

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

GULLBRANDSTORP 1:50 m.fl.

Gullbrandstorp, HALMSTAD

Normalt förfarande, KS 2011/0114

Kommunfullmäktige 2012-09-25

Plan 1010 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
7	MILJÖBEDÖMNING
8	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR
16	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER
19	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planering och byggande regleras av plan- och bygglag (PBL) SFS 1987:10. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Program
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Övriga utredningar:

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk utredning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationskartan skall 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.

För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa 70-80 nya villatomter i norra delen av Gullbrandstorp. Utbyggnadstakten ska anpassas så att den kommunala servicen kan klaras i form av skola och förskola.

Huvuddrag

Gullbrandstorp 1:50 m.fl är belägna i norra delen av Gullbrandstorp. Området är kuperat med inslag av berg och kan rymma 70-80 småhustomter. Området är uppdelat i mindre enklaver av småhustomter som är anpassade till den kuperade terrängen. Ca 50 tomter är belägna inom Gullbrandstorp 1:50 som ägs av Markbolaget i Gullbrandstorp AB. Övriga tomter fördelas inom kommunal och privat mark.

För att klara skola för de boende bestäms utbyggnadstakten utifrån skolans möjlighet att ta emot elever. Därför kan utbyggnadstakten av området bli ca tio tomter per år. Dagvatten får ledas via dike eller kulvert över jordbruksmarken i söder. Området kan på sikt direktanslutas till den nya Kustvägen via befintlig cirkulationsplats.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Byggnadskontoret och Fastighetskontoret har tillsammans med Hemfast AB låtit upprätta ett planförslag gällande exploatering av fastigheterna Gullbrandstorp 1:44, 1:50 m.fl. för att möjliggöra ca 70-80 st nya villatomter.

Villatomterna är tänkta att säljas via kommunens tomtkö.

Kommunstyrelsen gav 2005-11-15 § 336, byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva ny bebyggelse för bostäder på Gullbrandstorp 1:50 m fl fastigheter. Ansökan hade inkommit från Hemfast AB med bifogade skisser. Stadskontoret har i ärendet avvaktat samråd kring Fördjupad översiktsplan Söder Gullbrandstorp samt tekniska kontorets planering av åtgärder för dagvattenhanteringen i Gullbrandstorp.

Byggnadsnämnden gav 2008-12-10 § 525 byggnadskontoret i uppdrag att planlägga området.

Byggnadsnämnden godkände 2009-11-11 § 394 planprogrammet för samråd och att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljöbedömning inte upprättas.

Kommunstyrelsen godkänner 2010-05-18 KS § 121 planprogrammet med tillhörande programsamrådsregogörelse där bl.a. kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att, med ovan som underlag, fortsätta detaljplanarbetet.

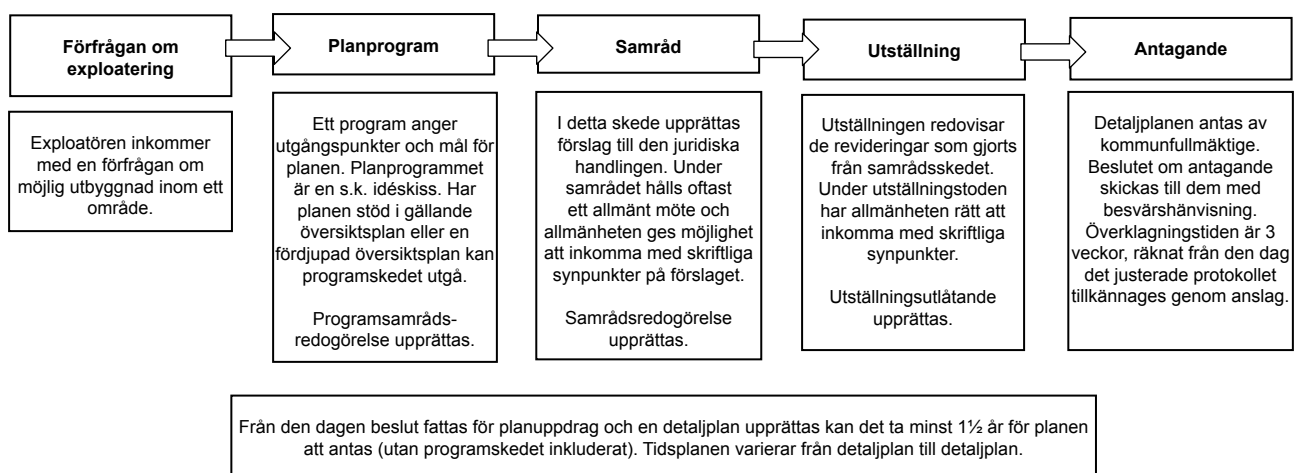
Byggnadsnämnden godkände 2010-12-15 § 400 planen för samråd.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade att utställning om planen skulle ske 2011-06-13 KSU § 135.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglag 5 kap § 20. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

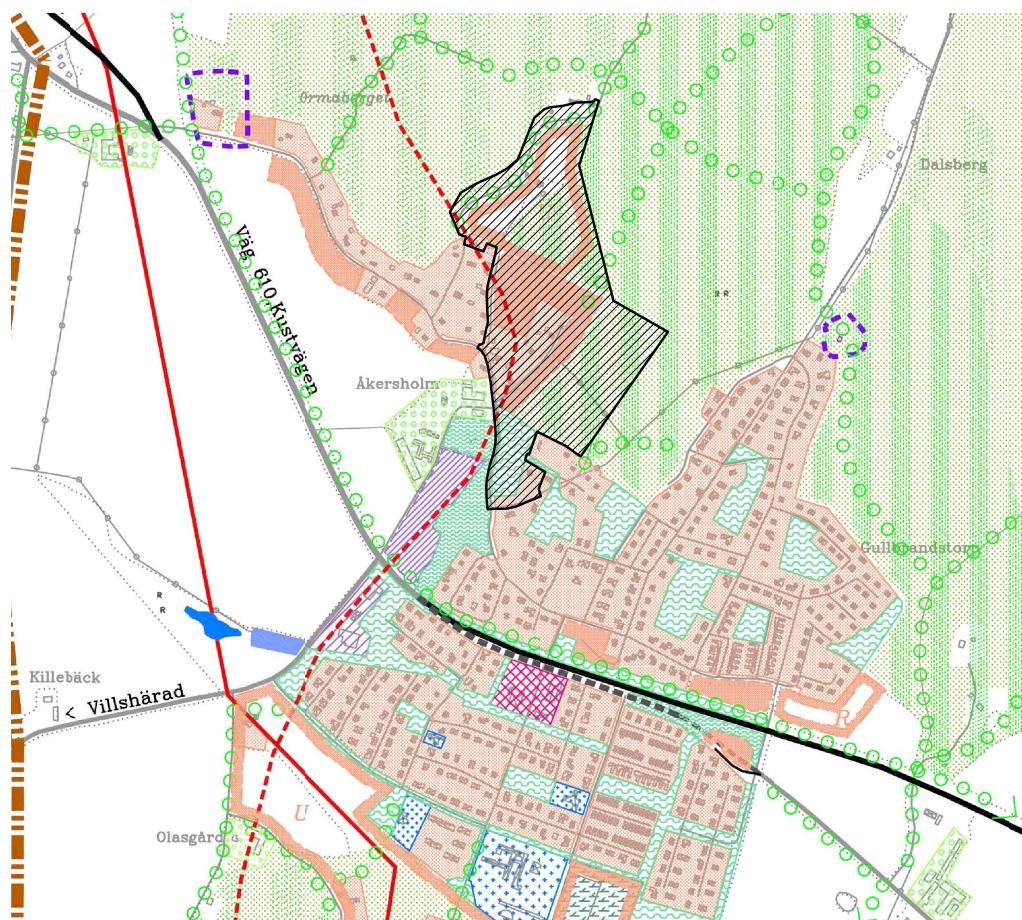


Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under första kvartalet 2012.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget 10 km nordväst om Halmstad centrum. Området ligger strax norr om Gullbrandstorp öster om Lyngavägen. I norr avgränsas området av bergsbranten längs Hyltevägen och i söder av bebyggelsen vid Bjerevägen. Även del av Lyngavägen ingår i planområdet. Planområdet omfattar ca 17 ha.



Bilden är hämtad ur ÖP 2000, det skrafferade området visar planområdet.

Markägförhållanden

Området är uppdelat på flera markägare varav Markbolaget i Gullbrandstorp AB (Gullbrandstorp 1:50) och kommunen (Gullbrandstorp 1:44) är de två största.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ samt Miljöbalken skall detaljplaner vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.

Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.

Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.

Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Byggnadsnämnden genomförde en miljöbedömning den 11 november 2009 och kunde konstatera att ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Markanvändningen i översiktsplanen (ÖP 2000) är angivet för bostäder och utredningsområde för bostäder. Sydöstra delen har angivits som allmänt intresse, primärt rekreationsområde. Även två stråk av betydelse ur rekreationssynpunkt finns genom området.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan (byggnadsplan) akt nummer HAR37 antagen 1961 samt ändring och utvidgning av byggnadsplan akt nummer 748 antagen 1989 berör en mindre del av planområdet. Ett område som i detaljplanen angivits som parkmark ingår i planområdet för utvidgning av fördröjningsdamm för dagvatten.

Planprogram

Planarbetet har föregåtts av ett planprogram som studerat möjligheterna att förtäta området med villabebyggelse och identifiera konkurrerande intressen. Programmet redovisade ett förslag till tänkbar bostadsbebyggelse innehållande 70-80 villatomter samt ett nytt gatunät.

Riksintresse och förordnande

Området tangerar riksintresseområdet för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § MB.

Planförslaget bedöms ej påverka riksintresset negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet karaktäriseras av en forntida havsvik, orienterad i nord-sydlig riktning. Nivåskillnaderna mellan dalgången och de högsta bergknallarna uppgår till ca 25 meter. På flera platser finns lodräta stup. Vegetationen utgörs i dalgångarna av hagmarker medan höjdpartierna är bevuxna med barrskog och ekdungar. Åkermarken inom 1:44 brukas ej och ligger i träda.



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

Planförslaget

Planförslaget utgår från att bygga bostäder i dalgången och på de lägre höjdryggarna. Det medför att landskapet ändrar karaktär i området, från naturmark till bostadsbebyggelse. Stora naturområden sparas runt och mellan bebyggelsen varför karaktären ändå kommer att förbli grön men med inslag av bostäder.

Geotekniska förhållanden

I samband med förstudie av VA-försörjning har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av SWEKO VBB AB, daterad 2008-03-20.

Den översiktliga geotekniska undersökningen för den norra delen av området visar att de ytliga jordlagren inom området utgörs av sandig mulljord som underlagras av friktionsmaterial som vilar på fast lagrad lera.

Övriga delar av området består av ett tunt jordtäckte som vilar på berg.

För lätta konstruktioner bedöms inga sättningar eller stabilitetsproblem av betydande storlek uppstå. Grundläggning av planerade byggnader, vägar mm kan utföras i befintliga, naturligt lagrade jordlager, utan extra ordinära grundförstärkningar.

Grundvattenytan inom området bedöms som högt varför temporär avledning av grundvatten kan komma att erfordras.

Fornlämningar

Enligt den arkeologiska utredning som genomfördes under sommaren 2010 påträffades inga nya fasta fornlämningar inom området men däremot ett stort antal stora och små stenbrott, totalt påträffade 13 brott inom området. Det ska ha funnits ett torp inom området benämnt Davidslyckan men av detta påträffades inga synliga spår varför man från arkeologisk expertis drar slutsatsen att spåren raderats när man rivit torpet. Utredningens slutsats är att man vid utbyggnaden av området ska ta hänsyn till befintliga stenbrott och inkorporera dem i den nya bebyggelsen.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns närmare tio bostadsfastigheter med en varierad karaktär. Det handlar uteslutande om enbostadshus.

Generellt för samtliga tillkommande bostäder

I planförslaget föreslås 70-80 nya villatomter för friliggande bostadshus samt en mindre del med gruppbyggda småhus. Planen medger inte flerbostadshus, endast en huvudbyggnad per tomt.

Karaktären på området ska vara villabebyggelse. Detaljplanen ställer inte några särskilda krav på utformning av bebyggelsen. Tomterna har olika förutsättningar i fråga om terrängförhållanden och på vissa tomter

kan souterränghus vara lämpliga. För byggnader inom område markerat e_1 , e_3 , e_4 och e_5 gäller att huvudbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 4 meter respektive högstanockhöjd på 7,5 meter. För område e_2 gäller högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad 7,5 meter respektive 10,0 meter. I beräkning av byggnadshöjd och nockhöjd ska hänsyn inte tas till delar av souterrängvåning eller plintgrundläggning, ej heller till byggnadsdelar såsom takkupor om de upptar mindre än en tredjedel av byggnadens längd ska räknas med. Souterrängvåning och källare får anordnas där det prövas som lämpligt utifrån avloppsanslutning. Högsta byggnadshöjd och nockhöjd för garage, carport och förråd är 3,0 respektive 4,5 meter.

Bebyggelsen på bergspartierna i planområdets mellersta del ligger exponerat och kräver speciell omsorg för att anpassas till sin speciella bergsterräng.

Utbyggnaden kommer att utföras i etapper för att belastningen på allmän service skall fördelas över tid.

Specifikt för de olika exploateringsområdena

e_1

Område markerat med e_1 får en generell byggrätt som motsvarar 250 kvm per tomt. I huvudbyggnad får en maximalt 40 kvm stor komplementbostad inredas. Byggrätten inkluderar komplementbostad, garage, carport, inglasat uterum och förråd. Minsta tomtstorlek är satt till 800 kvm, tomtskift oräknat. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, carport och garage får placeras 1 meter från granntomt. (Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden). Garage eller carport skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

e_2

Område markerat e_2 får en generell byggrätt som motsvarar 180 kvm per tomt. I huvudbyggnad får en maximalt 40 kvm stor komplementbostad inredas. Byggrätten inkluderar komplementbostad, garage, carport, inglasat uterum och förråd. Minsta tomtstorlek är satt till 800 kvm, tomtskift oräknat. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, carport och garage får placeras 1 meter från granntomt. (Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden). Garage eller carport skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

e₃

Befintlig bostadsbebyggelse, markerad med **e₃**, får en generell byggrätt som motsvarar 250 kvm per tomt. I huvudbyggnad får en maximalt 40 kvm stor komplementbostad inredas. Byggrätten inkluderar komplementbostad, garage, carport, inglasat uterum och förråd. Minsta tomtstorlek är satt till 1000 kvm i överensstämmelse med gällande plan. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, carport och garage får placeras 1 meter från granntomt. (Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden). Garage eller carport skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

e₄

Område markerat **e₄** får en generell byggrätt som motsvarar 250 kvm per tomt. I huvudbyggnad får en maximalt 40 kvm stor komplementbostad inredas. Byggrätten inkluderar komplementbostad, garage, carport, inglasat uterum och förråd. Minsta tomtstorlek är satt till 700 kvm, tomtskift oräknat. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd, carport och garage får placeras 1 meter från granntomt. (Detta gäller även vid sammanbyggnad med huvudbyggnaden). Garage eller carport skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

e₅

Område markerat **e₅** kan innehålla gruppbyggda småhus. Byggrätten motsvarar 170 kvm per tomt. Byggrätten inkluderar garage, carport, inglasat uterum och förråd. Minsta tomtstorlek är satt till 400 kvm, tomtskift oräknat. Garage eller carport skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Kommersiell, offentlig och social service

Det finns ingen service inom området. Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 1 km från planområdet i centrala Gullbrandstorp. I Gullbrandstorp finns två förskolor, Gullängens förskola med 4 avdelningar samt den nyöppnade Gullbrandstorps förskola med 4 avdelningar. De ligger ca 1-1,5 km från planområdet. I Gullbrandstorp finns också Gullbrandstorps skolan, en grundskola från F-9. Skolans kapacitet är dock begränsad. Ett mindre antal lägenheter för äldreboende är under planering i Gullbrandstorp.

Planförslaget

Planen medger att viss mindre verksamhet får finnas inom bostadskvarteren. Det kan vara kontor, hantverk och andra icke störande verksamheter. Krav ställs på att det inte får vara trafikallstrande verksamheter.

Inom ett område tillåts även boendeservice, hantverk och kontor och även här ställs krav på att det inte får vara störande eller trafikallstrande verksamhet. För att klara skolans kapacitetsbrist planeras området att få en etapputbyggnad som är anpassad till skolsituationen i Gullbrandstorp.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Landsbyggdlinjen 330/350 mellan Halmstad och Falkenberg samt stadsbusslinje 10 stannar i Gullbrandstorp vid rondellen, Grangatan ca 1 km från planområdet. Det finns inga planer på att ansluta en ny busslinje till området.

Planförslaget

Utbyggnaden motiverar inte några nya bussförbindelser men i framtiden bör man pröva en alternativ linjesträckning.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelväg ska byggas ut utmed Lyngavägen mellan Pansars väg och Brinkens väg. Utmed Kustvägen finns gång och cykelväg med säker förbindelse till skolan och vidare in mot Halmstad.

Biltrafik och gator

Bostadsområdet trafikmatas från Lyngavägen via fem skilda infartsgator, Bjerevägen, en nyanlagd väg, Dammvägen, Pansars väg och Hyltevägen. Lyngavägen ingår i planområdet fram till vägområdet för Kustvägen.

Planförslag

Lyngavägen övergår från vägföreningen till kommunen genom att gatan blir allmän platsmark, Lokalgata med kommunalt huvudmannaskap.

Lokalgator

Lokalgator ges en sådan utformning att låga trafikhastigheter uppnås och därigenom kan gående, cyklister och biltrafik röra sig säkert inom området.

Gångstråk

Inom naturpartier föreslås gångstigar som möjliggör passage genom och inom området samt till omgivande natur.

Friytor

Allmän platsmark

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark

Inom området bevaras naturpartier för att ge området karaktär av bebyggelse i natur samt skapa möjlighet till passage för både människor och djurliv.

Områden som planläggs som natur kommer att bestå av bevarad naturmark som kräver ringa skötsel.

Genom de bevarade naturområdenas lättillgänglighet för barn har inga organiserade lekplatser föreslagits. Aktivitetsytor har illustrerats som visar på lämpliga områden att göra något med i framtiden.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Spillvatten avleds med självfall till befintliga spillvattenledningar vid Lyngavägen under förutsättning att inga hus med källare tillåts.

Vatten

Vattenledningar ansluts till det befintliga vattenledningsnätet i 3 punkter. Vid Bjerevägen, vid Lyngavägen söder om Pansars väg och vid Lyngavägen söder om Dammvägen. För att erhålla ett tillräckligt vattentryck inom de högt belägna delarna av området måste vattentrycket tryckstegras.

Dagvatten

Eftersom mycket dagvatten avrinner mot och genom planområdet från områden med berg i eller nära markytan krävs åtgärder för fördröjning av dagvatten i två skilda fördröjningsmagasin. Förslaget har ändrats från samrådet då en ny VA-utredning har genomförts som visar att det endast behövs två magasin. Förändringen motiveras av att fördröjningsmagasinet vid Lyngavägen har fördubblats i storlek.

Dessutom krävs nytt dagvattenutlopp från området till befintlig dagvattendamm väster om Gullbrandstorp. Denna kan utföras som öppet dike eller ledning. Under Lyngavägen och Kustvägen anläggs trummor.

Följande målsättning ska gälla för dagvattenhanteringen inom området:

1. De naturliga vattenstråken skall inte påverkas med ökat flöde eller förorenat dagvatten.
2. Inga instängda områden skall bildas utan vattenavrinningen, vid behov ovan mark, ska kunna ske utan att byggnader, anläggningar eller annat skall skadas av dagvattnet.
3. Det momentana dagvattenflödet från det planerade bebyggelseområdet skall minimeras genom lokala fördröjningar för dagvattenhanteringen.

För att man skall uppnå det första målet krävs att dagvattnet fördröjs med åtgärder så tidigt som möjligt i avrinningssystemet men att även fördröjningsmagasin anordnas. För det aktuella området avses att två fördröjningsmagasin anordnas inom områden markerat med NATUR på plankartan. Dels i den nordvästra delen av området, norr om fastigheten 6:22 och väster om Pansarsväg och ett magasin söder om korsningen Lyngavägen – Dammvägen. För att nå det andra målet måste det nya planområdet planeras så att det alltid finns möjlighet för dagvattnet att i sista hand avrinna på mark ut från bebyggelseområdet utan att skador uppstår på byggnader eller anläggningar. Detta innebär att inga instängda lågpunkter kan accepteras på gatu- och tomtmark.

Det tredje målet ställer krav på utformning av avledningssystemet. Således bör så stor del som möjligt av dagvattnet som avrinner från hårdgjorda ytor såsom tak och gator avledas ut över infiltrationsbenägen mark. I utredningen har räknats med att ca 40 % av dagvattnet kan avledas på nämnt sätt. För att underlätta för dagvattnet att fördröjas och renas skall särskilda dränerande dagvattenstråk anläggas utmed gatorna. Avskärande överdiken mot omgivande naturmark skall utföras på tomtmark.

Släckvatten

Brandsläckning har förutsatts lösas med det så kallade ”Alternativa systemet”. Detta innebär att brandsläckningen tryggas med hjälp av tankbilar.

El och tele

Bostadsområdet ansluts till befintliga el- och telenät. Två nya transformatorstationer kommer att behöva uppföras. Luftledning kommer att behöva markförläggas. Kostnaderna belastar exploateringen.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Gullbrandstorp. Tillkommande bostadsbebyggelse får lösa sitt uppvärmningsbehov på individuell basis.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

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

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planförslaget har tagit hänsyn till rådande förhållanden, dels har området utformats så att en betydande del av grönskan kan sparas och bli en tillgång för boende i området samt för närboende som nyttjar området idag.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Hänsyn tas till fornlämningar och de stenbrott som påträffats. I vissa fall kan dock stenbrotten komma att beröras av exploateringen men det är angeläget att bevara dem i största möjliga mån och bidra till områdets karaktär.

Bebyggelse

Användning

Illustrationsplan och gestaltungsprogram tar särskild hänsyn till åtgärder för ökad tillgänglighet inom hela planområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget ger ett ökat underlag för kollektivtrafiken men områdets placering ligger på ett sådant avstånd till kollektivtrafik att det inte är troligt att boende kommer nyttja kollektivtrafiken i så stor utsträckning.

Utbyggnadens storlek föranleder inte någon utbyggnad av kollektivtrafik till området men vid framtida ändring av linjerna bör en alternativ sträckning prövas.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 300 fordonsrörelser per dygn.

Utformningen av området bidrar till att filtrera ut dessa bilrörelser på ett finmaskigt nät av gator och vägar.

Friytor

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet.

Allmän platsmark

Det finns väl tilltagna ytor för utevistelse och rekreation i området. Det handlar uteslutande om Naturmark men med möjlighet att i framtiden uppföra så kallade aktivitetsytor.

Allmänheten har fri tillgång till naturmarken då områdets utformning inte stänger till naturmarken utan att det finns generöst tilltagna släpp utmed gatorna som bidrar till en öppenhet mellan gata och natur.

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 överskrids inte i och med planens genomförande.

Störande verksamheter

Åkersholms gård rymmer värphönshållning. Inom 200 meter från anläggningen finns inga bostäder. Inom 200-300 meter finns ca 30 bostäder och 11 ytterligare tillkommer genom planförslaget. Inom 300-400 meter finns ca 50 bostäder och 21 ytterligare tillkommer genom planförslaget. Enligt uppgifter från miljö- och hälsoskyddskontoret har inga påtagliga klagomål på anläggningen inkommit. Därmed bedöms nämnda nytillskott av bostäder kunna göras utan konflikt med verksamheten. Tillfällen med lukt får accepteras av boende i lantbruksområden.

Risk

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

Buller

Det bostadstillskott som skapas med detaljplanen bedöms ej nå upp till sådana värden att bullernormen överskrids, dvs. 55 dBA vid fasad.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens Handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 (KF 2010 § 105) och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. För nytillkommande bebyggelse bör energisnåla lösningar väljas för att minimera behovet av uppvärmning.

Dagvatten

Dagvatten tas omhand inom planområdet och fördröjs innan det leds vidare till befintligt dagvattenssystem utmed Kustvägen.

Avfallshantering

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

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till befintliga ledningsnätet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av Kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Sammanfattning av detaljplan

Detaljplanens syfte är att tillskapa 70-80 nya villatomter.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
15 dec 2010	Samrådsbeslut i BN
Juni 2011	Utställningsbeslut i KSU
Juni 2012	Godkännande i KSU
Sept 2012	Antagande i KF
Okt 2012	Laga kraft om detaljplanen ej överklagas

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Halmstads kommun är fastighetsbildningsmyndighet.

Lanspråktagande av mark

Den antagna detaljplanen kommer att anvisa gränser för framtida kvarter och allmänna platser. Illustrationsplanen söker visa på en lämplig tomtindelning av kvarteren.

Största delen av norra området ägs av kommunen (Gullbrandstorp 1:44). Exploateraren Markbolaget i Gullbrandstorp AB äger Gullbrandstorp 1:50 i söder. Övriga mindre fastigheter är privata.

Kommunen avser att lösa in mark som enligt förslag till detaljplan ska användas för allmän plats. Exploateringsavtal avses träffas med de större fastighetsägarna. I något fall kan det aktualiseras en tvångsvis inlösen av någon mindre del avsedd för allmän plats/gata. Kommunens inlösen kommer då att ske med stöd av 6 kap 17 § Plan och Bygglagen.

Breddning av Lyngavägen innebär intrång på fastigheten Gullbrandstorp 1:55s båda delar. Delen väster om Lyngavägen ligger utanför planområdet förutom den del som blir lokalgata. Här kan krav om inlösen komma ifråga.

Fastigheten Gullbrandstorp 1:65 utefter Dammvägen berörs av föreslagen lokalgata och markbyten behöver genomföras (tomtens totala yta blir inte mindre)

För fastigheten Gullbrandstorp 1:89 utefter Bjrevägen föreslås markbyten så att fyra bostadstomter kan tillskapas.

Fastigheten Gullbrandstorp 3:1 utefter Pansars väg utgör mindre del av den stora jordbruksfastigheten. Denna del jämte del av samfällad väg Gullbrandstorp s:8 kan tillföras Gullbrandstorp 1:609. Nuvarande garage nyttjas av Gullbrandstorp 1:100. Även utefter Lyngavägen skall del av fastigheten Gullbrandstorp 3:1 ingå i lokalgatan.

Fastigheten Gullbrandstorp 6:22 utefter Hyltevägen kan utökas mot väster eftersom vändplatsen försvinner.

Särskilt viktiga genomförandefrågor (med särskilt behov av uppföljning)

VA-utredning

En VA-utredning har upprättats i samband med detaljplanen. Särskild hänsyn till denna utredning och speciellt dagvattenhantering ska tas i genomförandet. Teknik- och fritidsförvaltningen anlägger inga nya överdiken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från och med den dag planen vinner laga kraft. För att möjliggöra en rimlig etapputbyggnad blir genomförandetiden i norra delen fördröjd tre år

Ekonomiska frågor

För genomförande och fördelning av kostnader för anläggande av de allmänna platserna förutsätts avtal träffas med i vart fall de större privata fastighetsägarna. Detta sker innan planen antas. Kostnaderna för genomförande av de allmänna anläggningarna inom planen fördelas efter den nytta som uppstår på grund av planens fastställelse. Samtlig ny bebyggelse och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökning avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Medverkande tjänstemän

- Jonas Orring, mark- och exploatering (Samhällsbyggnadskontoret)
- Leif Eriksson, gata (Teknik- och fritidsförvaltningen)
- Mikael Vallin, vatten och avlopp (Teknik- och fritidsförvaltningen)
- Maria Bergström, park och natur (Teknik- och fritidsförvaltningen)

Mark & Landskap i Väst AB

Åke Andersson
Landskapsarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Finn Aurell
planarkitekt

Plan 1010

Detaljplan för

GULLBRANDSTORP 1:50 M.FL.

Gullbrandstorp, Halmstad

Kommunfullmäktige 2012-09-25

UTLÅTANDE

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskeden som i utställningsskede.

Utställning har enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2011-06-13 KSU § 135, genomförts under tiden 19 juli – 2 september år 2011. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset under utställningstiden. Planförslaget har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida under utställningstiden.

Yttranden har inkommit från 13 av 14 remissinstanser.

Från berörda sakägare har 7 skrivelser inkommit varav 2 efter utställningstidens slut.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Då en försäljning av Gullbrandstorp 1:50 har skett skall exploateringsavtal undertecknas av ny ägare innan detaljplanen kan gå till antagande.
- Skolfrågan bör uppmärksammas under fortsatt handläggning av ärendet.
- Texten om dränerande dagvattenstråk: ”inom tomtmark och mot angränsande naturmarksområden” utgår ur beskrivningen.
- För del av fastigheten Gullbrandstorp 1:55 kan krav om inlösen komma ifråga. Beskrivningen kompletteras.
- Befintlig luftledning för el kommer att kulverteras. Kostnaderna belastar exploateringen. Detta förtydligas i beskrivningen.
- Inga lekplatser anläggs inom område för NATUR vilket felaktigt uppgavs i samrådsredogörelsen.
- Källsorteringen på Grangatan har upphört. Utgår ur beskrivningen.

På kartan görs följande ändringar:

- Område med beteckningen a₁ avgränsas med administrativ gräns
- Planbestämmelserna ändras så att transformatorstation markeras inom

kvartersmark med efterfrågade förtydliganden.

- Planbestämmelserna förtydligas med tillägget: "och nockhöjd" i bestämmelserna om höjdberäkning för souterrängvåning eller plintgrundläggning.
- Viss förskjutning av de tre tomterna norr om Gullbrandstorp 1:104 föreslås.

Nedan redogörs för inkomna synpunkter. Ordagranna citat markeras med situationstecken.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Råd om tillämpningen av PBL:

"I planen anges att dagvatten skall renas och fördröjas i dränerande dagvattenstråk utmed gator, inom tomtmark och mot angränsande naturområden. I genomförandebeskrivningen saknas information vem som ska ansvara för att dessa utförs och underhålls. Om stråken på tomtmark är avgörande för dagvattenavrinningen i området bör kommunen anlägga dessa och eventuellt säkra dem genom planen. Kommunen bör även tillse att inga tomter nås av stora dagvattenmängder från högre liggande naturmark. Det bör i sådana lägen anläggas dräneringar ovanför dessa tomter.

Område med beteckningen a1 är inte avgränsat med administrativ gräns."

Kommentar:

Enligt uppgifter från teknik- och fritidsförvaltningen (VA) kommer dränerande stråk att anläggas under gata men ej inom tomtmark eller via s.k. överdiken. Texten om dränerande dagvattenstråk: "inom tomtmark och mot angränsande naturmarksområden" utgår ur beskrivningen. Vid utformningen av området har strävan varit att naturmarken, inom stora delar och inom strategiska lägen, skall ha kontakt med gatan så att avvattning kan ske.

Administrativ gräns markeras kring område med beteckningen a₁.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

"Genomförandebeskrivning/Ianspråktagande av mark

Det bör framgå i klartext vilken/vilka fastigheter som kan komma att beröras av tvångsvis inlösen.

7:e stycket är svårbegripligt och fastighetsrättsligt osäkert vad som avses. Eventuellt innebär "Angränsande gemensamhetsanläggning" del av den samfällda vägen Gullbrandstorp s:8."

Kommentar:

Texten om inlösen förtydligas:

För Gullbrandstorp 1:65 föreslås en reglering av tomten.

(Tomtens totala yta blir ej mindre.)

För del av fastigheten Gullbrandstorp 1:55 kan krav om inlösen

komma ifråga.

7:e stycket ändras till: "Fastigheten Gullbrandstorp 3:1 utefter Pansars väg utgör mindre del av den stora jordbruksfastigheten. Denna del jämte del av samfällad väg Gullbrandstorp s:8 kan tillföras Gullbrandstorp 1:609."

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden hänvisar till tidigare yttranden där man bl a skrev: "Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till föreslagen utbyggnad under förutsättning att skolan kan frigöra utrymmen."

Kommentar:

Någon entydig plan för framtida skolförsörjning i Gullbrandstorp finns inte. En ny skola i Ranagårdsområdet är ett alternativ som nämnts. Planprogram för området är framtaget men ingen detaljplan.

Kulturmiljö Halland

Har inget att tillägga till tidigare yttranden.

Kommentar:

Se Samrådsredogörelse 2011-06-13

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att de inte har några synpunkter utöver dem i yttrande 2011-01-31.

Kommentar:

Se Samrådsredogörelse 2011-06-13

E.ON Elnät Sverige AB

"E.ON Elnät uppmärksammar att vår föreslagna placering av transformatorstationerna finns med i illustrationskartorna men de saknas i plankartan. Dessutom saknas l-område för befintlig luftledning inom området. För att efterleva Elsäkerhetsverkets föreskrifter uppmärksammar därför E.ON Elnät återigen våra tidigare yrkanden, som vi anser inte är tillgodosedda."

"E.ON Elnät kräver dessutom att det i plankartan sätts ut E-områden kring de två nya transformatorstationerna där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Detta behövs för att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya exploateringsområdet samt för att efterleva Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON Elnät vill påtala vikten av att samplanering och överenskommelser

sker i god tid innan exploatering, och förväntar sig att exploatör står för de kostnader som uppstår vid eventuell ombyggnad av våra befintliga anläggningar.

Eftersom det har varit svårt att få kontakt med kommunens handläggare och kontaktperson innan utställningstiden löpt ut önskar E.ON Elnät att kontakt etableras mellan parterna innan planen antas, för att räta ut eventuella missförstånd.

Kommentar:

E. ON. har kontaktats av handläggare för mark- och exploatering.
Utställningsförslaget anger NATUR med teknisk anläggning.
Planbestämmelserna ändras så att transformatorstation markeras inom kvartersmark.
Luftledningen kommer att markförläggas. Kostnaderna belastar exploateringen. Detta förtydligas i beskrivningen.

Teknik- och fritidsnämnden

”Gata/trafik/belysning

Teknik- och fritidsförvaltningen har under planarbetet getts möjligheter att lämna synpunkter, vilka i allt väsentligt tillmötesgått.
Vägarna kommer att byggas ut i enlighet med ambitionerna i “TF Standard” så långt det är möjligt.

Planförslaget innebär att kommunalt huvudmannaskap för allmän plats gata och park föreslås.

Teknik- och fritidsnämnden beslöt i programsamrådskedet att förorda enskilt huvudmannaskap. Teknik- och fritidsförvaltningen vidhåller denna uppfattning.

Gullbrandstorps vägförening är aktiv men ej ombildad eller omförrättad vägförening.

Utställningsförslaget innebär att trafik till och från området sker via väg med kommunalt huvudmannaskap.

Teknik- och fritidsförvaltningen anser det olyckligt att ett samhälle får 3 olika huvudmän.

Detta kan medföra viss obalans då den enskilda vägens huvudman saknar ekonomisk handlingsförmåga.”

”Park/friytor

Ang. kommentar till sakägare (s. 13 Samrådsredogörelse):

Rätt benämning i utställningshandlingar skall vara ”Aktivitetsyta”, ej ”Användningsyta” som står nämnt i samrådsredogörelse. Teknik- och fritidsförvaltningen ansvarar för anläggning och drift på allmän platsmark. Kommentaren ”Önskas en lekplats förutsatts denna uppföras och skötas av de boende” är således felaktigt.”

”VA-försörjning

Förvaltningen framhåller vikten av, vilket även påtalades både i program- och samrådsyttrandet, att erhålla full täckning av investeringskostnader.

I samband med exploateringen skall möjligheten att upprätta verksamhetsområde för dagvatten utredas för angränsade befintliga

fastigheter utanför aktuell detaljplan.”

”Planekonomi

Teknik- och fritidsförvaltningen har ej utfört någon förnyad kostnadsberäkning med anledning av de föreslagna revideringarna från samrådsskedet.

Förvaltningen bedömer att revideringarna i viss omfattning påverkar investeringskostnaderna.

Investeringskostnaderna för vägarna är svåra att beräkna med tillfredsställande säkerhet då omfattningen av eventuellt sprängbehov av berg i nuläget ej är möjlig att bedöma.

Väggkostnaderna för detaljplaneområdet inklusive ombyggnad av Lyngavägen uppskattas till ca 17 - 19 milj. kronor inkl. ev. förstärkning av Lyngavägen men exkl. eventuell bergsförekomst.

Uppskattad investeringskostnad för anläggning av nya grönytor inom park/natur uppgår till 2 milj kronor. Kostnader för anläggning av fördröjningsdammar är ej inkluderat i kostnaderna.

Underskottet för VA-verksamheten avseende investeringskostnaderna uppgår till 11 milj. kronor.

Avtal om hantering av detta underskott skall tecknas.

Tillkommande driftskostnader för allmän plats gata uppskattas till 100 000 kronor per år.

Tillkommande driftskostnader för allmän plats park/natur uppskattas till 30 000 kronor per år.”

”Genomförande

Genomförandet avses enligt handlingarna ske etappvis.

De kommunaltekniska anläggningarna kan komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningens försorg efter sedvanliga avrop från Samhällsbyggnadskontoret.”

Kommentar:

Gata/trafik/belysning: Noteras.

Park/friytor: I planbeskrivningen används rätt beteckning: ”Aktivitetsyta”. Enligt besked från teknik- och fritidsförvaltningen kan inga lekplatser anläggas inom område för NATUR vilket felaktigt kommenterades i samrådsredogörelsen.

VA-försörjning: Handläggare för mark- och exploatering kommenterar: I samband med exploateringen utreds omfattningen av verksamhetsområdet för dagvatten inom detaljplaneområdet. Kostnaderna för anläggande av va-verksamheten täcks inte av anläggningsavgiften. Avtal tecknas med exploatören så att kostnaderna för anläggande av kommunala anläggningar täcks. Exploateringen ger ett överskott.

Byggnadsnämnden

”Samhällsbyggnadskontoret bör se över formuleringen av planbestämmelserna vad gäller beräkning av byggnadshöjd ochnockhöjd vid souterrängvåning eller plintgrundläggning.”

Kommentar:

Planbestämmelserna förtydligas med tillägget: ”ochnockhöjd” i bestämmelserna om höjdberäkning för souterrängvåning eller plintgrundläggning.

Trafikverket

”Trafikverket vidhåller att planområdets lokalisering i förhållande till avståndet till kollektivtrafik talar för att de boende i området till stor del kommer att vara beroende av bil för att klara vardagliga resor och transporter. Ett ökat bilberoende bidrar bl.a. till ökad klimatpåverkan, vilket innebär svårigheter i byggandet av ett långsiktigt hållbart samhälle. Trafikverket saknar en beskrivning i planhandling gällande områdets utformning för att tillgodose tillgängligheten för funktionshindrade. Hänsyn ska tas till att cykel-, gång- och bilvägar kommer att användas av personer med funktionshinder. Tillgängligheten för funktionshindrade bör beaktas och beskrivas i planhandlingen, även om dessa frågor tillvaratas vid projektering.”

Kommentar:

En fortsatt bostadsutbyggnad kring Kustvägen, där bussen går, skulle gynna kollektivtrafikresandet. Men då tas istället åkermark i anspråk för bebyggelse. Alternativt kan lokalbusslinjen i Gullbrandstorp gå via Lyngavägen vars standard förbättras med en separat gc-väg inom detaljplaneområdet. Kommunens trafikstrateg är informerad och frågan behandlas i den översiktliga planeringen av bussnätet. För funktionshindrade som är beroende av rullstol eller gåstol är gatornas lutning relativt gynnsam förutom uppfarten mellan Dammvägen och Bjerevägen. Mot norr finns alternativ lokalgata med mindre lutning.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Halmstads Energi och Miljö
Kulturnämnden
TeliaSonera Skanova Access AB
Fastighetskontoret
Handikapprådet har inte avgivit yttrande

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Magnus Stureson för Solveig Stureson, Gullbrandstorp 1:65

2011-08-23 Solveig Stureson står som ägare till fastigheten och skrivelse har inkommit från sonen. Han skriver att modern inte motsätter sig föreslagen utbyggnad även om hon hade önskat att bo kvar i lugn och ro utan omkringliggande exploatering. Möjligheten ett avstycka och reglera för fyra tomter önskar de för framtida behov (för barnbarnen inom ca 10 år).

.....”Ägaren går med på föreslagna markbyten, men förbehåller sig rätten att själv få bestämma när tomterna inom fastigheten 1:65 skall avstyckas o avyttras.

Kommunen skall ej heller ta ut någon VA.avgift eller kostnad för fastighetsbildning förrän tomterna avyttras.

Eftersom ägaren ej har någon nytta av ovanstående exploatering skall ej heller några övriga exploateringskostnader tillkomma.”

.....

Kommentar:

En viss reglering av fastigheten förutsätts för den övergripande exploateringen (Hörnavskärning för en gatu-utbyggnad samt gränsjustering i väster för att lämpliga tomter skall kunna tillskapas). Efter dessa regleringar förutsätts fastigheten inte understiga nuvarande areal. Lämpligen delas tomten samtidigt. Fördelning av kostnader bör förankras i ett avtal med områdets exploatör.

Enligta teknik- och fritidsförvaltningens VA-avdelning ingår Gullbrandstorp 1:65 redan i dag vad gäller verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vad gäller dagvatten så får vidare projektering och utredning påvisa behovet av inrättande av verksamhetsområde för dagvatten.

Visar det sig att ett behov föreligger kommer de, efter anläggande av dagvattensservis, bli avgiftsskyldiga enligt gällande VA-taxa.

Information och kontakt kommer att tas med berörda fastighetsägare under utredningsskedet.

Roger Fransson, Gullbrandstorp 1:541

2011-08-30 ”Att Gullbrandstorp byggs ut och utvecklas är positivt. Men jag tycker det finns två brister i detaljplanen som jag inte kan acceptera.”....

...”En anslutning till cirkulationsplatsen tycker jag ska vara gjort innan påbörjandet av det nya villaområdet, dels för den tunga trafiken som kommer att ske längs Lyngavägen när området

byggs upp. Men i första hand för att trafikflödet redan är stort på Lyngavägen som det är. Och det kommer ju att öka betydligt under kommande år i och med bostadsområdets utbyggnad.”

I skrivelsen påpekas också att den i beskrivningen nämnda återvinningsstationen upphört och en ny station efterfrågas. ”Jag anser att ovanstående synpunkter ska åtgärdas innan planen kan godkännas.”

Kommentar:

Skrivelsen har formulerats som ett överklagande men detta kan ske först sedan detaljplanen antagits i kommunfullmäktige vilket meddelats fastighetsägaren.

Nackdelen med tung trafik till en byggarbetsplats är ett problem som är svårt att undvika. Förordningar med nya vägdragningar kan ej motiveras. Med planerad standardhöjning av Lyngavägen bedömer teknik- och fritidsförvaltningen att den uppfyller standardkraven för ökad trafik.

Källsorteringen på Grangatan har uppenbarligen upphört. Enligt uppgift är nytt läge ännu ej bestämt. Detta är icke avgörande för föreliggande detaljplan.

Martin Lindstedt, Gullbrandstorp 1:565

2011-08-30

”En anslutning till cirkulationsplatsen ska vara gjort innan påbörjandet av det nya villaområdet, dels för den tunga trafiken som kommer att ske längs Lyngavägen när området byggs upp. Men i första hand för att trafikflödet redan är stort på Lyngavägen som det är. Och det kommer ju att öka markant under kommande år i och med bostadsområdets utbyggnad. Jag har barn som jag är oroliga för. De cyklar, går eller åker inlines till kompisar. Mer bilar och lastbilar blir en större olycksrisk för dem. Jag anser att ovanstående synpunkter ska åtgärdas innan planen kan godkännas.”

Kommentar:

Skrivelsen har formulerats som ett överklagande men detta kan ske först sedan detaljplanen antagits i kommunfullmäktige vilket meddelats fastighetsägaren.

Se vidare kommentar till föregående skrivelse.

Carl-Johan Revå och Ulrika Andersson, Gullbrandstorp 1:612

2011-08-31

Avsändaren bor vid Dammvägen och är bekymrad för framtida byggtrafik och föreslår bl a provisoriska anslutningar via vägarna vid närliggande lantbruk.

....”På Dammvägen bor många familjer med små barn. Att köra med dumprar, hjullastare och andra tyngre fordon, utmed Dammvägen, skulle öka riskerna för olyckor. Vi skulle vara tacksamma om kommunen noggrant projekterar och planerar trafikflödet under anläggningsarbetena. Vi skulle även vara tacksamma om kommunen redovisar för oss hur vårt dagliga liv kommer påverkas av anläggningsarbetena.”

Kommentar:

Nackdelen med tung trafik till en byggarbetsplats är ett problem som är svårt att undvika.

I detta skedet går det inte att detaljreglera den framtida utbyggnaden och dess transporter. Därför går det heller inte att informera därom.

Martin Matsson och Bente Heggerud, Gullbrandstorp 3:6

Jonas och Lisa Karlén , Gullbrandstorp 1:611

Jonas och Malin Nelson, Gullbrandstorp 1:610

Christian och Rebecka Widsén, Gullbrandstorp 1:170

2011-09-01

”Inledningsvis vill vi meddela att vi uppskattar den nya vägen innan dammen, som helt klart gör att färre bilar kommer att behöva åka förbi husen där vi bor.

Vi upplever att ni besvarar våra åsikter med standardiserade svar. På flera av våra frågor svarar man hur det ska bli men inte varför. Våra åsikter från tidigare brev kvarstår naturligtvis. Men våra tre mest prioriterade punkter just nu är:

- Pansars väg; Fastigheterna som ligger efter Dammvägen 1:65 bör matas närmsta vägen, nämligen Pansars väg. Dammvägen stängs efter denna tomt. Detta skulle ge kortare och snabbare väg för utryckningsfordon samt för de boende själva.”...

...”• Lekplats; Här kommer ett exempel på när vi tycker att vi inte fått svar på varför det inte ska byggas någon lekplats. Utan bara att det inte blir någon. Vår ståndpunkt är tydlig och lyder; Området är i stort behov av en lekplats. Det kommer med största sannolikhet flytta in barnfamiljer i de flesta av husen och det är för långt till närmaste lekplats. Gullbrandstorp har idag ingen lekplats som håller måttet. Trots löften om förbättring. En lekplats skulle bli en central plats för alla barn att träffas på. P.g.a. den långa byggtiden är det av stor vikt att lekplatsen byggs i ett tidigt skede, så att barnen slipper leka mitt bland grävmaskiner, lastbilar och dumpers.

- Hönsfarmen. Vi bor på landet och anser oss tåliga mot en lantlig lukt. Däremot tycker vi att det bör ifrågasättas om det är rimligt att anta en plan där fler tomtägare kommer bosätta sig ännu närmare hönsfarmen. Vi ifrågasätter även samhällsbyggnadskontorets uppgift om att det inte finns några tomter inom 200 meter från farmen. Tidvis luktar det som ett djur gått och självdött och ligger och ruttnar i torpargrunden.

Transformatorstationen har inte funnits med i detaljplanen sedan

tidigare. Den föreslår vi läggs direkt till höger efter dammen vid de nya infarten.”

Kommentar:

Skrivelsen har formulerats som ett överklagande men detta kan ske först sedan detaljplanen antagits i kommunfullmäktige vilket meddelats fastighetsägaren.

-En väganslutning via Pansars väg har prövats i tidigare förslag. Det har visat sig vara för brant terräng och där har inte funnits utrymme att flacka ut lutningen som inom andra delar av området.

- Enligt teknik- och fritidsförvaltningen, som kommer att bli huvudman för området, har de inte resurser att bygga eller, framför allt, underhålla en lekplats. De ekonomiska ramarna ges i politiska beslut. Se vidare yttrande från teknik- och fritidsnämnden.

-Kartan visar inga bostäder, förutom lantbrukets, inom 200 meter från djurhall.

-Transformatorstationernas läge har föreslagits av E.ON Elnät. De placeras centralt i området.

Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609

2011-09-02

”Först vill vi tacka för att ni i stor utsträckning har justerat ritningarna i enighet med vårt förslag. Det betyder mycket att ni lyssnar och tar till er våra åsikter!

Skolan

Vi har pratat med Ola Ekstrand, rektor på Gullbrandstorpsskolan, och han uttrycker oro inför ökade skolklasser. Han säger att det redan i dag är ett pressat läge och att lokalerna inte rymmer fler elever. Vi vill gärna se en lösning innan planen godkänns.

Ett alternativ är att det byggs en skola på Trottaberg och att den står klar innan man börjar sälja de nya fastigheterna i Gullbrandstorp. På så vis kan de elever som bor i Frösakull gå högstadiet på Trottabergsskolan, i stället för på Gullbrandstorpsskolan som de gör idag, och på så vis lämna plats åt de nya eleverna.

Exploateringskostnad

Vi har redan lagt ner mycket pengar på dränering och uppfyllnad av vår tomt, och har i dagsläget en väl fungerande dagvattenhantering. De problem som orsakas av nybyggnationen bör inte belasta oss som redan bor här. Vi vill gärna få bekräftat att vi inte kommer att belastas med någon form av avgift.

Utbyggnadstakten

Vi har redan tagit upp våra åsikter om utbyggnadstakten, att vi önskar någon form av pauser under utbyggnadstiden då vi anser

det orimligt att det kommer byggas i området konstant i 10 år. Men vi har fortfarande inte bilden klar för oss hur ni har tänkt det.

I utställningen står det att det ska bli 70-80 tomter, och på mötet sa ni att det ska säljas 10 tomter om året i 10 års tid, men då blir det ju 100 tomter? Ni skriver även att den norra delen ska fördröjas i 3 år. Vad innebär det? Att samtliga 26 tomter i norra delen ska påbörjas först efter 13 år från den dag då planen vinner laga kraft? Vill gärna få klarhet i detta.
1 övrigt tycker vi att planen ser bra ut.”

Kommentar:

Skola

Någon entydig plan för framtida skolförsörjning i Gullbrandstorp finns inte. En ny skola i Trottaberg är ett alternativ som nämnts.

Exploateringskostnad

Enliga teknik- och fritidsförvaltningens VA-avdelning ingår Gullbrandstorp 1:609 redan i dag vad gäller verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vad gäller dagvatten så får vidare projektering och utredning påvisa behovet av inrättande av verksamhetsområde för dagvatten. Visar det sig att ett behov föreligger kommer de, efter anläggande av dagvattenservis, bli avgiftsskyldiga enligt gällande VA-taxa. Information och kontakt kommer att tas med berörda fastighetsägare under utredningsskedet.

Utbyggnadstakt

Enligt lagstiftningen kan tomtägare inom antagen plan kräva att lokalgata anläggs när genomförandetiden påbörjats. Därför har norra delen fått en fördröjd genomförandetid så att området kan byggas ut i rimlig takt. I övrigt regleras inte utbyggnadstakten i detaljplanen men är med som en punkt i exploateringsavtalet.

Mattias Wijk och Maria Barkstedt Wijk, Gullbrandstorp 1:104

2011-09-05

”1. Vi bor i fastighet Gullbrandstorp 1:104 och är en av endast ett fåtal befintliga fastigheter som i och med det nya planförslaget helt byggs in av de nya fastigheterna. Planförslaget talar om vikten av att de flesta tomter i det nya området ges minst en fri sida mot NATUR-områden. Vi vill på nytt poängtera vikten av att bevara den befintliga miljön för boende i området i dag så långt det är möjligt. Att lämna en liten bit skogsmark mellan det befintliga och nya området skulle på ett mycket positivt sätt främja detta. Alternativt kan NATUR-område men GC-väg från Bjerevägen i söder utökas genom att tomt som angränsar mot Gullbrandstorp 1:104 tas bort enligt nedan förslag.” I skrivelsen

redovisas karta som visar NATUR istället för bostadstomt norr om Gullbrandstorp 1:104.

2. Det är i dessa dagar med det ena skyfallet efter det andra mycket blött i marken och med ny bebyggelse finns en överhängande risk att vattnet som kommer nerför berget letar sig nya vägar och vi får vattensamlingar på ställen som vi inte har kunnat förutse.

Vem kommer då att ta kostnaden för eventuella skador som uppstår? Vår fastighet har källargrund och en ökad belastning av dagvatten kan ställa till problem som vi inte har idag. Vill också passa på att tillägga att avverkningen av skogen är under all kritik. Först är det bråttom att komma igång och får ner alla träd men när allt är avverkat och visserligen uppstaplat så finns det inget intresse för att få bort stammarna och röja upp, så nu kan man knappt ta sig fram i "skogen", vems ansvar är detta? Dessutom har avverkning skett av de planerade naturområdena. Vi tycker det är märkligt att tillstånd ges för avverkning utan att planen har vunnit laga kraft och att för närmiljön värdefulla träd tas ner i områden som planeras som natur/rekreatiomsområde."

Kommentar:

1. Med viss förskjutning av de tre tomterna kan grönyta skapas vid gångstigen. Detaljplanekartan ändras.

2. Se kommentar till yttrande från länsstyrelsen.

I programmet var inriktningen att områden som planläggs som natur skall bestå av bevarad naturmark. För avverkning och bortforsling av timmer ansvarar markägaren. Skrivelsen vidarebefordras till Hemfast AB. Skrivelsen inkom efter utställningstiden.

Leif Andersson, Gullbrandstorp 1:547

2011-09-05

"Vi anser att det inte är befogat att leda in trafiken från Kustvägen, till det nya området, via den andra rondellen i Gullbrandstorp."

Man anser Lyngavägen är i dåligt skick och kostnader för upprustning kan läggas på en ny väg från den tredje rondellen.

"Dialog har förts med närliggande grannar som delar åsikten."

Kommentar:

Under programskedet studerades olika gatuanslutningar från Kustvägen men kostnader för en

ny anslutning bedömdes inte stå i proportion till nyttan.
Skrivelsen inkom efter utställningstiden.

ADRESSFÖRTECKNING

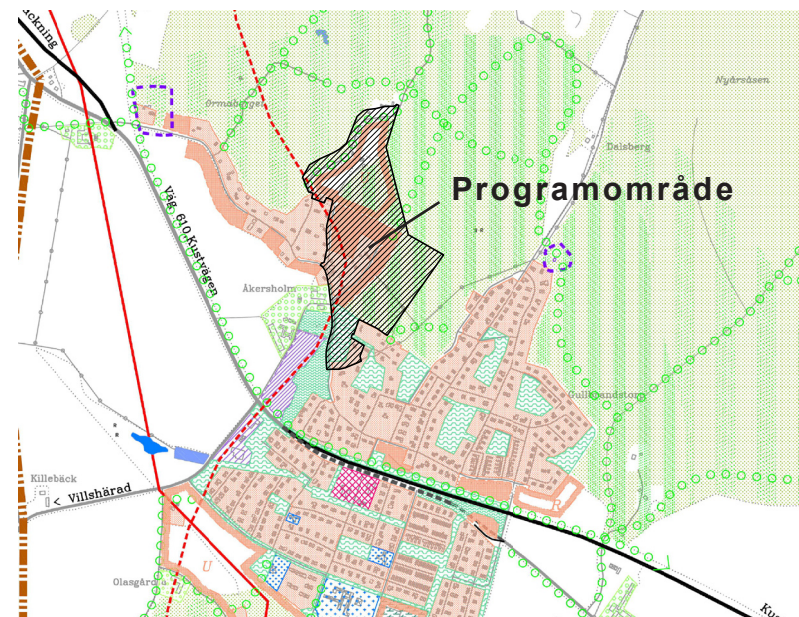
Följande berörda sakägare/boende har under programsamråd, plansamråd eller utställning framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Namn	Fastighetsbeteckning	Gatuadress
Magnus Stureson för Solveig Stureson	Gullbrandstorp 1:65	Dammvägen 9 Gullbrandst. 305 69
Roger Fransson	Gullbrandstorp 1:541	Brinkens väg 1
Martin Lindstedt	Gullbrandstorp 1:565	Lyngavägen 34
Carl-Johan Revå och Ulrika Andersson	Gullbrandstorp 1:612	Dammvägen 7
Christian och Rebecka Widsén	Gullbrandstorp 1:170	Hagmarksgatan 6 412 67 Göteborg
Birgitta Andersson och Wolfgang Pannwitz	Gullbrandstorp 1:101	Pansars väg 3
Jack Nilsson	Gullbrandstorp 1:55	Lyngavägen 29
Rose-Marie Persson	Gullbrandstorp 6:18	Hyltevägen 1
Jonas och Lisa Karlén	Gullbrandstorp 1:611	Dammvägen 3B
Jannika och Christer Sernemyr	Gullbrandstorp 1:67	Bjerevägen 8
Jonas och Malin Nelson	Gullbrandstorp 1:6 10	Dammvägen 3A
Solveig Stureson	Gullbrandstorp 1:65	Dammvägen 9
Mattias Wijk	Gullbrandstorp 1:104	Bjerevägen 7B
Anne Bengtsson	Gullbrandstorp 1:59	Bjerevägen 9
Camilla Schough	Gullbrandstorp 1:617	Bjerevägen 7A
Åke Gröndahl	Gullbrandstorp 1:497	Bjerevägen 2A
Asa Jonsson	Gullbrandstorp 1:89	Bjerevägen 1
Sam Nilsson	Gullbrandstorp 1:36	Bjerevägen
Linda Hafström	Gullbrandstorp 1:97	Bjerevägen 5
Barbro och Curt-Ingvar Karlsson	Gullbrandstorp 1:95	Pansars väg 7
Ingrid och Kjell Dahlberg	Gullbrandstorp 6:22	Hyltevägen 12
Martin Johansson	Gullbrandstorp 1:105	Bjerevägen 4
Lars Nilsson och Caroline Cornebo	Gullbrandstorp 1:609	Pansars väg 2
Margaret och Håkan Lönnesjö	Gullbrandstorp 1:102	Pansars väg 5
Karl-Johan Andersson	Gullbrandstorp 4: 1	c/o Andersson Höjers väg 6
Martin Matson och Bente Heggerud	Gullbrandstorp 3:6	Dammvägen 1 B
Marlies Hont	Gullbrandstorp 1: 100	Pansars väg 1
Hans-Göran Johansson	Gullbrandstorp 6:10	c/o Flo Klev 6 467 96

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Finn Aurell
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
Gullbrandstorp 1:50 m.fl.

Gullbrandstorps samhälle
Harplinge, Halmstad

Plan 15/2004

11 november 2009 Byggnadsnämnden

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

Syftet med planprogrammet är att belysa programområdets förutsättningar för bebyggelse och att identifiera eventuella konkurrerande intressen och framtida behov. Programmet visar ett förslag till bebyggelse.

Programområdet omfattar ca 17 ha. De största markägarna är Hemfast AB och Halmstads kommun.

Planprogrammets markanvändning är bostadsbebyggelse. Förslaget omfattar ca 70-80 st nya villatomter.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen 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

En mindre del av programområdet omfattas av gällande detaljplan, dels Gullbrandstorp 1:65 samt sydligaste delen av programområdet vilka är angivna för bostadsändamål. Dessutom berörs ett parkområde där bef. dagvattendamm utvidgas. Största delen av planområdet består av icke detaljplanlagt område som utgörs av blandskogsområde (1:50) samt icke brukad åkermark (1:44).

Översiktsplan 2000

Markanvändningen i översiktsplanen (ÖP 2000) är angivet för bostäder och utredningsområde bostäder. Sydöstra delen har angivits som allmänt intresse som primärt rekreationsområde. Även 2 stråk av betydelse ur rekreationssynpunkt finns genom området.

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.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten.		x			x	Området ligger i anslutning till ett område med befintlig varierad bebyggelse och skapar en mer sammanhållen bebyggelse i norra Gullbrandstorp. Områden som tas i anspråk består av blandskog och icke brukad åkermark.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintresse för friluftslivet		x			x	Området tangerar område för riksintresse enligt 4 kap 2 § MB.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.						Programområdet omfattas inte av skydd
						<u>Strandskydd</u>
						<u>Vattenskyddsområde</u>
						<u>Naturreservat</u>
						<u>Biotopskydd</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom områdets nordvästra del finns en bebyggelse lämning med riksantikvarieämbetets nummer Harplinge 131:1. Lämningen består av en grund efter ett sentida torp.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Nordväst om planområdets norra del finns ett gammalt stenbrott som kallas Röda brottet. Inom området finns rester av ett mindre stenbrott.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x		x		Det finns inga utpekade naturvärden inom området. Delar av området utgörs av blandskog med inslag av ädla lövträd.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Det finns inga större bullerkällor inom eller i närheten av programområdet. De nya trafikmängderna förutsätts påverka bullernivåerna marginellt.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Luftkvaliteten inom området är god. Till området angränsande jordbruksfastighet har ej djurhållning.
		x			x	<u>Trafik</u> Trafikökningen på Lyngavägen beräknas bli ca 350-400 fordon/dygn.
		x		x		<u>Radon</u> Risk för radon bedöms som normal eller låg.
Risk för olyckor, skred, ras, översvämning	x				x	Inom området finns idag problem med dagvatten och mindre översvämningar i anslutning till befintlig bebyggelse. En dagvattenutredning har gjorts som innehåller anvisningar för förbättring av dagvattensituationen inom området trots den utökade bostadsbebyggelsen.
Förorenad mark		x			x	Kända föroreningar inom området saknas.
Landskapsbild		x		x		Exploateringen kommer endast att påverka landskapsbilden från befintlig bebyggelse och vägar <u>inom</u> området. Eftersom ny bebyggelse blir omgiven av högre belägen skogbevuxen naturmark och området delas upp med stråk av bevarad naturmark, bedöms inte landskapsbilden påverkas negativt.

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	Det bedöms ej finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med programmets genomförande.
Nationella miljö mål: a) Begränsad Klimatpåverkan b) Levande skogar c) Ett rikt odlingslandskap d) God bebyggd miljö	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: a) Genom den nya bebyggelsens energiförbrukning b) Genom att delar av skogsmarken tas i anspråk för bebyggelse c) Genom att före detta jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse d) Genom att förutsättningar skapas för en god boendemiljö

Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Dagvattensituationen: Effekten blir positiv genom att nuvarande dagvattenproblematik i anslutning till bef. vägar och bebyggelse löses med fördröjande åtgärder samt anslutning till dagvattendamm vid Kustvägen via dike eller ledning. 2. Jordbruksmark: Eftersom jordbruksmarken ej brukas utan är igenväxande kommer inte effekten att bli stor. 3. Skogsmark: Delar av skogsmarken tas i anspråk. Eftersom programförslaget bevarar delar av skogsmarken i samband med stråk för det rörliga friluftslivet samt för djurlivet kommer effekten att bli relativt liten. 4. Energianvändning: Oklar eftersom uppvärmningssystem ej regleras i planen.
Effekternas sannolikhet	1. Dagvattensituationen: Stor sannolikhet eftersom åtgärderna för hantering av dagvattnet kommer att vara ett villkor för bebyggelse. 2. Jordbruksmark: Den före detta jordbruksmarken kommer att försvinna. 3. Skogsmark: Delar av skogsmarken kommer att försvinna vid planens genomförande. 4. Energianvändning: Oklar eftersom uppvärmningssystem ej regleras i planen.
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Dagvattensituationen: Stor betydelse eftersom problemen idag är stora. 2. Jordbruksmark: Liten betydelse eftersom jordbruksmarken idag är obrukad och igenväxande. 3. Skogsmark: Relativt liten betydelse eftersom stråk med skogsmark bevaras. 4. Energianvändning: Oklar eftersom uppvärmningssystem ej regleras i planen.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Dagvattensituationen: 2. Jordbruksmark: Påverkan är inte reversibel 3. Skogsmark: Påverkan är inte reversibel 4. Energianvändning: Oklar eftersom uppvärmningssystem ej regleras i planen.

MARK & LANDSKAP I VÄST AB

Åke Andersson
Landskapsarkitekt

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt

Plan 1010

Detaljplan för

GULLBRANDSTORP 1:50 M.FL.

Gullbrandstorp samhälle, Harplinge, Halmstad

Byggnadskontoret 2010-12-15

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-11-11 § 394 genomförts under tiden 30 november – 11 januari år 2009-2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Gullbrandstorp skola den 9 december 2009. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 19 av 20 remissinstanser.

Följande 10 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Barn- och ungdomsnämnden

E.ON Elnät Sverige AB

Fastighetsnämnden

Kulturmiljö Halland

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden

TeliaSonera Skanova Access AB

Från berörda sakägare har 22 skrivelser inkommit.

2010-05-18 Kommunstyrelsen godkänner planprogram med tillhörande programsamrådsredogörelse och ger byggnadsnämnden i uppdrag att fortsätta detaljplanearbetet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås
- Med hänsyn till kommande klimatförändringar och ökande dagvattenflöden kompletteras dagvattenutredningen.
- Geoteknisk utredning kompletteras med bedömning av skredrisker.
- Grundkartan kompletteras med viss inventering av uppvuxna träd (Sker under samrådstiden).
- Kompletteras med arkeologisk inventering.
- Ytterligare tomter inarbetas i planens västra del.
- Ytterligare tomter inom Gullbrandstorp 1:89.
- Eventuell ömsesidig påverkan av jordbruk undersöks. (Enligt uppgift finns ingen verksamhet med djur. Skall verifieras.)
- Område för ny transformatorstation redovisas.
- Befintliga ledningar inom området utreds.
- Samråd avseende husgrund RAÄ 131:1, om fortsatt inriktning. (Vid inventering fann man inga spår av husgrund)
- VA-utredning kompletteras med brandvattenförsörjning.
- Förbättrad standard för Lyngavägen med bl a separerad gång- och cykelbana och därmed föreslås ej ny anslutning från Kustvägen. (Nyanläggning av Lyngavägen sker i södra delen med gällande planer som stöd. Norra delen ingår i detaljplaneförslaget där kommunalt huvudmannaskap föreslås.)
- Lutningar på gator och gc-vägar inom området studeras liksom koppling till befintligt GC-vägnät. (Uppfarten från Pansars väg är för brant och tas bort.)
- Hyltevägen kopplas samman med den nya lokalgatan.
- Bollplan men ej lekplats föreslås.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning:

Råd om tillämpningen av PBL:

Området är kuperat och det finns dagvattenproblematik i området. Diverse åtgärder föreslås i planprogrammet som skall underlätta bortförandet av dagvatten. Länsstyrelsen vill påpeka att det vid dimensionering av dagvattensystem är viktigt att räkna in kommande klimatförändringar och eventuella flöden.

Inom områden med detaljplan ska kommunen enligt 6 kap 26 § plan- och bygglagen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. De särskilda skälen för detta bör redovisas i planhandlingarna.

Eftersom området är kuperat är det extra viktigt att geotekniska utredningar görs för att påvisa eventuella skredrisker.

Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter:

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

Området består av blandskog och det är värdefullt för områdets karaktär om uppvuxna träd kan sparas i området.

Fornlämningsbilden i området samt att ett större markområde tas i anspråk motiverar en arkeologisk utredning i form av en inventering (enligt 2 kap 11 § lagen 1988:950 om kulturminnen).

Kommentar:

Redovisning av dagvattenutredningens hänsynstagande till kommande klimatförändringar och ökande flöden kommer att ske i planhandlingarna.

Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås i överensstämmelse med yttrande från lantmäterimyndigheten och fastighetsnämnden.

Översiktlig geoteknisk utredning kommer att kompletteras med bedömning av skredrisker.

Inventering av uppvuxna träd samt arkeologisk inventering kommer att utföras och redovisas i planhandlingarna. Yttrandet översänds till fastighetskontoret för beställning av arkeologisk utredning.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

2010-01-13

Lantmäterimyndigheten påpekar att Gullbrandstorps vägförening endast finns "på pappret" och saknar juridisk behörighet att agera då den inte inom den tid som lagstiftarna angivit i samband med att lagen om enskilda vägar upphävdes (1998, omprövats till gemensamhetsanläggning). Planområdet kan således inte ingå i Gullbrandstorps vägförenings verksamhetsområde utan att vägföreningen först omprövats till gemensamhetsanläggning.

Det erinras också om att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser (6 kap 26 § första stycket plan- och bygglagen) om det inte finns

särskilda skäl för annat.

Kommentar:

Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås. Se även yttrande från fastighetsnämnden.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Barn- och ungdomsnämnden

2009-12-29 Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till föreslagen utbyggnad under förutsättning att skolan kan frigöra utrymmen.
Barn- och ungdomsförvaltningen redovisar att det just nu byggs en ny förskola med 4 avdelningar i Gullbrandstorp. Sedan tidigare finns även en förskola med 4 avdelningar.
Skolan är i stort sett fullt utnyttjad eftersom man tar emot elever från Frösakullskolan. Barn- och ungdomsförvaltningen föreslår en nybyggnad av skola i Ranagårdsområdet dit elever från Frösakull kan hänvisas vilket skulle innebära att mycket utrymme frigörs i Gullbrandstorpsskolan. Dessutom planeras flera fristående förskolor samt utökning av befintlig fristående skola.

Kommentar:

Med planprogrammets planerade utbyggnadstakt bedöms inte skolans utnyttjandegrad utgöra hinder för utbyggnaden enligt planprogrammet.

Ett planprogram för Ranagårdsområdet i Södrum har varit ute på samråd. Skolan ingår inte i den del som nu skall planläggas men skolan kan eventuellt brytas ur för en egen detaljplan.

Fastighetsnämnden

2010-02-24 Fastighetskontoret anser att allmän plats skall ha kommunalt huvudmannaskap eftersom man inte anser att det finns särskilda skäl för annat.
En förutsättning för att genomföra planförslaget är att överenskommelse om exploatering kan träffas med i vart fall de 5 största fastighetsägarna. Planförslaget genererar högre exploateringskostnader än normalt men kontoret bedömer att marknadsvärdet klart överstiger kostnaden och bör generera nytta till resp. fastighetsägare även efter det att kostnaderna fördelats.

Fastighetskontoret framhåller också att "Åkersholm" har framfört önskemål om att någon/några tomter inarbetas i detaljplanens västra del (vid Hyltevägen) och anser att detta bör kunna ske.

Kontoret påpekar att exploateringskostnaderna skall bäras av berörda fastighetsägare som har nytta av exploateringen. Det innebär att exploateringsavtal måste träffas med de största fastighetsägarna inom området för fördelning av kostnader samt avstående av mark till allmän

plats mm innan detaljplanen kan antas av KF.

Fastighetskontoret har haft inledande samtal med de berörda fastighetsägarna som är i huvudsak positiva men detaljsynpunkter har framförts.

Kommentar:

Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås. Se även yttrande från lantmäterimyndigheten.

Möjligheten för en eller två tomter provas vid Hyltevägen.

Kulturmiljö Halland

2010-01-07 Underlaget bör kompletteras med de 3 byggnadsobjekt som har bedömts ha ett kulturhistoriskt värde i utkanten av eller inom programområdet, nämligen Gullbrandstorp 1:55, Lynga 2:29 och Gullbrandstorp 4:1 (nr 1027, 1028 och 1029 i digitala byggnadsinventeringen över Halmstads kommun.) samt bebyggelselämningen (RAÅ 131:1).

Kommentar:

Nämnda 3 byggnader bedöms ej beröras av exploateringen. RAÅ 131:1 ligger inom föreslaget exploateringsområde och fortsatt samråd kommer att ske om lämplig åtgärd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

2010-01-14 Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det bör utredas om den nya bebyggelsen kan påverka driften på gården Åkersholm väster om området och om verksamheten där kan påverka nya bostäder.

Kommentar:

Utredning enligt Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande bör utföras.

Räddningsnämnden

2009-12-03 Räddningstjänsten har inga synpunkter förutom att området skall förses med brandvattenförsörjning enligt VAV-norm för småhusområde.

Kommentar:

VA-utredning kompletteras enligt denna synpunkt.

Teknik- och fritidsnämnden

2010-01-27 Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker att de redovisade programhandlingarna läggs till grund för fortsatt planläggning under förutsättning att hänsyn tas till synpunkterna avseende gatornas geometri och överbyggnader, GC-trafik samt kostnadstäckning avseende VA-verksamheten.

Lyngavägen saknar separat GC-bana och är med nuvarande utformning olämplig att belasta med mer trafik och ha funktion som uppsamlingsgata. Motsvarande brister har även Dammvägen och Pansars väg (förutom behov av separat GC-väg). Lutningen på vägar avsedda för gång- och cykel bör

inte överstiga 5 % för acceptabel tillgänglighet. Flera av föreslagna gator överstiger detta.

Det behöver redovisas hur man kopplar på föreslaget utbyggnadsområde med befintliga gång- och cykelvägar.

Avseende park/natur har teknik- och fritidsnämnden inga synpunkter förutsatt att kommunen ej blir huvudman.

Teknik- och fritidsnämnden påpekar att redovisade kostnader för VA-utbyggnaden uppgår till ca 17 M.kr i 2008 års kostnadsläge. Detta är 11 M.kr. mer än intäkter av anläggningsavgifter enl. gällande VA-taxa. Teknik- och fritidsnämnden kan endast tillstyrka fortsatt planläggning under förutsättning att redovisning görs hur teknik- och fritidsförvaltningen skall få kostnadstäckning för VA-utbyggnaden.

Av planprogrammet framgår felaktigt att planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avloppshantering. Området kommer att ingå i verksamhetsområdet först när kommunfullmäktige fattat beslut därom.

Kommentar:

Teknik- och fritidsförvaltningen har översänt skissförslag i skala 1:400 på utformning av Lyngavägen. Där redovisas även förslag på gång- och cykelbana. Enligt gällande planer synes vägområdets bredd (10,5-12 meter) vara tillräcklig att rymma gång- och cykelbana söder om korsningen med Bjerevägen. Norr därom bör Lyngavägen ingå i det nya planområdet och utformas enligt skiss från teknik- och fritidsförvaltningen. Dammvägen och Pansars väg kommer att behandlas som nya lokalgator inom planområdet.

Lutningen på gator och gång- och cykelvägar kommer att studeras i planarbetet liksom koppling till överordnat gång- och cykelvägsnät.

Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås i överensstämmelse med yttrande från lantmäterimyndigheten och fastighetsnämnden. Fastighetskontoret och byggnadskontoret föreslår promenadvägar samt yta för bollplan enligt illustrerat programförslag. Exploateringskostnaderna skall bäras av berörda fastighetsägare som har nytta av exploateringen. Det innebär att exploateringsavtal måste träffas med de större fastighetsägarna inom området för fördelning av kostnader och avstående av mark till allmän plats mm. innan detaljplanen kan antas av KF.

Angående uppkomna kostnader översänds yttrandet till fastighetskontoret att beaktas i exploateringskalkylen.

Rätt uppgifter om VA-förhållanden antecknas i genomförandebeskrivningen.

TeliaSonera Skanova Access AB

2009-11-11 Under förutsättning att Skanova inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har Skanova inget att erinra. Ungefärligt läge på luftledning och kablar har redovisats på översänd karta.

Kommentar:

Av senare förslag till detaljplan kommer att framgå vilka ledningar som behöver flyttas.

E.ON Elnät Sverige AB

2009-12-18 E.ON Elnät påpekar att jordkablar och luftledningar finns inom området samt att ny transformatorstation kommer att krävas för det nya området. Under förutsättning att samplanering och överenskommelser sker i god tid samt att E.ON Elnät inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har E.ON Elnät inget att erinra.

Kommentar:

Karta med ledningar har översänts av E.ON. Den ger underlag för fortsatt planering. Område för ny transformatorstation kommer att säkerställas i planen.

Villaägarna Södra Halland

2010-01-11 Villaägarna understryker behovet av mindre bostäder, typ kedjehus och varierande upplåtelseformer.
Man anser att solenergi bör företrädesvis användas
Önskar att planen möjliggör fiberkabel.

Kommentar:

Området har bedömts som lämpligt för en varierad villabebyggelse med tomter att fördela i kommunal tomtkö. Vissa möjligheter för grupphusbebyggelse kan prövas i detaljplan. Det är dock långa gångavstånd till kollektivtrafik med tanke på om äldre avses bo i området.
Planen föreskriver ej uppvärmningssätt.
Enligt uppgift grävs fiberkabel ner i princip i alla nya bostadsområden.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Polismyndigheten
Halmstads energi och miljö AB (HEM)
Hallandstrafiken AB
Handikapprådet
Socialnämnden
Swedegas AB
E.ON Gas Sverige AB
Vägverket region väst, Halmstad
Lokala nämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Resp namn, fastighetsnamn

Jack Nilsson Gullbrandstorp 1:55
Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även Hyltevägen som tillfart till nya fastigheter.

Kommentar:

I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny lokalgata.

Rose-Marie Persson Gullbrandstorp 6:18
Önskar ansluta det nya området till den norra rondellen för att undvika en stor trafikökning på Lyngavägen. Tar även upp dagvattenfrågan.

Kommentar:

Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.
Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet.

Jonas Karlén Gullbrandstorp 1:611
Lisa Karlén Anser att Lyngavägen måste bli bredare och få en avskild gång- och cykelväg samt bättre belysning. Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även Hyltevägen som tillfart till nya fastigheter.

Önskar färre och större tomter. Ifrågasätter kapaciteten hos skola och fritidshem. Önskar minst 1 lekplats. Tycker det är märkligt att kommunen kommer stå för etableringskostnader.

Kommentar:

Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.
Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet.

I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny lokalgata.

För villatomter föreslås minsta tomtstorlek 700 kvm och på illustrationskartan eftersträvas 25 m tomtbredd utefter gatan. För frågan ang. skola hänvisas till yttrande från Barn- och ungdomsnämnden. Programförslagets inriktning med yta för bollplan men ingen allmän lekplats kvarstår.

Exploateringskostnader kommer att betalas av de fastighetsägare som drar nytta av exploateringen. Se även fastighetsnämndens yttrande.

Jannika Sernemyr Christer Sernemyr Gullbrandstorp 1:67
Anser att den nya bebyggelsen inte skall matas via Bjerevägen. Anser att en ordentlig dagvattenutredning skall utföras.
Anser att trafiken skall ordnas så att barnen har säker väg till och från skolan mm.

Kommentar:

Tre nya tomter förläggs till västra delen av Bjerevägen.
Dagvattenutredning är utförd.
Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.

Jonas Nelson
Malin Nelson

Gullbrandstorp 1:610

Anser inte att en förlängd byggtid löser problemet med det ökade trycket på den offentliga servicen. Anser det ej drägligt att bo i ett område där byggnadsarbete pågår i 10 år. Vill minska exploateringen till 40 tomter som byggs samtidigt. Vill bredda Lyngavägen och förbättra belysningen samt få separat gång- och cykelväg längs Lyngavägen. Vill att man utreder en infart till hela planområdet via rondellen vid Åkersholm.

Anser att minst 1 lekplats skall byggas. Anser att kommunen och Hemfast reglerar ansvaret för den allmänna marken i området utan att blanda in Vägföreningen. Anser att trafikmatningen fördelas mellan Dammvägen och Bjerevägen.

Kommentar:

För kapaciteten på offentligt service hänvisas till yttrande från Barn- och ungdomsnämnden.

Området är i princip uppdelat i 2 delar varför byggtrafik endast kommer att försiggå inom samma område under maximalt halva totala exploateringstiden.

Standardhöjning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås och därmed ingen ny anslutning med ny rondell från Kustvägen.

Programförslagets inriktning med yta för bollplan men ingen allmän lekplats kvarstår. Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås. Trafikökningen bedöms inte bli så stor på I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny lokalgata.

Solveig
Sturesson

Gullbrandstorp 1:65

Emotsätter sig planförslaget eftersom avstyckade tomter och väg är inritat på Gullbrandstorp 1:65.

Kommentar:

Samtal pågår mellan Fastighetskontoret och markägare.
Fastigheten Gullbrandstorp 1:65 utefter Dammvägen berörs av föreslagen lokalgata och markbyten behöver genomföras för att undvika stora ingrepp med omfattande sprängningar. Om föreslagna ändringar av fastigheten genomförs kvarstår en något större yta som är möjlig att bebygga i den takt som markägaren önskar.

Mattias Wijk	Gullbrandstorp 1:104
Anne Bengtsson	Gullbrandstorp 1:59
Camilla Schough	Gullbrandstorp 1:617
Åke Gröndahl	Gullbrandstorp 1:497
Åsa Jonsson	Gullbrandstorp 1:89
Sam Nilsson	Gullbrandstorp 1:36
Linda Hafström	Gullbrandstorp 1:97

Anser att Lyngavägen bör göras mer trafiksäker med GC-väg och mer belysning. Anser att det bästa skulle vara att utnyttja den norra rondellen från Kustvägen och anlägga ny väg mellan kustvägen och Lyngavägen via Åkersholm. Anser att det nya området ej bör trafikmatas via Bjerevägen.

Ifrågasätter ny gång- och cykelväg mellan Gullbrandstorp 1:59 och 1:104. Anser att en trädkorridor bör bevaras mellan den befintliga bebyggelsen vid Bjerevägen och den nya bebyggelsen. Påpekar dagvattenfrågan och frågan om skolans kapacitet.

Kommentar:

Standardhöjning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås och därmed ingen ny anslutning med ny rondell från Kustvägen.

Området är ej föreslaget att trafikmatas via Bjerevägen.

Befintlig gångväg öster om Gullbrandstorp 1:59 är bra så alternativet mellan Gullbrandstorp 1:59 och 1:104 utgår. Frågan om bevarade träd detaljstuderas i planen under samrådsskedet. Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet. För kapaciteten för skola hänvisas till yttrande från Barn- och ungdomsnämnden.

Anne Bengtsson	Gullbrandstorp 1:59
	Har synpunkter på Lyngavägen samt ny anslutning till norra rondellen. Motsätter sig trafikmatning via Bjerevägen.
	Anser att byggstart skall ske vid Hyltevägen eller Pansars väg eftersom de flesta husen ändå skall byggas där.

Kommentar:

Standardhöjning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås och därmed ingen ny anslutning med ny rondell från Kustvägen.

Området är ej föreslaget att trafikmatas via Bjerevägen.

Med hänsyn till VA-systemen krävs troligen en byggstart i södra delen av området. Byggstart regleras ej formellt i plan.

Curt-Ingvar Karlsson	Gullbrandstorp 1:95
	Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även

Hyltevägen och Bjerevägen som tillfart till nya fastigheter. Anser att Lyngavägen bör göras mer trafiksäker att cykla och gå på.

Kommentar:

Trafikökningen bedöms inte bli så stor på Dammvägen och Pansars väg att det motiverar användandet av ytterligare gator. Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.

Kjell Dahlberg Gullbrandstorp 6:16

Ingrid Dahlberg Är ägare till Gullbrandstorp 6:16. Förbehåller sig rätten att själva få bestämma när tomterna inom fastigheten skall exploateras. Är intresserade av ett möte.

Kommentar:

Samtal pågår mellan Fastighetskontoret och markägare.

Marita Folkets hus Gullbrandstorp

Johansson Anser att hänsyn skall tas till rester av stenbrott och vägar till dessa. Att nya vägar skall vara utan farthinder. Att dagvattenfrågan löses.

Frågar vad som kommer hända med gårdsgården som gränsar till programområdet vid Bjerevägen. Ifrågasätter om inte ny infart från norra rondellen via Åkersholm kan göras.

Kommentar:

Hänsyn kommer i möjligaste mån att tas till stenbrott och deras vägar. Nya vägar utföres troligen utan farthinder men detta regleras ej i detaljplan. Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet.

Inriktningen är att befintlig gårdsgård skall bevaras. Standardhöjning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås och därmed ingen ny anslutning med ny rondell från Kustvägen.

Martin Gullbrandstorp 1:105

Johansson Anser att hänsyn skall tas till rester av stenbrott och vägar till dessa. Att Bjerevägen skall vara återvändsgränd. Anser att ny infart från norra rondellen via Åkersholm kan göras.

Kommentar:

Hänsyn kommer i möjligaste mån att tas till stenbrott och deras vägar. Tre nya tomter förläggs till västra delen av Bjerevägen. Den föreslås också för gång- och cykel till det nya området. Standardhöjning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås och därmed ingen ny anslutning med ny rondell från Kustvägen.

Lars Nilsson Gullbrandstorp 1:609
Caroline Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även
Cornebo Hyltevägen och Bjerevägen som tillfart till nya fastigheter. Anser att
Lyngavägen bör göras mer trafiksäker att cykla och gå på. Anser att
kostnaden för dagvattensystemet ej bör belasta befintliga fastigheter.

Kommentar:

I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny
lokalgata men ej Bjerevägen.
Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.
Angående kostnader hänvisas till yttrande från fastighets-
nämnden samt kommentar.

Margaret Gullbrandstorp 1:102
Lönnesjö Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även
Håkan Lönnesjö Hyltevägen och Bjerevägen som tillfart till nya fastigheter.

Kommentar:

I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny
lokalgata men ej Bjerevägen.

Karl-Johan Gullbrandstorp 4:1
Andersson Önskar att takhöjderna på nya byggnader hålls så låga som möjligt för att ej
förhindra utsikt.

Kommentar:

Tillåten högsta takhöjd kommer att föreslås i detaljplanen vid
plansamråd.

Martin Matsson Gullbrandstorp 3:6
Bente Heggerud Vill begränsa trafiken på Dammvägen genom alternativ trafikmatning via
Bjerevägen eller annan tillfart.
Dammvägen önskas breddad till 6 meter. Lyngavägen önskas breddad och
utrustad med trottoar. Tomter bör ej vara mindre än 900 kvm

Kommentar:

Trafikökningen bedöms inte bli så stor på Dammvägen att det
motiverar användandet av ytterligare gator.
Dammvägens bredd blir 6 meter. Anpassning av Lyngavägen
med separat GC-bana föreslås. För villatomter föreslås minsta
tomtstorlek 700 kvm.

Marlies Hont Gullbrandstorp 1:100
Önskar fördela trafiken i området bättre genom att använda även
Hyltevägen som tillfart till nya fastigheter. Anser att Lyngavägen bör göras
mer trafiksäker med gång- och cykelväg.
Önskar bredda vägarna så lite som möjligt.

Påpekar att dagvattenfrågan bör tas på stort allvar.

Kommentar:

I samrådsförslaget kopplas Hyltevägen samman med ny lokalgata. Anpassning av Lyngavägen med separat GC-bana föreslås.

Lokalgatornas bredd föreslås bli 6 meter. Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet.

Hans-Göran
Johansson

Gullbrandstorp 6:10

Påpekar att dagvattenfrågan bör tas på stort allvar samt ifrågasätter läget på angivna dagvattendammar.

Kommentar:

Åtgärder anvisade genom dagvattenutredning kommer att tas in i planarbetet. Skäl för dagvattendammarnas placering finns angivet i dagvattenutredning.

Hans Helander

Nålmakaregatan 6D

302 37 Halmstad

Påpekar planering av vindkraftpark en knapp km NNV planområdets övre del vilket anses påverka upplevelsen av naturvärdena i Gullbrandstorp.

Planprogrammets genomförande innebär att mark för närrekreation naggas i kanten.

Kommentar:

I översiktsplan för Halmstad, som handläggs av stadskontoret, fördelas den översiktliga markanvändningen. I föreliggande område för bostäder görs en mindre avvikelse vilket skett i samråd med stadskontoret.

Genom nya gångvägar görs omkringliggande naturområden mer lättillgängliga både för dem som bosätter sig i området och för besökande.

**INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTE I
GULLBRANDSTORPSSKOLAN
onsdag 9 december 2009 kl 18:00**

Vid mötet representerades kommunen av ordföranden i byggnadsnämnden, handläggare på byggnadskontoret samt representanter för fastighetskontoret och teknik- och fritidsförvaltningen. Även representant för Hemfast AB som ansökt om planläggningen jämte konsult Mark & landskap från Borås deltog. 31 boende var närvarande. De på mötet framförda synpunkterna har sedan inkommit som skrivelser enligt ovan och kommenteras efter resp. sammanfattning.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan åberopas för överklaganden.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Rose-Marie Persson (önskar rondell-anslutning)
- Jonas och Lisa Karlén (vill sprida trafiken, större tomter)
- Jonas och Malin Nelson (önskar kortare byggtid och rondell-anslutning)
- Solveig Sturesson (motsätter sig planläggning av Gullbrandstorp 1:65)
- Mattias Wijk, Anne Bengtsson, Camilla Schough, Åke Gröndahl, Åsa Jonsson, Sam Nilsson och Linda Hafström. (önskar rondell-anslutning)
- Anne Bengtsson (önskar rondell-anslutning)
- Curt-Ingvar Karlsson (vill sprida trafiken)
- Folkets hus, Gullbrandstorp (önskar rondell-anslutning)
- Martin Johansson (önskar rondell-anslutning)
- Lars Nilsson och Caroline Cornebo (vill sprida trafiken)
- Margaret och Håkan Lönnesjö (vill sprida trafiken)
- Karl-Johan Andersson (låg takhöjd)
- Martin Matsson och Bente Heggerud (vill sprida trafiken)
- Marlies Hont (vill sprida trafiken)
- Hans-Göran Johansson (ifrågasätter läget på dagvattendammar)
- Hans Helander (naturområden minskas)

FÖRTECKNING AV BERÖRDA SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsrätt

Namn:	Fast beteckn:	Gatuadress:	Postnr:
Jack Nilsson	Gullbrandstorp 1:55	Lyngavägen 29	31041
Rose-Marie Persson	Gullbrandstorp 6:18	Hyltevägen 1	31041
Jonas och Lisa Karlén	Gullbrandstorp 1:611	Dammvägen 3B	310 41
Jannika och Christer Sernemyr	Gullbrandstorp 1:67	Bjerevägen 8	310 41
Jonas och Malin Nelson	Gullbrandstorp 1:610	Dammvägen 3A	310 41
Solveig Stureson	Gullbrandstorp 1:65	Dammvägen 9	310 41
Mattias Wijk	Gullbrandstorp 1:104	Bjerevägen	310 41
Anne Bengtsson	Gullbrandstorp 1:59	Bjerevägen 9	310 41
Camilla Schough	Gullbrandstorp 1:617	Bjerevägen 7A	310 41
Åke Gröndahl	Gullbrandstorp 1:497	Bjerevägen 2A	310 41
Åsa Jonsson	Gullbrandstorp 1:89	Bjerevägen 1	310 41
Sam Nilsson	Gullbrandstorp 1:36	Bjerevägen	310 41
Linda Hafström	Gullbrandstorp 1:97	Bjerevägen 5	310 41
Curt-Ingvar Karlsson	Gullbrandstorp 1:95	Pansars väg 7	310 41
Ingrid och Kjell Dahlberg	Gullbrandstorp 6:22	Hyltevägen 12	310 41
Martin Johansson	Gullbrandstorp 1:105	Bjerevägen 4	310 41
Lars Nilsson och Caroline Cornebo	Gullbrandstorp 1:609	-	310 41
Margaret och Håkan Lönnesjö	Gullbrandstorp 1:102	Pansars väg 5	310 41
Karl-Johan Andersson	Gullbrandstorp 4:1	c/o Andersson Höjers väg 6	310 41
Martin Matson och Bente Heggerud	Gullbrandstorp 3:6	Dammvägen 1B	310 41
Marlies Hont	Gullbrandstorp 1:100	Pansars väg 1	310 41
Hans-Göran Johansson	Gullbrandstorp 6:10	c/o Flo Klev 6	467 96

Benny Hunemark
stadsarkitekt

Finn Aurell
planarkitekt

Plan 1010

Detaljplan för

GULLBRANDSTORP 1:50 M.FL.

Gullbrandstorp, Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret 2011-06-13

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 28§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskeden som i utställningsskede.

Plansamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-12-15 § 400 genomförts under tiden 10 januari – 7 februari år 2011. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på Rådhuset under samrådstiden. Planförslaget har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från 12 av 17 remissinstanser.

Följande 12 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads
kommun

Barn- och ungdomsnämnden

Kulturmiljö Halland

Kulturnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Teknik- och fritidsnämnden

TeliaSonera Skanova Access AB

E.ON Elnät Sverige AB

Handikapprådet

Byggnadsnämnden

Trafikverket

Från berörda sakägare har 9 skrivelser inkommit.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar:

- Hela tillfartsvägen (Lyngavägen) till befintlig rondell vid kustvägen tas med i planförslaget där kommunen blir huvudman för allmän plats. I möjligaste mån anpassas ny användningsgräns för lokalgata till befintliga fastighetsgränser.
- Från de boende inkomna planskisser, med ändrad gatu- och grönstruktur, har legat till grund för ändringar av planförslaget.
- Planområdet minskas något i norra delen och användningsgräns mot den gamla vägen i nordväst justeras.
- Minsta tomtstorlek i kuperad terräng ökas till 800 kvm. Samtidigt ges möjlighet för tätare bebyggelse (gruppbyggda småhus) i vissa områden.
- För ett naturområde ändras planbestämmelse så att transformatorstation kan inrymmas.
- Norra delen av området har givits en senare genomförandetid.
- Samstämmighet mellan karta och beskrivning avseende souterrängvåning justeras.
- Grundkartan har utökats mot söder och kompletteras med befintlig ledningsrätt och vissa befintliga träd.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

2011-01-25

Länsstyrelsens
bedömning:

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken:

Länsstyrelsen påpekar kommande klimatförändringar och att områdets dagvattenlösning skall stå sig även vid mer extrema regn än 10-års regn under 10 minuter. Risken för skred bör utredas.

Länsstyrelsen påpekar även att kommunen kan införa fler bestämmelser med tanke på dagvattenproblematiken: Marklov för trädfällning och reglering av andelen hårdgjorda ytor. Med tanke på den kuperade terrängen påpekar Länsstyrelsen att tomtstorleken 700 kvm är litet samt att bestämmelser om begränsning av schakt och utfyllnader kan övervägas. Länsstyrelsen anser också att större hänsyn bör tas till bef. vegetation.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att inkludera Lyngavägen i planförslaget för att huvudmannaskapet skall bli kommunalt.

Ytterligare anser Länsstyrelsen att närlekplats för mindre barn bör finnas som är tillgänglig för funktionshindrade.

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

Länsstyrelsens
synpunkter i
övrigt:

Länsstyrelsen påpekar också att inkluderandet av souterrängvåningar i byggnadshöjden är oklart eftersom planbeskrivning och plankarta inte stämmer överens.

Kommentar:

Dagvattenutredningen och planförslaget har tagit hänsyn till

kommande klimatförändringar och ökande flöden genom att instängda lågpunkter har undvikits. Geoteknisk bedömning av skredrisker har gjorts och konstaterar att skredrisker inte föreligger.

Tomtstorlekar kommer att ökas till 800 kvm inom kuperade områden. I överenskommelse med markägare skall skogen bevaras inom områdena betecknade NATUR i avvaktan på att kommunen blir huvudman för allmän plats.

Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet förslås och planen utökas med Lyngavägens sträckning ut till rondellen vid Kustvägen.

Teknik- och fritidsförvaltningen avser inte anlägga lekplats utan enbart en aktivitetsyta.

Samstämmighet mellan karta och beskrivning avseende souterrängvåning kommer att justeras.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

2011-02-14 Lantmäterimyndigheten anser att Lyngavägen till Kustvägen samt del av Bjerevägen bör vara Lokalgata. Tomter i väster anses för smala. Y-område bör ersättas av lokalgata. Vissa justeringar av tomtindelning föreslås. Befintlig ledningsrätt saknas på grundkarta. Lantmäterimyndigheten anser vidare att nytt kvarter ej bör beröra samfällighet s:2. Man påpekar också att 6:e stycket under rubriken "ianspråktagande av mark" i genomförandebeskrivningen under ianspråktagande av mark otydligt samt att genomförande ej är redovisat för norra delen av området. Exploateringsavtal torde krävas för Gullbrandstorp 1:89.

Kommentar:

Planförslaget kommer att kompletteras med Lyngavägen ända ut till rondellen vid Kustvägen som Lokalgata. Tomter i väster avses bebyggas på lång sikt. Alternativt kan de avstyckas på andra hållet med ett skaft men då kommer den ena tomten inte ha glädje av utsikt mot väster. En kort lokalgata med vändplats ryms inte i exploateringsbudgeten.

Tomtindelning justeras i planförslaget, delvis i samband med justering av gata och kvarter.

Genomförandebeskrivningen kompletteras. Avtal skrivs med Gullbrandstorp 1:89.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R.M.F.L.

Barn- och ungdomsnämnden

2011-01-13 Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till föreslagen utbyggnad under förutsättning att skolan kan frigöra utrymmen. Skolan är i stort sett fullt utnyttjad eftersom man tar emot elever från Frösakullskolan. Barn- och ungdomsförvaltningen föreslår en nybyggnad av skola i Ranagårdsområdet dit elever från Frösakull kan hänvisas vilket

skulle innebära att mycket utrymme frigörs i Gullbrandstorskolan. Dessutom planeras flera fristående förskolor samt utökning av befintlig fristående skola.

Kommentar:

Med detaljplanens planerade utbyggnadstakt bedöms inte skolans utnyttjandegrad utgöra hinder för utbyggnaden enligt planprogrammet. Yttrandet översänds till samordningsgruppen att beaktas i den övergripande planeringen.

Kulturmiljö Halland

2011-02-02 Kulturmiljö Halland anser det önskvärt att minska antalet tomter främst i den norra delen vid det gamla stenbrottet och torpen i norr. Anser också att de 2 tomterna nordväst om Gullbrandstorp 6:8 bör utgå samt att den gamla vägen utmed bergssidan bör bevaras tillsammans med stenmurar och ägo gränser. Man anser även att ekonomibyggnaderna på Gullbrandstorp 1:55 bör få varsamhetsbeteckning samt är tveksamma till tvåvåningsbebyggelse inom området.

Kommentar:

Kvartersgränsen mot den gamla vägen i nordväst kommer att justeras så att vägen med sin björkallé kan ligga kvar. Detta skapar också ett större avstånd mot stenbrottet. Stenmurarna är låga och glesa och bedöms inte ha biotopskydd. De avses tas bort vid en utbyggnad av området.

Ägaren till Gullbrandstorp 1:55 har framfört önskemål om att omvandla fastigheten till bostadstomt vilket skulle försvåras av ett bevarande av garagebyggnaden (som inte bedöms så värdefull att den skall utgöra ett hinder för detta). Planbestämmelserna ger också möjlighet att bevara byggnaderna och ha viss ej störande verksamhet.

Kulturnämnden

2011-01-26 Kulturnämnde har inget att erinra mot förslaget men anser att förslag på gatunamn bör tas fram redan i detta skede.

Kommentar:

Nu när ny gatustruktur är klar kommer gatunamn att föreslås.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

2011-01-31 Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att det i det fortsatta planarbetet tas hänsyn till jordbruksdriften på gården Åkersholm, risken för radon från berggrunden samt möjlighet att bygga passivhus.

Kommentar:

Åkersholms gård rymmer värphönshållning. Inom 200 meter

från anläggningen finns inga bostäder. Inom 2-300 meter finns ca 30 bostäder och 11 st. tillkommer genom planförslaget. Inom 3-400 meter finns ca 50 bostäder och 21 st. tillkommer genom planförslaget. Enligt uppgifter från miljö- och hälsoskyddskontoret har inga påtagliga klagomål på anläggningen inkommit. Därmed bedöms nämnda nytillskott av bostäder kunna göras utan konflikt med verksamheten. Tillfällen med lukt får accepteras av boende i lantbruksområden. Planbeskrivningen (sidan16) och behovsbedömningen (sidan 5) ändras.

Enligt planbeskrivningen har översiktlig inventering visat på normalriskområde.

Planen ger möjlighet till att bygga passivhus.

Teknik- och fritidsnämnden

2011-02-11 Teknik- och fritidsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att teknik- och fritidsnämndens synpunkter beaktas.

1. Teknik- och fritidsnämnden förordar fortfarande enskilt huvudmannaskap för allmän plats.
2. I planbeskrivning skall framgå att separerad GC-väg är planerad längs Lyngavägen.
3. Inkommen skiss från Caroline Cornebo (boende på fastighet 1:609) bör beaktas avseende sträckning av lokalgata samt ytor för ökad användning av natur som vistelseyta.
4. Minsta bredd för gröna passager inom NATUR innehållande gångväg föreslås vara minst 6 meter.
5. Värdefull ädellövskog ska i så stor omfattning som möjligt bevaras.
6. Teknik- och fritidsnämnden påpekar också risk för område för bollplan kan vara sankt samt att avskärmande diken mellan höglänta skogspartier och kvartersmark kommer att behövas i stor omfattning.
7. Teknik- och fritidsnämnden framhåller även vikten av att erhålla full täckning för investeringskostnader och att avtal om hantering av underskott för VA-verksamheten skall tecknas.
8. Man anser också att möjligheten att upprätta verksamhetsområde för dagvatten för angränsande befintliga fastigheter skall utredas i samband med exploateringen.

Kommentar:

- 1.Kommunalt huvudmannaskap inom planområdet föreslås i överensstämmelse med yttrande från lantmäterimyndigheten och Länsstyrelsen. Omfattningen har diskuterats i samordningsgruppen som förordar att kommunen ska vara huvudman för hela vägsträckningen som leder fram till området och ansluter till huvudvägnätet. Även för de gator där åtgärder för dagvatten planeras föreslås kommunen vara huvudman. Därmed utökas planområdet något. I möjligaste mån anpassas ny användningsgräns för lokalgata till befintliga fastighetsgränser.
- 2.GC-vägens sträckning skall framgå av planbeskrivningen.

3.Från de boende inkomna skisser kommer att beaktas i planarbetet. Se även kommentar till skrivelse från **Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:60**

4.Plankartan justeras.

5.Ädellövskog kommer att bevaras inom områden betecknade NATUR.

6.Dränerande diken gentemot omgivande höglänta områden har föreskrivits i dagvattenutredningen.

7.Exploateringskostnaderna skall bäras av berörda fastighetsägare som har nytta av exploateringen. Det innebär att exploateringsavtal måste träffas med de större fastighetsägarna inom området för fördelning av kostnader och avstående av mark till allmän plats mm. innan detaljplanen kan antas av KF.

8. Frågan skall utredas.

TeliaSonera Skanova Access AB

2011-01-11 Under förutsättning att Skanova inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande har Skanova inget att erinra. Ungefärligt läge på luftledning och kablar har redovisats på översänd karta.

Kommentar:

Luftledning kommer att flyttas och jordförläggas i allmän platsmark. Kostnader belastar exploatören.

E.ON Elnät Sverige AB

2011-02-07 E.ON Elnät påpekar att jordkablar och luftledningar finns inom området samt att 2 st nya transformatorstationer kommer att krävas för det nya området. Kostnader för jordförläggning av luftledning samt ev. flyttning skall bekostas av exploatören.
E.ON föreslår 2 lägen för nya transformatorstationer.

Kommentar:

Luftledning kommer att flyttas och jordförläggas i allmän platsmark. Kostnader belastar exploatören.

Område för transformatorstation föreslås tillåtas inom område för NATUR. Önskade lägen redovisas på illustrationskartan.

Handikapprådet

2011-02-28 Handikapprådet påpekar att hög tillgänglighet skall eftersträvas utan hinder av trappsteg, stora nivåskillnader och trösklar mm, Gångvägar skall vara hårdgjorda, halkfria och med, helst naturliga, taktila stråk. Lekplats bör vara väl tillgänglig, trygg och säker. Hela området bör vara smakfullt upplyst. Sopkärl bör vara anpassade även för kortvuxna och personer i rullstol.
Handikapprådet anser också att det bör finnas gemensamma närliggande parkeringsplatser med god bredd.

Kommentar:

Handikapprådets synpunkter styrs ej av planen utan bör tillvaratas vid projektering av allmän platsmark och tomtmark. Parkeringsplatser bör kunna utföras på tomtmark.

Byggnadsnämnden

2011-02-02

Byggnadsnämnden har inget att erinra förutom att:

- 1.resterande del av tillfartsvägen ner till befintlig rondell föreslås ingå i planområdet,
2. gångbana bör anordnas utmed befintlig bebyggelse utmed Dammvägen.
3. området på betecknad med "Bollplan" bör betecknas Boll/Lek.

Kommentar:

- 1.Tillfartsvägen (Lyngavägen) ner till befintlig rondell vid Kustvägen kommer att ingå i planområdet.
2. Trafiken på Dammvägen blir relativt gles. Ytterligare avlastning har skett.
- 3.Område betecknat "bollplan" ändras i planförslaget till "Användningsyta".

Trafikverket

2011-02-07

Trafikverket ser det som positivt att standarden för Lyngavägen förbättras med bl.a. separerad gång- och cykelbana och framhåller vikten av att området utformas så att tillgängligheten för funktionshindrade tillgodoses. Trafikverket påpekar också att ledningstillstånd från Trafikverket kommer att krävas som i detalj styr anläggandet av en trumma under väg 610, Kustvägen.

Kommentar:

Tillgänglighet för funktionshindrade bör tillvaratas vid projektering av allmän platsmark och tomter. Yttrandet vidarebefordras till teknik- och fritidsförvaltningen för kännedom.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Räddningsnämnden
Halmstads energi och miljö AB (HEM)
Socialnämnden
Swedegas AB
E.ON Gas Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Jack Nilsson, Gullbrandstorp 1:55

Förutsätter att erforderliga flyttningar/justeringar av ny utfart från fastighetens västra del utföres och att häck/staket återställs i nytt läge efter breddning av Lyngavägen.

Förutsätter att utfart från garagebyggnader på östra sidan bibehålles och att man utreder om grind/staket behövs mot GC-väg.

Önskar också stopplikt samt hastighetsdämpande åtgärder vid anslutningen av Pansars väg till Lyngavägen samt hastighetsbegränsning till 30 km/tim på Lyngavägen.

Vill avstycka fastighetens östra del för villabyggnation.

Önskar också stopplikt samt hastighetsdämpande åtgärder vid anslutningen av Pansars väg till Lyngavägen samt hastighetsbegränsning till 30 km/tim på Lyngavägen.

Anser i övrigt att föreslagen detaljplan kommer att vitalisera denna del av Gullbrandstorp.

Kommentar:

Skrivelsen översänds till teknik- och fritidsförvaltningen för kännedom eftersom utformningsfrågorna av lokalgatan behandlas där. I detta förslaget föreslås gång- och cykelvägen gå utefter Lyngavägens östra sida.

Detaljplanen ger möjlighet för villatomt på östra sidan.

Kjell och Ingrid Dahlberg, Gullbrandstorp 6:16

Är ägare till Gullbrandstorp 6:16. Förbehåller sig rätten att själva få bestämma när tomterna inom fastigheten skall avstyckas och avyttras och att kommunen ej tar ut VA-avgift och kostnad för fastighetsbildning förrän tomterna är avyttrade.

Kommentar:

Eftersom utbyggnaden inom Gullbrandstorp 6:16 (norra delen) är beroende av ny allmän gata samt VA har denna del givits en senare genomförandetid för en senare utbyggnadsetapp. När genomförandetiden börjar måste fastighetsägaren vara beredd att avstå de delar som blir allmän plats så att hela gatan kan byggas ut. Kommunen avser att träffa ett avtal med fastighetsägaren i syfte att reglera nämnda frågor.

Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609

Har synpunkter på:

1.Trafikökningen

Anser inte att trafiken filtreras utan att Pansars väg och Dammvägen får för stor del av trafiken, speciellt påtagligt under

byggtiden. Föreslår en infart direkt ifrån Lyngavägen skulle minska trafiken på Dammvägen med hälften utan att det belastar någon annan väg. Redovisas på bilaga i yttrandet.

För att minska trafiken på Pansars väg föreslås att göra en liten del av Pansars väg enkelriktad som infart till det nya området och Hyltevägen till deras utfartsväg. Redovisas på bilaga i yttrandet.

2.Uppbyggnadstakten

Önskar begränsa utbyggnadstakten och föreslår en byggtakt där det släpps 15 tomter första året och sedan dröjer ett par år innan nästa samling på 15 tomter säljs osv. Då har även skolan en god chans att kunna ta emot alla barn utan försämring.

3.T-korsningen Lyngavägen - Pansars väg

Anser att T-korsningens utformning inbjuder till för höga hastigheter.

Föreslår en kraftig sväng vid infarten från Lyngavägen till Pansars väg så att man måste sakta ner för att svänga av samt ett väggupp. Föreslår även att man inte breddar Pansars väg, och övriga gator i området för att hålla nere hastigheterna. Redovisas på bilaga i yttrandet.

4.Lukten

Påpekar lukten från hönsållning på gården Åkersholm men anser personligen att detta är en del av ett lantligt boende.

5.Ramverk för utformning av nya bostäder. Anser att det ska finnas krav på utseende på husen som gör att bebyggelsen känns homogen och smälter in i omgivningen och naturen.

Kommentar:

1. Ny vägdragning prövas. Istället för att ansluta från lokalgatan från Dammvägen sker detta från Lyngavägen. Därmed uppskattas trafikökningen vid Dammvägens infart (50-60 villor) minska till hälften. Vissa bergsinskränningar gör utbyggnaden svårare men annars synes kostnadsökningarna bli marginella och lika många tomter erhålls. Teknik- och fritids-förvaltningen vill ej enkelrikta gatan (Regleras ej i plan)
2. Endast för en viss del av området regleras utbyggnadsetapperna i denna plan.
3. En stramare korsning redovisas på illustrationen. Skrivelsen översänds till teknik- och fritidsförvaltningen för kännedom eftersom utformningsfrågorna av lokalgatan behandlas där.
4. Se kommentar till yttrande från miljö- och hälsoskyddskontoret.
5. Det är angeläget med en sammanvägd utformning men mycket regler i plan ger problem både vid tomtförsäljning och bygglovhantering.

**Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609 samt 35 namn:
Åke Gröndahl G. 1:497, Marianne och Mats Tingvall G: 1:74, Martin**

Johansson G. 1:105, Jannika och Christer Sernemyr G.1:67, Annica Lilja och Sam Nilsson G. 1:36, Anne Bengtsson G. 1:59, Håkan Bernhardsson och Camilla Schough G. 1:617, Mattias Wijk G. 1:104, Linda Hafström G. 1:97, Olof Jansson G. 1:291, Anneli Norey G. 3:3, Ulrika Andersson och Carl-Johan Revå G. 1:612, Jack Nilsson G. 1:55, Marlies Hont och Franckorosec G.1:100, Wolfgang Pannwitz och Birgitta Andersson G. 101:1, Margaret och Håkan Lönnesjö G. 1:102, Kurt-Ingvar och Barbro Karlsson G. 1:95, Patric Alldén G. 6:19, Britt-Marie Stenander G. 6:25, Maja Johansson G. 6:10, Bo Persson G. 6:18 , Curt Sperlingsson G. 1:48, Ann-Sofie och Christian Nilsson G. 1:75, G. 6:14, Gunvor och Jan Andersson G. 1:103

Önskar att natur bevaras intill den äldre bebyggelsen så att bostadsområdet behåller sin naturnära karaktär. Anser att de inritade naturområdena består av kalhygge, otillgänglig bergsterräng och tät sly och att ädelskogen ligger uteslutande ligger på tomtmark och kommer att försvinna. Om ingen lekplats ska anläggas anser man det väldigt viktigt att ett lättillgängligt naturområde sparas. Man föreslår ett område som ligger i mitten av planområdet, mellan Pansars väg och Dammvägen, där man anser naturen är lämplig att vistas i och promenera igenom. Där är naturen inbjudande, så väl för vuxna som för barn i alla åldrar, med en öppen glänta, mjuka stenhällar, ädelträd och en hög bergsknall som inbjuder till mer spännande lekar. Man har bifogat en planskiss, men är även öppen för andra alternativ att frigöra parkmarken.

Kommentar:

Den inlämnade planskissen har fått brett stöd av närboende och visat sig utvecklingsbar. Förslaget har legat till grund för ändringar i samrådsförslaget: Ändringen gör att ett grönt NATUR-område kan finnas kvar i anslutning till de befintliga tomterna. Även här synes kostnadsökningarna bli marginella och lika många tomter erhålls.

Åke Gröndahl, Gullbrandstorp 1:497

Noterar att i den senaste programrådsredogörelsen har tillkommit 2 st ytterligare tomter på Gulibrandstorp 1:89 samt påpekar att de nya tomterna kommer att kräva omfattande sprängningsarbeten och anser att det finns stor risk för skador på byggnad och bergvärmeanläggning på min fastighet.

Kommentar:

Det finns rutiner för försiktig sprängning i den mån man är nära annan bebyggelse. Vid behov föregås sprängning av besiktning av närliggande byggnader såväl före som efter.

Marlies Hont och Franc Korosec, Gullbrandstorp 1:100

Anser att en uppdelning av trafiken är viktig. Vill öppna upp Bjerevägen så att Dammvägen blir mindre belastad. Alternativt en ny anslutningsväg direkt från Lyngavägen. Vill göra en liten vägsträcka i slutet på Pansars väg enkelriktad för att få enbart

infart till det nya området via Pansars väg och utfart via Hyltevägen.

Vill även förändra T-korsningen Lyngavägen-Pansars väg så att det blir en skarp sväng för hastighetsdämpning samt hålla nere bredden på Pansars väg.

Vill förlänga uppbyggnadstiden och släppa tomter i intervaller istället för att släppa tomter konstant i tio års tid för att få pauser från byggtrafik och även för att skolan ska få bättre möjligheter att kunna ta emot alla nya barn.

Vill spara så mycket natur som möjligt för att bevara områdets karaktär.

Påpekar att det finns mycket paddor, ormar och ödlor i området och att Halmstads ekolog har begärt en utredning för att se om sällsynta arter finns, men att detta ej nämns i planhandlingarna.

Kommentar:

Se kommentar till skrivelse från **Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609 m fl**
Enligt Lästyrelsen finns inga hotade arter registrerade inom området.

Barbro och Curt-Ingvar Karlsson, Gullbrandstorp 1:95

Margareta och Håkan Lönnesjö, Gullbrandstorp 1:102

Birgitta Andersson och Wolfgang Pannwitz, Gullbrandstorp 1:101

Anser att utbyggnaden av Lyngavägen bör begränsas till bottenförstärkning för att hålla hastigheten nere.

Anser att en uppdelning av trafiken är viktig. Vill öppna upp Bjerevägen så att Dammvägen blir mindre belastad. Alternativt en ny anslutningsväg direkt från Lyngavägen.

Vill göra en liten vägsträcka i slutet på Pansars väg enkelriktad för att få enbart infart till det nya området via Pansars väg och utfart via Hyltevägen.

Vill även förändra T-korsningen Lyngavägen-Pansars väg så att det blir en skarp sväng för hastighetsdämpning samt hålla nere bredden på Pansars väg.

Vill förlänga uppbyggnadstiden och släppa tomter i intervaller istället för att släppa tomter konstant i tio års tid för att få pauser från byggtrafik och även för att skolan ska få bättre möjligheter att kunna ta emot alla nya barn.

Vill spara så mycket natur som möjligt för att bevara områdets karaktär.

Påpekar att det finns mycket paddor, ormar och ödlor i området och att Halmstads ekolog har begärt en utredning för att se om sällsynta arter finns, men att detta ej nämns i planhandlingarna.

Kommentar:

Se kommentarer till skrivelse från **Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609**
Enligt Lästyrelsen finns inga hotade arter registrerade inom området.

Martin Matsson och Bente Heggerud, Gullbrandstorp 3:6

Jonas och Lisa Karlén , Gullbrandstorp 1:611

Jonas och Malin Nelson, Gullbrandstorp 1:610

Christian och Rebecka Widsén, Gullbrandstorp 1:70

Har synpunkter på:

1. Trafiksituationen

Önskar en jämn trafikfördelning på befintliga vägar, dvs. Bjerevägen, Dammvägen, Pansars väg och Hyltevägen istället för att koncentrera största delen av tomterna till Dammvägen. Anser att infarter för bil bör anordnas vid Bjerevägen och Pansars väg till delar av de tomter som har infart via Dammvägen i planförslaget. Vill att man grundligt utreder trafikfördelningen en gång till samt föreslår en ny infartsväg från Lyngavägen mellan Dammvägen och Bjerevägen.

2. Störande verksamhet/verksamhet med djur

Påpekar störande djurhållning med höns på gården Åkersholm och anser att man bör utreder ärendet enligt MKB-förordningen. Förordning (1998:905) om miljö konsekvens beskrivningar.

3. Lekplats

Anser att området är i stort behov av en lekplats. Det kommer med största sannolikhet flytta in barnfamiljer i de flesta av husen och det är för långt till närmaste lekplats. Gullbrandstorp har idag ingen lekplats som håller måttet.

Anser att en centralt placerad lekplats bör utföras i början av projektet för att fungera under byggtiden.

4. Projektets dimensioner

Anser att planen innehåller för många tomter för att det skall gå att bevara områdets karaktär samt att byggtiden är för lång. Anser att det maximalt får ta 2 år på respektive område. Det är orimligt att behöva bo och leva i en byggarbetsplats i åtta år. Den tiden motsvarar hela skolgången för barnen.

5. Tomtstorlekar

Anser att tomternas storlek inte är anpassade till den nuvarande lantliga miljön och att tomtstorlekar skall ej understiga 1000 kvm.

6. Stengärdsgården

Påpekar att den befintliga stengärdsgården norr om dammen vid Lyngavägen påverkas och vill veta hur Miljöbalken tolkats avseende stenmurarna. Stengärdsgården är ett pittoreskt inslag i denna stenhuggarbyggd och bör bevaras. Vi vill gärna veta mer om hur ni tolkat miljöbalken.

Anser att stengärdsgården skulle kunna bevaras genom dragning av en ny väg söder om dammen vid Lyngavägen.

7. Området till höger om Dammvägen

Anser att det vore lämpligt att man ritar om kartan och placerar tomter så att inga fler av de få ädelträd som står kvar på

Dammvägens högra sida fälls. Detta innebär också att den påfart från Dammvägen som är planerad att gå in framför 1:610 och 3:6 tas bort från förslaget och ersätts av trafikmatning för dessa tomter t ex via Bjerevägen eller en ny väg söder om dammen vid Lyngavägen.

8. Utredningar

Sakägarna väntar på resultat av alla de utredningar som hänvisas till i Planbeskrivningen t.ex. VA-utredningar, gatlutningar, gång och cykelbanor etc. och menar att man inte kan gå vidare med projekteringen innan de är klara.

Tycker att det finns villkor och frågor från flera remissinstanser som inte är besvarade och anser inte att man skall gå vidare med planen innan dessa har blivit besvarade.

9. Offentlig service

Tycker att projektet skall läggas på is tills en detaljplan för ny skola tagits fram.

10. Sammanfattning

Man sammanfattar sina synpunkter med att man blivit mindre positiva till projektet eftersom man trodde att ytterligare möten och diskussioner skulle ske avseende planförslagets utformning. Man har också blivit mindre positiva genom den trafikökning som tillförs Dammvägen och påpekar speciellt mängden byggtrafik.

Man önskar även att bli kallade till ett nytt möte....eller liknande.

Kommentar:

1. Se kommentar till skrivelse från **Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609.**
2. Se kommentar efter yttrande från miljö- och hälsoskyddskontoret.
3. Område lämpligt för bollplan ändras i utställningsförslaget till "Användningsyta". Teknik- och fritidsförvaltningen anlägger endast ytan (utan bollmål etc.) Önskas en lekplats förutsätts denna uppföras och skötas av de boende.
4. Eftersom området föreslås få i huvudsak tre infarter kommer byggtrafiken ej att belasta en och samma gata under hela utbyggnadstiden.
5. En stor andel tomter föreslås bli 800 kvm. I kustområdet finns samtidigt en inriktning att hushålla med marken och ej bygga för glest.
6. Endast stenmurar överstigande en stens höjd inom åkermark tolkas ha biotopskydd. Befintliga stengårdsgårdars öde ligger i händerna på framtida markägare. De kan lämpligen flyttas och anpassas till tomtgränser.
7. Inriktningen är att ädelträd bevaras inom område

för NATUR. Inom framtida tomtmark är det svårare att reglera detta även om det är ett värde att bevara så många som möjligt.

8. För att ta del av utredningar och förprojekteringsunderlag vänder man sig lämpligen till handläggande mark- och exploateringsingenjör.

9. Skolfrågan behandlas i den övergripande planeringen.

10. Dammvägen avlastas på trafik i utställningsförslaget. Även i detta skedet finns möjlighet för synpunkter. Kontakt med handläggare kan också ske men inga mer stormöten.

Carl-Johan Revå och Ulrika Andersson, Gullbrandstorp 1:612

1. Anser att trafiken på Dammvägen kommer att bli för intensiv med detta förslaget och att en anslutning bör göras till Bjerevägen för att minska belastningen.

2. Anser att en provisorisk väg till Kustvägen bör byggas under byggtiden för att minska belastningen av tung trafik på befintliga vägar.

3. Anser att ett nytt förslag avseende utbyggnadstakten bör utarbetas.

4. För att bevara naturkänslan anser man att nya tomter skall ha minst en sida av tomten fri mot naturen, bl a Gullbrandstorp 1:612 med grannar där det blivit en förtätning i planförslaget. Påpekar också att man stödjer Caroline Cornebos förslag på förändringar.

Kommentar:

1 och 3. Se kommentar till skrivelse från **Lars Nilsson och Caroline Cornebo, Gullbrandstorp 1:609**

2. Lyngavägen görs trafiksäkrare med ny gång- och cykelväg.

4. De flesta tomter får en fri sida mot NATUR-mark. Så även Gullbrandstorp 1:612.

ADRESSFÖRTECKNING

Följande sakägare/boende har under plansamrådet framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Namn	Fastighetsbeteckning
Lars Nilsson och Caroline Cornebo	Gullbrandstorp 1:609
Barbro och Curt-Ingvar Karlsson	Gullbrandstorp 1:95
Margareta och Håkan Lönnesjö	Gullbrandstorp 1:102
Birgitta Andersson och Wolfgang Pannwitz	Gullbrandstorp 1:101
Martin Matsson och Bente Heggerud	Gullbrandstorp 3:6
Jonas och Lisa Karlén	Gullbrandstorp 1:611
Jonas och Malin Nelson	Gullbrandstorp 1:610
Christian och Rebecka Widsén	Gullbrandstorp 1:70
Carl-Johan Revå och Ulrika Andersson	Gullbrandstorp 1:612

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

HALMSTADS KOMMUN Kommunstyrelsen 2013 -01- 11 Dnr KS 2011/0114

BESLUT

1 (1)

2013-01-09

403-7357-12

403-7358-12

Sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 25 september 2012, § 97, att anta detaljplan för Gullbrandstorp 1:50 , Halmstads kommun

Ni har den 22 oktober 2012 överklagat rubricerad detaljplan.

Ni har därefter i skrivelser inkomna till Länsstyrelsen den 28 december 2012 meddelat att ni återkallar era överklaganden avseende rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen avskriver därför era överklaganden från vidare handläggning.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft den 9 januari 2013.

Cecilia Engström

Anna Modigh

Sändlista

Lars Nilsson & Caroline Cornebo, Pansars väg 2, 305 64 Gullbrandstorp

Jonas & Lisa Karlén, Dammvägen 3B, 305 64 Gullbrandstorp

Jonas & Malin Nelson, Dammvägen 3A, 305 64 Gullbrandstorp

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

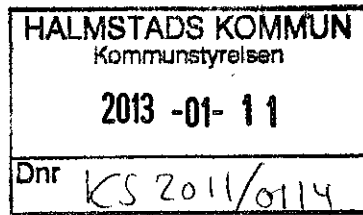
MEDDELANDE

2013-01-10

403-7357-12

403-7358-12

404-7454-12



Kommunstyrelsen
Halmstads kommun

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 september 2012 antagit ett förslag till detaljplan för **Gullbrandstorp 1:50 m.fl.**

Antagandet har överklagats till länsstyrelsen. Överklagandena har numera återkallats och länsstyrelsen har avskrivit överklagandena.

Planförslaget har därmed vunnit **laga kraft den 9 januari 2013.**


Lena du Rietz

Kopia

Byggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Trafikverket, Ärendemottagningen, Box 810, 781 28 Borlänge

Planmappen

Planarkivet

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
035 - 13 20 00

Kontakta i detta ärende: Länsstyrelsen, Beredskaps- och samhällsbyggnadsenheten

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2013-01-16

Dnr KS 2011/0114

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 september 2012, § 97 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GULLBRANDSTORP 1:50 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1010 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 oktober 2012.

Länsstyrelsen har den 30 oktober 2012 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 9 januari 2013 avskrivit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen på grund av återkallelse av överklaganden. Planförslaget har därmed **vunnit laga kraft den 9 januari 2013**.

Samhällsbyggnadskontoret den 16 januari 2013.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator