:107	Peter Højman och Kristina Højman	Radhusvägen 23, 302 56 Halmstad

Snöstorp 19:109	Rickard Karlsson	Radhusvägen 27, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:111	Ola Lowe och Patricia Lowe	Backavägen 40, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:112	Kenneth Wulff och Catarina Windh-Wulff	Agravägen 7, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:120	Peter Nordgaard och Petra Dellkvist	Backavägen 41, 302 56 Halmstad
Snöstorp 19:108	Rudolf Hamann och Gunilla Hamann	Radhusvägen 25, 302 56 Halmstad

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	Styrelsen i Snöstorpsskolans föräldraförening, ordförande Lena Laurell	Blodboksvägen 8, 302 56 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Hanna Roxhage

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖ- RELSE

tillhörande

PROGRAM FÖR BOSTÄDER PÅ SNÖSTORPS IP - Snöstorps 19:82 samt del av 19:79 och 19:80

Normalt [förfarande](#) 2012/0121 K

Kommunstyrelsen 2013-09-03

PLAN 2012/0121 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under samrådstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslut 2013-03-26 § 76 genomförts under tiden 3:e april - 3:e maj 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Programförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 st berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med erinringar mot programförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Byggnadsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA - LBVA
- Kommunala handikapprådet
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- E.on Sverige Elnät AB

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Angränsande parkmark
- Antal bostäder och våningsantal

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter inkomna synpunkter har justeringar gjorts i programhandlingarna med avseende på;

- Justeringar i text om dagvattenhantering.
- Läge av transformatorstation
- Justeringar i text om bullerpåverkan från befintlig industri

Utöver de synpunkter som har kommit in under samrådstiden har programhandlingarna kompletterats med;

- Bullerberäkning för bebyggelse i tre våningar
- Resultat från den geotekniska utredningen.

Under samrådstiden har Eleiko Ab dragit tillbaka sitt önskemål om utökad verksamhetsyta. En utökning av industritomten inom programområdet är därför inte längre aktuellt och planprogrammet har justerats. Planprogrammet har reviderats utefter de nya förutsättningarna med en ökad andelen mark för bostäder och grönområde i norra delen. Uppskattat antal bostäder uppgår till mellan 55-70 bostäder.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens uppfattning kan komma att ändras när ett mer detaljerat planförslag föreligger.

Dagvattnet

Planförslaget bör innehålla en närmare beskrivning hur dagvattnet omhändertages.

Bullerstörningar

Risken för bullerstörningar från befintliga och utökade industrier bör belysas, även tung trafik till dessa.

Föroreningsrisk

Intill planområdet finns det ett industriområde där det bland annat har bedrivits tryckeri, mekanisk verkstad och verkstadsindustri. Länsstyrelsen rekommenderar att provtagning av marken genomförs inom planområdet, detta för att säkerställa att inga eventuella föroreningar har spridits från industriområdet till planområdet.

Rådgivande synpunkter- Befintlig vegetation

Befintlig vegetation i sydost bör inventeras och beskrivas. Eventuellt värdefull vegetation bör skyddas med planbestämmelse.

Kommentar

Dagvattnet

Förutsättningarna samt förslag för hur dagvattenhanteringen ska hanteras i programområdet finns redovisade i programhandlingarna. Utformningen av dagvattenhanteringen lämnas öppen för tävlingsmomentet som sedan granskas och bedöms av kommunen. Vid planens antagande är frågan utredd.

Bullerstörningar

Ett utökat resonemang om risken för bullerstörningar från befintlig industriverksamhet har lagts till i programhandlingarna.

Föroreningsrisk

Utredning och provtagning för eventuella föroreningar är beställd och kommer att genomföras innan planen vinner laga kraft.

Befintlig vegetation

En övergripande inventering har i samband med planprogrammets framtagande genomförts av teknik och fritidsförvaltningen. Parkområdet i sydost består till största del av gräsytor, buskage och träd i form av björk och tall. Området bedöms inte innehålla någon särskilt bevarandesvärd växtlighet som bör skyddas i plan.

Trafikverket

Riksväg 25 och E6

Trafikverket bedömer att planområdet varken påverkar eller påverkas av E6.

Vad beträffar RV 25 efterlyser trafikverket en riskanalys som kan svara på om det är möjligt att reducera basavståndet från led med farlig gods transport samt vilka skyddsåtgärder som krävs för detta. Detta bör tas fram i nästa skede i detaljplaneprocessen.

Trafikverket önskar även till nästa skede en trafikstudie som beskriver i vilken omfattning trafiken till och från hela området förväntas öka, hur trafikflödena förväntas se ut samt hur väg 25 påverkas av detta.

Buller

Trafikverket önskar att ta del av genomförd bullerutredning att den kompletteras med beräkningar för de maximala riktvärdena (70 db vid uteplats i anslutning till bostad).

Tillgänglighet

Trafikverket är positiv till gång och cykelkopplingen genom programområdet eftersom den underlättar för boende att nå närliggande service i Vallåscentrum.

Trafikverket understryker vikten av trafiksäkra gång- och cykelvägar till skolan och skolbussen så att föräldrar inte behöver skjutsa sina barn med bil. Det vore positivt om exploateringen kan leda till att resandeunderlaget ökar och turtätheten förbättras ytterligare.

Kommentar

Riksväg 25 och E6

Kommunen tolkar riktlinjerna angivna av Länsstyrelsen i "Riskanalys av farligt gods" att en riskanalys inte är nödvändig om exploatering sker inom det sk. reducerade avståndet, vilket för småhusbebyggelse vid högt trafikerad väg är mellan 50-100 m för tätort 30-100 m.

En utökning av industritomten är inte längre aktuell vilket innebär att genomförandet av programförslaget inte kommer att påverka andelen tungtrafik på Rv 25 till programområdet. I övrigt bedöms inte trafikmängden innebära någon väsentlig ökning på Rv 25.

Buller

En beräkningen för de maximala riktvärdena är genomförd och

kommer att redovisas i det fortsatta planarbetet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Byggnadsnämnden

Befintliga grönområden och vegetation

Byggnadskontoret anser att de viktiga gröna områden som finns bör bevaras och exploateringen av området hellre ska sträva efter en tätare bebyggelse inom området. Byggnadskontoret syftar särskilt på grönområdet i sydost.

Lindarna längs med Agravägen bör skyddas i kommande detaljplan. Detta med motiveringen att krav kan inte ställas för att förhindra trädfällning, såvida detta inte regleras i detaljplan.

Lokalisering av lokalgata och tillfart till området

Byggnadskontoret anser att lokalgatan kan förläggas utmed den nordvästliga kanten, längs med det planerade grönområdet. Detta med motiveringen att det skulle frigöra mark inne i programområdet bättre lämpad för bebyggelse eftersom det ligger längre ifrån Rv 25.

Tillfart till området och angöringen för lokalgatan kan göras från industriområdet genom Korsvägen/Agravägen. Detta anser byggnadskontoret kan minska trafiken genom bostadsområdet och därigenom störningar för de boende.

Parkering

Parkeringslösningar med carport m.m. bör förläggas mot Rv 25 och kan därigenom fungera som bullerskydd tillsammans med grönska och bullervall.

Korsande ledningar

De korsande ledningar parallellt med industrifastigheten bör flyttas innan ett antagande av detaljplanen alternativt säkras för underhåll i detaljplanen, för att inte försena vid eventuella bygglovansökningar.

Kommentarer

Befintliga grönområden och vegetation

Grönområdets ursprungliga syfte var att fungera som en buffert-

zon mellan två olika typer av markanvändning dvs mellan idrott och bostäder. Samhällsbyggnadskontoret anser inte det nödvändigt att bevara denna typ av buffertzona mellan två områden som kommer att få likartad användning i framtiden.

Ett större sammanhängande grönområdet i norra delen fyller en större funktion där avstånd ändå måste hållas mot industrifastigheten och Rv 25. Se kommentar till yttrande från fastighetsägarna för villatomterna s. 12.

Samhällsbyggnadskontoret delar byggnadskontorets uppfattning om att lindarna längs Agravägen är en kvalitet och bör om möjligt beaktas i exploateringen.

Lokalisering av lokalgata

Motiven för lokaliseringen av lokalgatan är redovisade i programhandlingarna. Utifrån denna synpunkt, anser samhällsbyggnadskontoret att en genomgående lokalgata med angoringspunkt i trekorsningen Agravägen och Backavägen är det mest fördelaktiga alternativet.

En placering i norra delen skulle skapa en ensidig användning av lokalgatan.

Parkering

Parkeringsfrågan lämnas öppen för tävlingsmomentet. Halmstads P-norm ska gälla för bebyggelsen.

Korsande ledning

Ledningar inom kvartersmark som inte avses flyttas i samband med detaljplanens genomförandet ska säkras med ett sk. U-område.

Övriga synpunkter noteras.

Teknik och fritidsnämnden

TF anser att om lekplats och övriga aktivitetsytor på befintligt grönstråk sydväst om planområdet ska prioriteras med anledning av föreslagen exploatering föreslås att upprustningskostnaden belastar exploateringsverksamheten.

Kommentar

Det befintliga grönstråket tillsammans med lekplatsen och aktivitetsytorna ligger utanför programområdet. Åtgärder i områden

utanför programområdet kan inte enligt PBL, regleras i detaljplan om det inte finns särskilda skäl för det enligt PBL's fjärde kapitel 12 § punkt 3.

Laholmsbuktens VA - LBVA

Dagvattenutredning

LBVA understryker vikten av att en utförlig och saklig dagvattenutredning genomförs där tyngdpunkt läggs på konsekvenser av både 10 års regn och av 100 års regn.

Det är av yttersta vikt att dagvattenavrinningen från planområdet utreds och planeras väl samt att utförlig beräkning och beskrivning av öppna vattenvägar vid 100 års regn redovisas av delta-garna i marksanvisningstävlingen.
Speciell hänsyn måste tas till Eleikos utbyggnad när det gäller dagvatten.

Övrigt

Texterna under rubrikerna Programförslag, mål och riktlinjer, Teknisk försörjning, Dricks- och spillvatten samt Dagvatten, sidan 19, är väsentliga. LBVA föreslår att ovanstående texter flyttas till rubriken Planeringsförutsättningar.

Under rubriken Planeringsförutsättningar, Vatten och avlopp är det skrivet; "Anslutning av spillvatten och dagvatten kan ske i närmaste brunn i Korsvägen/Agravägen".
Detta är felaktig och skall ändras till - Anslutning av spillvatten och dagvatten kan ske i brunnsparet i änden av Korsvägen vid Agravägen.

Lokalgata

LBVA erinrar om att sträckningarna vid 6 meters vägbredd inte bör utan måste hållas raka för att möjliggöra anläggning av VA-ledningar.

Kommentar

Dagvattenutredning

Dagvattenfrågan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

*En utbyggnad av Eleiko's industritomt är inte längre aktuell.
Motsvarande andel yta har lagts till i exploateringsområdet för bostäder som har ökats på från ca 22 000 kvm till ca 25 000 kvm.*

Övrigt

Handlingarna justeras i övrigt enligt LBVA's synpunkter.

Kommunala handikapprådet

Bebyggelseutformning

Det kommunala handikapprådet anser att fastigheter och utemiljö ska byggas med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för barnfamiljer, dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning. Handikapprådet anser det som viktigt att gång-, cykel- och bilvägar byggs är bra anslutna till området och utformas framkomliga även för dem med rörelsevårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Vidare anser handikapprådet det i tidigt stadium måste planeras för tillräckligt med parkeringsplatser, tillgänglig sophantering, god miljö för barnen och trygg/överskådlig och ljus ute- och innemiljö.

Viktigt att områdets utformning och de material som skall användas, upphandlas med tanke på allergier/överkänsligheter,

Rv 25

Områdets placering utmed starkt trafikerad väg skall tas med i projekteringen utifrån säkerhets- och ljudaspekter.

Kommentar

Bebyggelseutformning

Bestämmelser för tomter och byggnader med avseende på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga regleras i BBR kap 3:1 och hanteras i bygglovsskedet.

Allmänna gång-, cykel- och bilvägar ska anläggas enligt Teknik och fritidskontorets standard.

Halmstads parkeringsnorm ska gälla för området.

Rv 25

Bulleråtgärder vid Rv 25 ska bidra till att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls mot bostäder.

Exploateringen ska följa de riktlinjer som länstyrelsen har angivit för trafikled vid bostadsbebyggelse där farlig gods transport förekommer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden anser att skyddsåtgärder mot buller ska säkerställas i detaljplanen så att gällande riktvärden för buller klaras vid bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Kommentar

Synpunkten noteras och kommer att hanteras i det fortsatta detaljplanearbetet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

HEM informerar om lokalisering av befintlig högspänningskabel längs med tomtgränsen mellan Snöstorp 19:79 och Radhusvägen 15- 29 samt att befintlig fjärrvärmeledning följer slänten vid fastighet Snöstorp 39:11 mot Korsvägen 1.

Halmstad Stadsnät har för avsikt att gräva fiber till området.

Kommentar

Områdets ledningsstråk finns angivna i programhandlingarna. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i lokalgata

E.on Sverige Elnät AB

Befintliga elledningar och transformatorstation

E.on informerar att det genom den sydöstra sidan av programområdet går ett elledningsstråk och att det i nordöstra delen ligger en transformatorstation.

E.on yrkar på att detta ledningsstråk inom område för kvartersmark, skyddas med ett 4 m brett sk. U-område och att transformatorstationen skyddas på liknande sätt med ett sk. E-område. E-området bör vara minst 6 x 6 meter stort och fritt från hinder. Planbestämmelserna bör säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Transformatorstation

nen ska kunna nås med tungt fordon.

E.on anser att eventuell flytt eller ändring av ledningar eller anläggningar ska bekostas av exploatören och inte belasta E.on. Om flytt eller ändring skulle bli aktuell förutsätter E.on att tidig kontakt tas för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar.

Nya elledningar

I samband med att området exploateras anser E.on att nya kablar ska förläggas. Kablarna bör placeras i lokalgator eller under allmän platsmark.

Kommentar

Befintliga elledningar och transformatorstation

Elledningarnas läge är utpekade i programhandlingarna men lokaliseringen för transformatorstationen saknas. Handlingarna revideras med avseende på transformatorstationens läge.

En eventuell flytt eller ändring av ledningar bedöms inte i detta skede som aktuell.

Nya elledningar

Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i lokalgata

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kulturmiljö Halland
Lantmäterimyndigheten
Räddningstjänsten
Lantmäterimyndigheten
E.on Gas Sverige AB
Skanova
Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Fastighetsägare till bostadstomter angränsande till planområdet, 18 st, se förteckning nedan.

Ägare av villatomterna gränsande till programområdet besvärar av programförslaget. I första hand med anledning av ändrad användning av angränsande parkmark på Snöstorp 19:79 och i andra hand till antalet föreslagna bostäder och våningsantal.

Angränsande parkmark

Fastighetsägarna anser att kommunen inte utan vidare kan ändra områdets status till annan användning än som parkområde. Området utgör en naturlig avgränsning mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse.

Fastighetsägarna understryker att det angränsade parkområdet var en viktig del vid fastighetsköpen som även beaktades vid beräkning av inköspriserna för deras fastigheter.

Fastighetsägarna anser att om kommunen genomför exploateringen av området för byggnation, parkeringsplatser, vägar etc. torde detta innebära att kommunen är ersättningsskyldig till dem som fastighetsägare enligt Plan- och bygglagen.

Antal bostäder och våningsantal

Fastighetsägarna anser i sitt yttrande att föreslagen exploatering på 50-65 bostäder i området inte överensstämmer med kommunens bostadsförsörjningsprogram där det endast anges 35 st nya bostäder inom aktuellt planområde. Fastighetsägarna motsätter sig även bebyggelse i 3 vån.

Fastighetsägarna anser att ... ”en sådan förtätad byggnation kraftigt avviker mot intilliggande befintliga bostäder och passar inte in i området med befintlig villabebyggelse.”

Fastighetsägarna avslutar sitt yttrande med;

”Om kommunen inte beaktar ovanstående i kommande detaljplan, ämnar vi överklaga ärendet till länsstyrelsen enligt Plan- och bygglagens bestämmelser”.

Kommentar

Angränsande parkmark

Kommunens utgångspunkt är att parkområdet på Snöstorp 19:79

inte längre behövs som buffert mellan två kvarter med olika användningsområden, bostäder och idrottsplats. Området ska ingå i den föreslagna exploateringen som kvartersmark och ett större område i norra delen av planområdet planläggs istället som park eller naturmark. Där måste ett avstånd ändå hållas mot Växjövägen och industrifastigheten. Ett sammanlänkande grönstråk i norra delen, kopplat till omkringliggande grönytor och aktivitetsytor fyller en större funktion som lokalt strövområde som skapar en kvalité och mervärde för hela Snöstorps bostadsområdet.

Mindre osammanhängande ytor av allmänplatsmark mellan kvartersmark är dålig hushållning av mark och är inte önskvärt för kommunen ur driftsynpunkt.

Med hänvisning till programhandlingarna ser kommunen positivt på om delar av uppvuxen vegetation kan bevaras och införlivas i det nya bostadsområdet.

Angående ersättningsskyldighet:

Vid en ändring av gällande detaljplan kan enligt PBL kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägare endast om;

- ändringen sker under genomförandetiden*
- ändringen berör förändrad användning eller höjdläge av gata eller väg.*
- fastighetsägaren innehar särskild rätt till fastigheten dvs genom ett servitut eller arrende.*

Med hänvisning till ovanstående utdrag från PBL anser kommunen sig inte ersättningsskyldig för de ändringar som föreslås i programförslaget.

Antal bostäder och våningsantal

Bostadsantalet som anges i bostadsförsörjningsprogrammet är en övergripande prioritering av bostadsbyggnadsprojekt avsedd i huvudsak som en fingervisning om möjlig utveckling. Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller inte i normalfallet några detaljerade studier av typ, storlek eller antal byggandsenheter.

Kommunens bedömning är att området tål en högre exploatering och att förslaget bostadsantal är ett rimligt i förhållande till områdets yta och i programmet föreslagen bebyggelsesammansättning.

Kommunen anser att en bebyggelse i upp till 3 vån är ett bra utnyttjande av aktuell mark. Den ger utrymme för ett mer blandat bostadsutbud i form bostadsstorlekar och upplåtelseformer som

kommer att komplettera den befintlig bebyggelsen. Flerbostadshus i tre våningar skapar även ökade förutsättningar för god tillgänglighet.

Kommunen anser att utifrån de förutsättningar som anges i planprogrammet att goda möjligheter finns för en god utformning och anpassning mellan befintlig och kommande bebyggelse.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Villaägarna Södra Halland (ej besvärsrätt)

Föreningen anser det som mycket angeläget att parkområdet på Snöstorp 19:79 bevaras i sin nuvarande omfattning. Även lindarna längs med Agravägen är viktiga att bevara.

Föreningen delar de intilliggande villaägarnas åsikt om att bebyggelse i tre våningar är för högt för området. Slutligen anser föreningen att föreslagna flerbostadshus bör upprättas som hyresrätter.

Kommentar

För kommentar till synpunkter rörande lindarna längs Agravägen se kommentar till skrivelse från Byggnadsnämnden på s.6.

För kommentar till övriga synpunkter se kommentar till skrivelse från fastighetsägarna av villatomterna.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Antal bostäder och våningsantal
- Angränsande parkmark och bevarandet av befintlig vegetation
- Upprustning av lekplats och grönstråk
- Trafikstudie
- Riskanalys

LISTA PÅ SAKÄGARE

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Snöstorp 19:95	Vesna Trkulja-Lagundzija, Josip Lagundzija	Radhusvägen 31 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:103	Jessica Wijk, Daniel Wijk	Radhusvägen 15 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:104	Krister Andersson	Radhusvägen 17 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:105	Gertrud Deierborg	Radhusvägen 19 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:106	Annika Lagundzija, Vinko Lagundzija	Radhusvägen 21 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:107	Peter Højman, Kristina Højman	Radhusvägen 23 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:108	Franz Georg Rudolf Hamann	Radhusvägen 25 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:109	Rickard Karlsson	Radhusvägen 27 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:111	Patricia Eriksson-Lowe, Ola Lowe	Backavägen 40 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:112	Catarina Windh-Wulff, Kenneth Wulff	Agravägen 7 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 19:120	Petra Dellkvist, Peter Nordgaard	Backavägen 41 302 56 HALMSTAD
Snöstorp 39:11	Madeleine Blomberg	Södra Hovallsvägen 291 269 71 FÖRSLÖV
	Lennart Harry Blomberg	Gathenhielmsvägen 24 302 91 HALMSTAD
	Erik Blomberg	Olas gränd 3 Lgh 1302 302 90 HALMSTAD
	Hans Blomberg	Brages väg 18 302 75 HALMSTAD
	Rickard Blomberg	225 West Huron Street apt 320 CHICAGO, IL 60654 U.S.A.
Snöstorp 39:13	Per Brissman	Nissastigen 5 302 30 HALMSTAD
	Christer Spjuth	Klackens Västergränd 10 302 61 HALMSTAD

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Per-Erik Linders
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2016-01-12

Dnr KS 2012/0121

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 november 2015, § 339 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SNÖSTORP 19:82 m.fl. Snöstorps IP, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1069 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 november 2015.

Länsstyrelsen har den 7 december 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 december 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 12 januari 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA