

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

Kvibille 21:1 m.fl.



KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/7

Standardförfarande, KS 2019/0043
Antagen av kommunstyrelsen 2024-11-07
Laga kraft 2024-09-23

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
19	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
36	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning innehållande genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

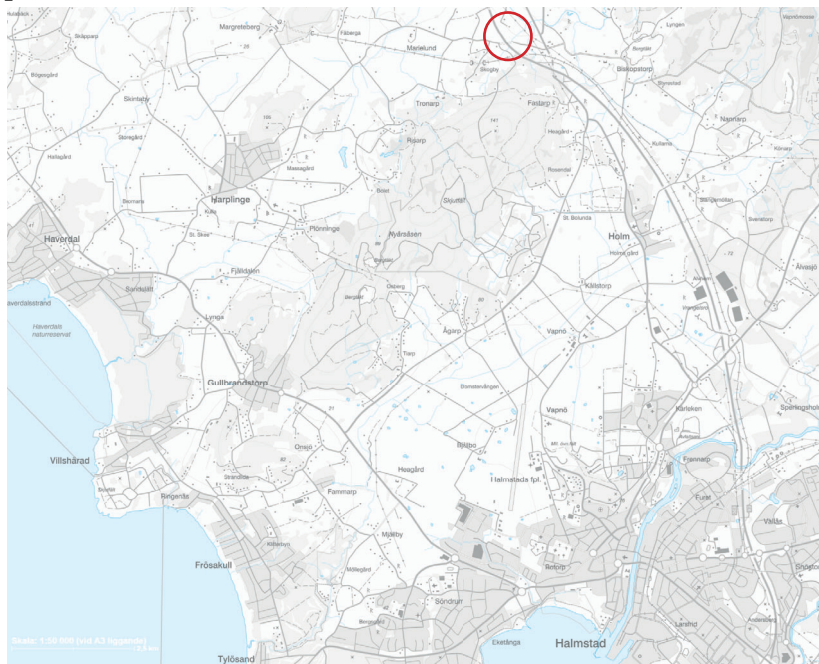
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar

- Arkeologisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2018
- Arkeologisk förundersökning, Kulturmiljö Halland, 2019
- PM /MUR Geoteknik, AFRY, (2021-04-12)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, (2022-06-30)
- Trafikutredning, AFRY, (2022-04-25)
- PM jordbruksmark, (2021-09-30)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens 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.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.



Översiktskartan visar förhållande till Halmstads centrum från orten Kvibille där planområdet befinner sig i.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera Kvibille som ort ca 60 nya bostäder med tillhörande infrastruktur i ett centrumnära läge för att skapa boendemiljöer med närhet till service, kommunikationer och rekreation samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden.

Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa ett ökat behov av förskoleplatser i Kvibille. Planförslaget kommer att stärka Kvibilles bebyggelsestruktur genom att kila in föreslagen förskola och bostäder mellan Pilagård och ekonomihallarna/maskinhallarna väster om Göteborgsvägen.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör ett bostadsområde med fyra olika hustyper, friliggande villor, kedjehus, radhus samt flerbostadshus. Ett kvarter i norr medger förskola för att det ska finnas möjlighet att möta upp ett framtida behov av fler förskoleplatser på orten.

Holmens gränd föreslås användas som matargata till tillkommande bostadsområde med två in- och utfarter. Gång- och cykelbana längs både Holmens gränd och Harplingevägen mot Göteborgsvägen föreslås att användas för fotgängare och cyklister mot Kvibille centrum.

Planområdet föreslås kopplas ihop med befintligt bostadsområde i den sydvästra delen med en gångväg genom ett naturområde. I naturområdet föreslås även att en dagvattendamm och allé anläggs.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-08-23, KSU § 174, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten Kvibille 21:1 för bostadsändamål. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade även att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta de avtal som fodras för detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av orten Kvibille. Kvibille ligger omkring 15 km norr om Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av jordbruksmark (fastigheten Gårdstorp 2:7) samt del av fastigheten Kvibille 2:1. I söder avgränsas området mot bostadsområdet Pilagård. I väster gränsar planområdet till jordbruksmark och det öppna landskapet och i öster till den äldre bebyggelsen i Kvibille. Både Holmens gränd och Harplingevägen ingår i planområdet för att ändras till kommunalt huvudmannaskap för gatorna.

Planområdet omfattar ca 4,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar delar av flera fastigheter, Kvibille 21:1, Kvibille 3:38, Kvibille 6:9 och Kvibille s:19. Fastigheten Kvibille 21:1 och berörd fastigheten Kvibille 3:38 ägs av Halmstads kommun. En liten del av vägmark ingår i den privata fastigheten Kvibille 6:9 vid korsningen intill Göteborgsvägen.

Den outredda samfälligheten, Kvibille s:19 är en samfälld väg bestående av Harplingevägen och en grusad gångstig. Del av Holmens gränd är upplåten till en gemensamhetsanläggning, Kvibille ga:3.

Planområdets läge i Kvibille



MILJÖBEDÖMNING

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

- God bebyggd miljö
- Begränsad miljöpåverkan

Planförslaget medger bostadsändamål med en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt en gång- och cykelväg vilket tillgodoser en effektiv användning av den befintliga strukturen som gynnar en begränsad miljöpåverkan.

Föreslagen bostadsbebyggelse är lokaliserad i anslutning till ett samhälle med utbyggd infrastruktur, vatten, avlopp och kollektivtrafik. Planbestämmelserna är formulerade utifrån att stor omsorg ska läggas vid utformning av bebyggelsen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljö bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljökonsekvensbeskrivning/MKB behöver göras eller inte. Undersökning av betydande miljöpåverkan upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte går vidare med en miljökonsekvensbeskrivning:

- Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer i ett läge med närhet till kollektivtrafik både till Halmstad centralort samt till Falkenberg, vilket skapar möjligheter för hållbart resande.

- God bebyggd miljö

Planområdet innebär att nya bostäder tillkommer i tätortsnära läge, med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär att Kvibilles bebyggelsestruktur förstärks.

Planförslaget medför att bostadsbeståndet i Kvibille breddas. Tillkomna bostäder och en ny förskola väster om Göteborgsvägen bidrar till ökad livskvalitet och en mer mångfunktionell ort. Planförslaget är lokaliserat vid befintlig infrastruktur och det finns god tillgänglighet till naturområde och rekreation.

- Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för exploatering vilket innebär en negativ påverkan på miljömålet. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till tätorten och bedöms ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling jämfört med alternativa lokaliseringar.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas. Motiven till detta kan läsas i bilagan Behovsbedömning av miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Gällande översiktsplan

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12, är Kvibille tätort utpekad som bostadsort och får en mer småskalig utveckling med bibehållen service. Ny bebyggelse anpassas till ortens karaktär och kulturmiljö. Förbättrade cykelmöjligheter behövs i Kvibille framförallt längs Göteborgsvägen genom centrala Kvibille. Där föreslås en gång- och cykelväg genom orten och vidare både norrut mot Getinge och söderut via Holm mot Halmstad. För att koppla upp nya områden till skolan föreslås även en gång- och cykelväg väster om bebyggelsen från aktuellt planområde (utpekad som K4 för bostadsbebyggelse) till skolan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Området är i stort inte tidigare detaljplanerat. Bara vägmark för Holmens gränd och Harplingevägen är redan detaljplanerad för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Berörda gällande detaljplaner är delar av 1380K-P1001 och 1380K-P718.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kvibille KN30. Motiveringen för riksintresset är fornlämningsmiljö av bronsålderskaraktär, bygde- och sockencentrum vilket tar uttryck i flera monumentala bronsåldershögar, tidigmedeltida kyrka, tingshus, gästgivaregård, skolor och bebyggelse vid den äldre sträckningen av den gamla kusthuvudvägen, dagens Göteborgsvägen.

Cirka 1,5 km österut ligger Biskopstorp-Vapnömosse (NN52) vilket är riksintresse för naturvård. Biskopstorps gammelskogar av bok och ekskog och det botaniskt värdefulla myrkomplexet Vapnömosse omfattas av Natura 2000-förordnande. Del av området är naturreservat.

Slissån - Suseån (NN16) ligger cirka 1 km från planområdet och är riksintresse för naturvård. Suseån och dess förgrening Slissåns värde utgår från åns meanderlopp och värdefulla intilliggande biotoper. Berör Falkenbergs kommun. En god vattenkvalitet är en förutsättning för åns riksintressanta förekomst av lax, öring och flodpärlmussla. Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av åkermark och är klassad som jordbruksmark av klass 6 på en 10 gradig skala och har tidigare inte varit bebyggd. Jordar med klass 6 och uppåt bör ses som särskilt värdefulla.

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

Planområdet ligger i ett landskap som domineras av öppna jordbruksmiljöer. Jordbruket domineras av stråsäd, vall eller andra grödor. Dessa biotoper är ofta monokulturer och artfattiga. Småbiotoperna i odlingslandskapet är viktiga och fungerar som överlevnadsplatser och spridningskorridorer genom att de binder samman olika livsmiljöer i landskapet. Exempel är stenmurar, åkerholmar, odlingsrösen, åker-, väg- eller dikesrenar, spridda träd och buskar, öppna diken, märkegravar och våtmarker.

Enligt *Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv* är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27 ligger planområdet inom ett område med höga naturvärden, klass 3. Planområdet ingår också i naturvårdsprogrammet för socken Kvibille. Bedömningen påpekar ett kulturlandskap av stor skönhet och koncentrationen av bronsåldershögar i det öppna odlingslandskapet är karaktärsskapande. Det stora antalet gravhögar tyder på att området tidigt varit av stor betydelse för bygden.

97 procent av Kvibilles nuvarande befolkning har ett rekreationsområde inom 500 meter.

Suseån är av riksintresse för naturvården och flyter förbi Kvibille söder om samhället. Ån viker av norrut, strax öster om samhället och lämnar där det dominerande jordbrukslandskapet. I norr omges ån av omväxlande öppna skogbevuxna partier. Denna del av åsträckan kan ha visst värde som rekreationsområde för boende i Kvibille. Boende i de sydvästra delarna av samhället, väster om gamla E6:an (Göteborgsvägen) har mer än



Planområdet vy från Holmens gränd



Planområdet vy från Harplingevägen/Holmens gränd



Planområdet vy från väster

Naturområde i närheten till planområdet



500 meter till rekreationsområden i öster. Boende i Kvibille har god tillgång till naturområden av varierande slag för rekreation.

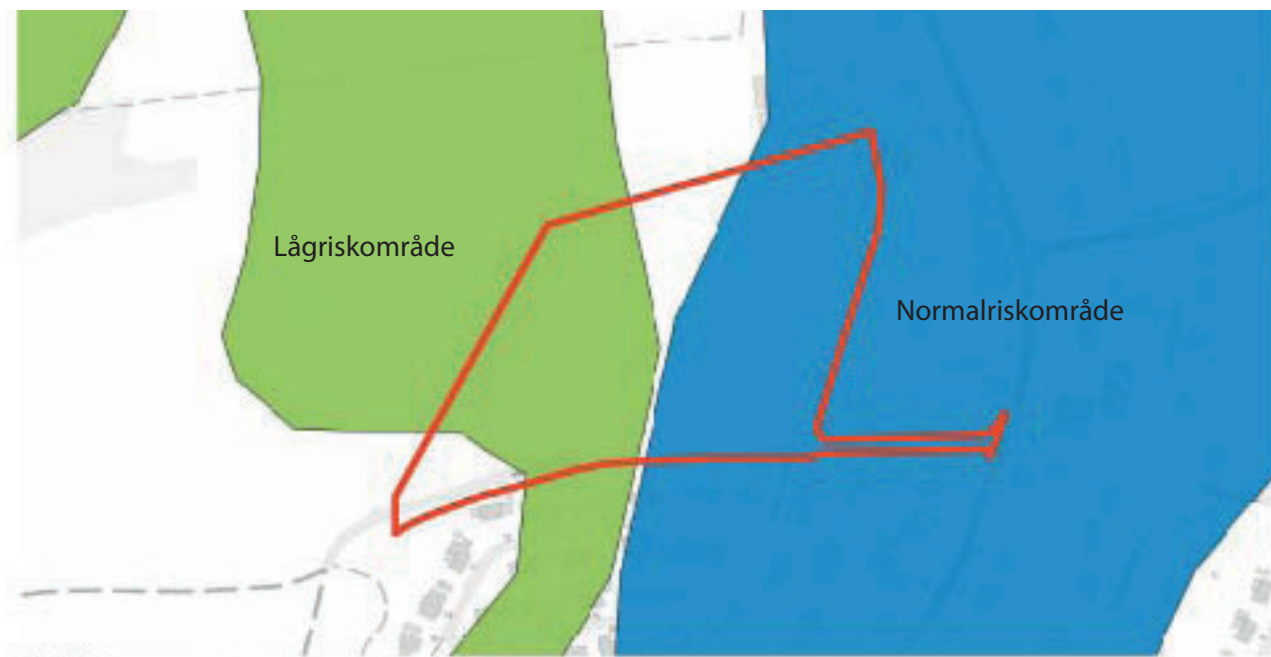
Inom planområdet finns en befintlig allé längs nuvarande grusväg i förlängningen för Harplingesvägen. Allén består av 18 oxlar och omfattas av biotopskyddsbestämmelse.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Närmaste strandskyddsområde med 100 meter för märkegraven ligger ca 300 meter väster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger lågriskområde och normalriskområde, se karta nedan. Inom normalriskområde ska ny bebyggelse uppföras radonsäkert. Marken består av grovkornigt isälvmaterial och svallgrus (Markradonutredning, 1989). Enligt SGU:s kartering utgörs planområdet av postglacial sand och har hög genomsläpplighet. Inget tyder på risk för förorenad mark, skred, ras eller översvämningar.



Kartan visar område för lågriskområde och normalriskområde för radon inom planområdet.

Kulturmiljöer

Planområdet berörs av kulturmiljövårdsprogram för Halmstad kommun, 2014.

Kvibille sockens historia sträcker sig lång tid tillbaka. De många gravhögarna från bronsåldern (1500-500 f Kr) visar att människor varit bosatta i området i över 3000 år. I odlingslandskapet väster om Kvibille samhälle intar de många gravhögarna en framträdande plats. De syns tydligt från den gamla landsvägen som passerar förbi kyrkbyn. Gravhögarna tillsammans med med runstenen vid kyrkan antyder på en förhistorisk bygd av stor betydelse. Bebyggelsen ligger på en svag höjdsträckning utmed den gamla landsvägen, med stora åkerfält nedanför. De kvarvarande gårdsmiljöerna och särskilt ekonomibyggnaderna ger fortfarande en tydlig agrar prägel åt samhället. Mitt i byn finns en traditionsrik väggkorsning. Karaktärsbyggnaden såsom kyrka, skola, f d tingshus, gästgivaregård liksom en milsten från 1600-talet, vittnar om Kvibille som en mötesplats med gamla anor. Sedan 1970-talet har orten utvecklats till ett typiskt villasamhälle med förskola och grundskola 1-5.

Rekommendationerna för Kvibille som lyfts i kulturmiljöprogrammet är att sambandet mellan den äldsta landsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögar är mycket viktigt. Ytterligare ny bebyggelse bör därför undvikas väster om vägen. Den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsens karaktärsdrag bör respekteras vid förändring/underhåll. Eventuell ny bebyggelse bör anslutas till den befintliga bebyggelsens placering, skala och proportioner.

Planområdet ligger som tidigare nämnt inom riksintresse för kulturmiljövård (KN30 Kvibille). Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande för tidigare översiktsplan Framtidsplan 2030 är det viktigt att det föreslaget utbyggnadsområde inte alltför påtagligt kommer att skärma av och påverka upplevelsen av det öppna odlingslandskapet med gravhögarna negativt.

Landskapsbildsvärde

Planområdet ligger inom ett område med höga landskapsbildsvärden i Halmstads kommun (1998-1999) mellan Getinge och Kvibille längs E6/20 med landskapsrummet som sträcker sig i nordväst-sydöstlig riktning, vilket förstärks av den beskogade och starkt stigande urbergsplatån som framträder som en vägg i öster, där Kvibille ligger. Landskapsbildsvärden bedöms vara mycket höga utmed E6/20 och gamla europavägen, dagens länsväg 601. Vägarnas sträckning i landskapet följer och förtydligar rummets längdriktning enligt Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun.

Landskapets identitet är starkt knutet till storgårdslandskapet och storgårdarna Fröllinge och Susegården men landskapet tycks även spela mot dagens två tätorter Getinge och Kvibille i rummets norra respektive södra del. Tätorternas bebyggelsegränser ut mot rummet liksom tätorternas kyrkor påverkar landskapsrummet. Kyrkorna tillför området identitet medan bebyggelsegränsen mot landskapsrummet förmedlar en helbild av samhällena.

På håll upplever man ett mycket tilltalande och vackert landskap i form av slättvyer med tätortens siluett. Karaktären består av ett vidsträckt böljande åkerlandskap som periodvis avbryts av små lövträdsklädda åkerholmar. På några finns förhistoriska gravhögar som mer eller mindre uppfattas från omgivande vägnät.

Kvibille tar stöd i vegetationen vid gränsen mellan slätten och skogsbygden i hörnet av det större landskapsrummet, Harplingeslätten. Samhället vänder sig tydligt västerut mot kustslätten och upplevs blicka ut över de öppna markerna och de många framträdande fornlämningarna på höjderna i



Väggkorsningen i Kvibille



Kvibille kyrka



Tingshuset i Kvibille



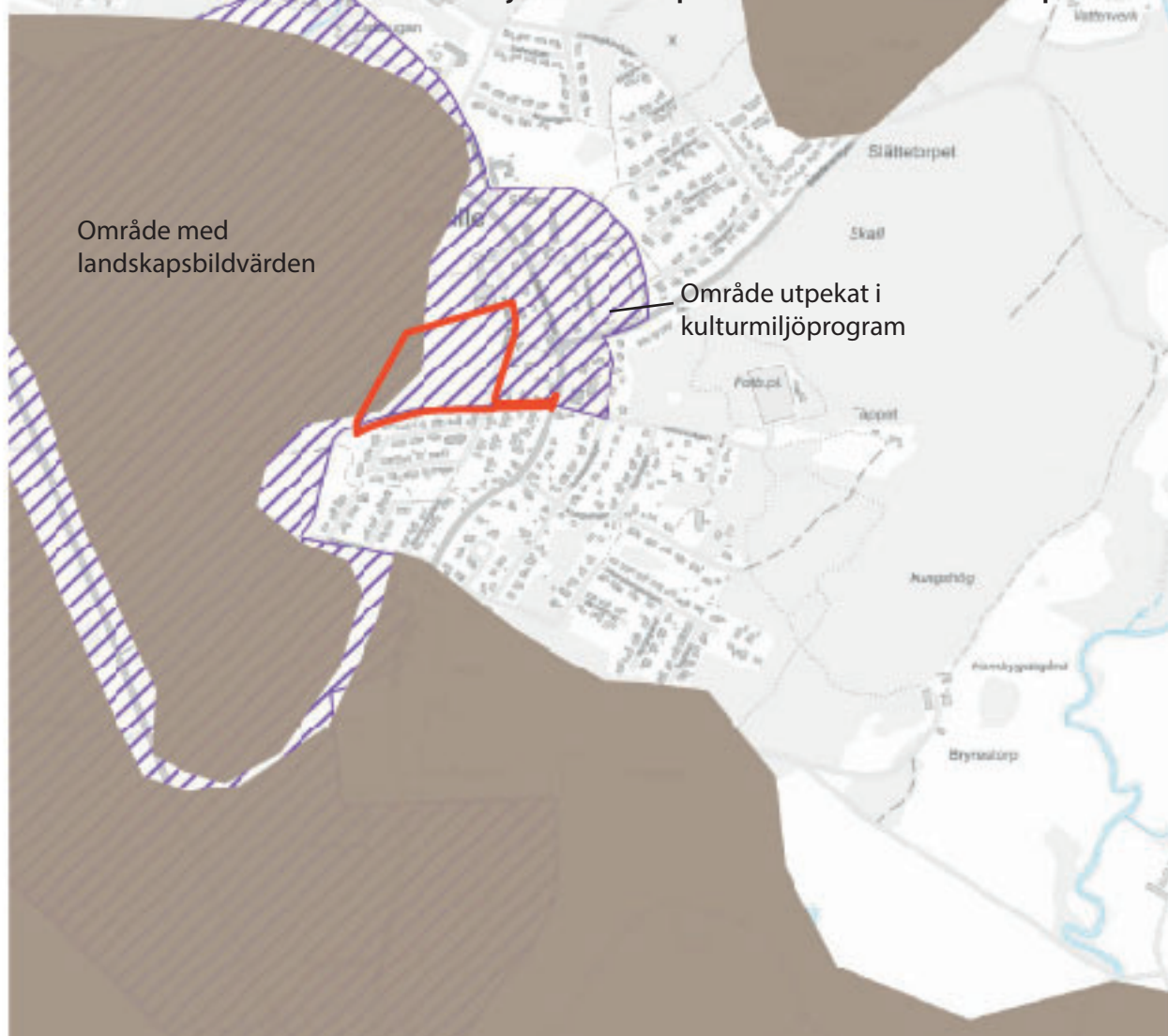
Gravhög väster om planområdet

landskapet. Samhället ges härmed en stark kulturhistorisk prägel som ytterligare förstärks av Kvibille kyrka vilken annonserar samhället på långt håll i landskapet och i synnerhet från E6/20.

Kvibille är en välförankrad kyrkby i Harplingeslättns fornlämningsstäta område och förfogar över en meningsfull och tydlig siluett genom Kvibille kyrka som samtidigt visar ortens medeltida ursprung som kyrkby. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd öster om infartsvägen till Kvibille. Vägen som sedan gammalt följer sluttningen i gränsen mot skogsbygden gör en mjukt formad rörelse i hörnet av landskapsrummet där Kvibille kommit att växa fram. Samhället har inte nämnvärt tagit den framförliggande slätten i anspråk utan strävat upp på höjderna vilket inneburit att flertalet av Kvibilles boende har mycket vackra utsikter ut över slätten från sina tomter.

Området i Kvibille har en överlappning mellan slätt och den starkt stigande urbergsplatån, istället för en tydlig avgränsning av landskapsrummet. Tillhörande vidsträckta åkerlandskapet med flertalet markerade och väl avgränsade åkerholmar innehållande gravhögar utgör stommen i landskapsbildsvärdet. Planområdet berör i huvudsak höga landskapsbildsvärden för slättvyer med flertalet synliga fornlämningshögar samt Kvibilles tätortssiluett utmed gamla europavägen.

Kulturmiljöer /landskapsbildsvärden i närheten av planområdet



Fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd 2018. Utredningen påträffade fynd. Resultatet ska ligga till grund för länsstyrelsens bedömning av behovet av ytterligare utredning.

I närområdet på cirka en kilometer från utredningsområdet finns ett flertal fornlämningar bestående av boplatser, gravar och gravfält. I nordost ligger Kvibille medeltida kyrka där en runsten finns inmurad i den södra kortväggen. Väster om utredningsområdet förekommer ett antal förhistoriska gravar i form av högar samt flatmarkgrav. I söder har ett depåfynd med bland annat armringar och arabiska mynt från 800-900 talen påträffats och förhistoriska gravhögar. Mot sydost ligger den tidigare avrättningsplatsen, gravhögar och stensättning. I samma område finns även högar och stensättningar samt ett gravfält med stensättningar.

I den västliga delen av utredningsområdet som också sluttar åt väster hittades inga arkeologiska anläggningar. Denna del av utredningsområdet är belägen på en höjd lägre än 40 meter över havet. Cirka 130 meter öster i utredningsområdet påträffades ett större antal arkeologiska anläggningar. Framför allt bestod det av 101 stycken stolphål, 5 stycken rännor, 4 stycken härdar och 2 stycken gropar och 1 pinnhål.

I den norra delen av utredningsområdet hittades ett stolphål med några enstaka brända ben och i samma schakt längre söderut påträffades en mindre keramikskärva av järnålderstyp. Bränd lera hittades i två stolphål, varav ett av lerfyndet kan vara en rest av lekklining eller möjligen ett fragment från en vävtygd. De arkeologiska anläggningarna förekom även i partier med lera vilket i Halland kan sägas vara ovanligt. Markmaterialet under matjorden bestod av mörkbrun sand med enstaka framträdande stolphål. Dessa var mer urlakade än de stolphål där keramik och bränd lera hittades vilket möjligen kan tyda på att de tillhör en period äldre järnålder.

Påträffade fynd tillför viktig information om Kvibilles samhälles utveckling och platsens kunskap. Inför vidare detaljplanläggning förordar Kulturmiljö Halland att en förundersökning utförs inom cirka 17 000 kvadratmeter stort område på den östra delen av Kvibille 21:1 för att undersöka och möjliggöra datering samt provtagning på de arkeologiska lämningarna påträffade i denna del av fastigheten.

Parker och torg

Planområdet ligger nära Kvibille centrum. Kvibille centrum utgörs av ett torg, med matbutik, bibliotek och restaurang. Det finns närhet till rekreation och lek i anslutande bostadsområdet Pilagård. Det är även nära till ridhus och bollplaner.

Närmsta större rekreatiomsområde är Biskopstorp naturreservat.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

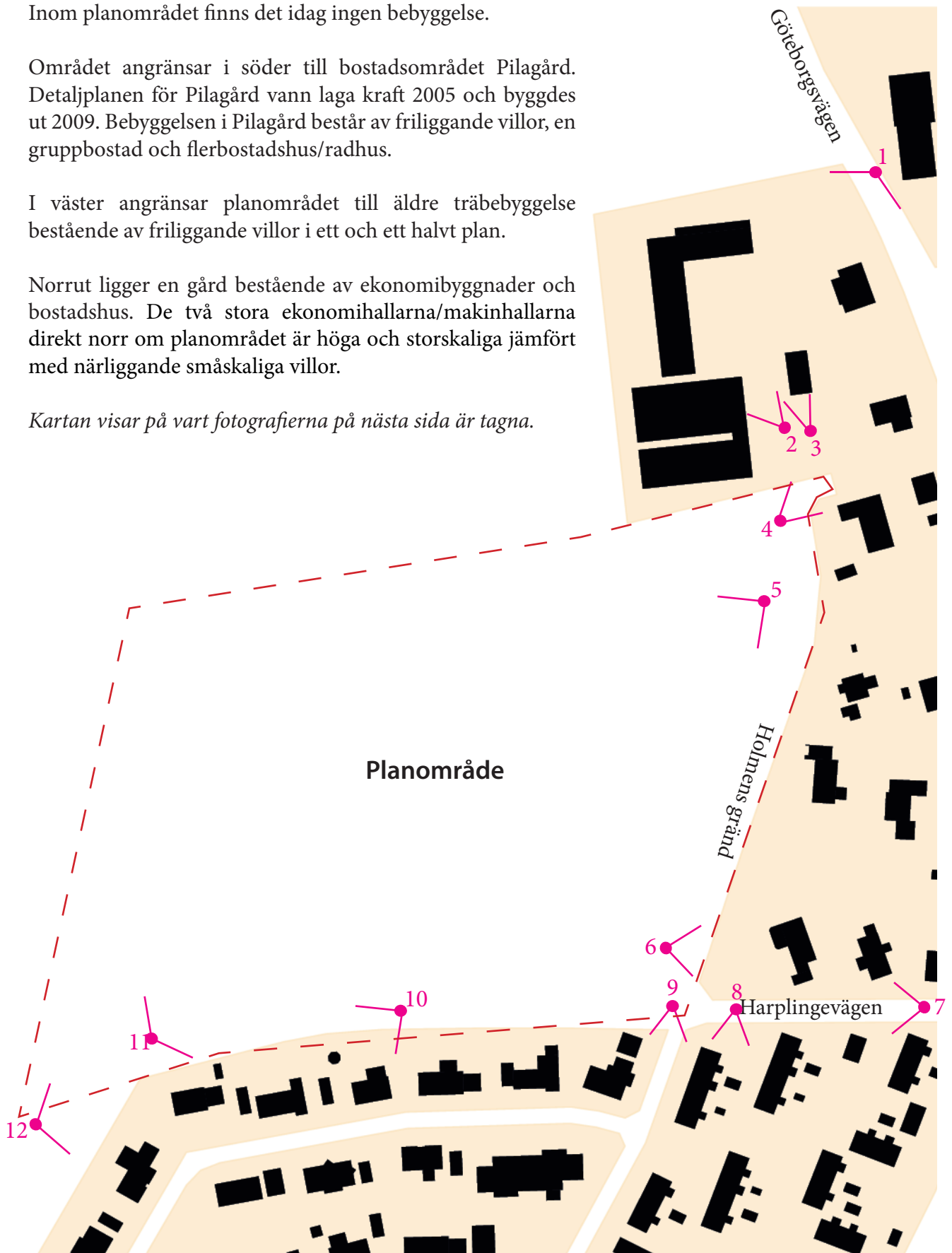
Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse.

Området angränsar i söder till bostadsområdet Pilagård. Detaljplanen för Pilagård vann laga kraft 2005 och byggdes ut 2009. Bebyggelsen i Pilagård består av friliggande villor, en gruppbostad och flerbostadshus/radhus.

I väster angränsar planområdet till äldre träbebyggelse bestående av friliggande villor i ett och ett halvt plan.

Norrut ligger en gård bestående av ekonomibyggnader och bostadshus. De två stora ekonomihallarna/makinhallarna direkt norr om planområdet är höga och storskaliga jämfört med närliggande småskaliga villor.

Kartan visar på vart fotografierna på nästa sida är tagna.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



Samhällsservice

Närmsta centrum ligger cirka 100 meter öster om planområdet. På grund av planområdets centrala läge i Kvibille finns ett brett utbud av service i form av matbutik, restaurant, bensinmack, förskola, skola och bibliotek i närområdet.

Mitt i samhället ligger Gästgivargården, en ostbod och en dagligvarubutik.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns det inga separata cykelvägar i anslutning till planområdet. Det finns gångbana utmed den östra delen av Harplingevägen mot korsningen upp till Göteborgsvägen. Harplingevägens västra del är grusbelagd och används idag som promenadstråk.

Utmed Göteborgsvägen finns det gångbanor men inga separata cykelbanor. Det finns inga utbyggda cykelvägar i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Ca 120 meter väster om planområdet finns busshållplats Kvibille centrum. Hållplatsen är lokaliserad till Göteborgsvägen. Som längst blir det ca 200 meter till busshållplatsen för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje nr 351 mellan Halmstad och Falkenberg med 1-2 turer per timme till vardags. Det tar ca 20 min från Kvibille till Halmstad med denna busslinje.

Biltrafik och gator

Detaljplanen berör väg 678, Göteborgsvägen för vilken Trafikverket är väghållare. Göteborgsvägen är en statlig väg med årsdygnstrafik (ÅDT) på 2 311 fordon/dygn (2015) som går genom Kvibille, varav tungtrafik är 183 fordon/dygn. Mätningen gjordes 2015 per år räknar man på en ökning med 1,4 procent. Verksamheten Kvibille Ost i södra delen av samhället kan bidra till högre flöden av tung trafik, ca 8%.

Genom Kvibille är skyltad hastighet för Göteborgsvägen 40 km/h. Hastighetsgräns på Holmens Gränd är 50 km/h och på Harplingevägen 30 km/h.

Cykel- och bilparkering

Området är inte etablerat förutom vägarna, därför finns inga cykel- och bilparkeringar i dagsläget. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun (antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13) har tre olika zonindelningar för bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i zon tre.

Bilparkering

För enbostadshus ska parkering ske på den egna tomten. För bilparkering på egen tomt ska minst två platser per bostad anordnas, inklusive platser i garage eller carport. Flerbostadshus ska anordnas en gemensam parkeringsplats inom fastigheten med krav på 11 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA enligt P-norm.

Cykelparkering

Vid enbostadshus ordnas cykelparkering inom den egna tomten. För flerbostadshus står kraven för cykelparkering i proportion till lägenheternas storlek enligt tabellen nedan.

	Boende	Besökare	Total
4 rok	3,5	0,5	4
3 rok	2,5	0,5	3
2 rok	2,0	0,5	2,5
1 rok	1,5	0,5	2

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, vattenkvalitet och buller som tillämpas i Halmstad.

Social hållbarhet

Planområdet utgörs idag är jordbruksmark och har inget rekreativt värde. Västra del av angränsade väg Harplingevägen används idag som promenadstråk och ger möjlighet till närrekreation för de boende.

Planområdet ligger nära Kvibille centrum och kollektivtrafik mellan Halmstad och Getinge samt andra mötesplatser i Kvibille. I Kvibille finns det främst idag småhus. Det finns aktiva föreningar i Kvibille som arrangerar aktiviteter som skapar en gemenskap. Även närheten till rekreation och naturen skapar förutsättningar för social hållbarhet, god livsmiljö och folkhälsa.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet. Göteborgsvägen är inte utpekad som riksintresse i enlighet med §3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät.

Risk

Inget tyder på att risker för översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand föreligger inom planområdet.

Buller

Området ligger som närmast ca 130 meter från Göteborgsvägen, med en tillåten maximal hastighet om 40 km/h. Avståndet till vägen gör att planområdet inte bedöms påverkas av trafikbuller.

Tidigare vardagliga verksamhet är inställd. Ekonomihallarna har idag enbart använts för upplag och förråd på grund av bullerkrav för närliggande boende. Verksamhetsbuller från ekonomihallarna finns inte därför längre.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planområdet ligger inom EON's koncessionsområde för el. Inom planområdets norra del har E.ON en markförlagd högspänningskabel.

Det finns goda möjligheter att ta tillvara solenergi i och med planens läge i en västsluttning.

Dricks- och spillvatten

Planområdet korsas av huvudledningar för dricks- och spillvatten. Dessa ledningar ska beaktas i planeringsskedet. Kapacitet finns för ytterligare anslutningar.

Del av området har identifierats som riskområde för negativ påverkan på människors hälsa och på miljön på grund av enskilda avlopp.

Dagvatten

Åkermarken, som planområdet utgörs av, har idag inget dräneringssystem utan infiltration sker direkt i marken. Genom planområdet finns en befintlig dagvattenledning som löper från öst till väst. Dagvattenledningen hanterar dagvatten från bostadsområdet öster om planområdet och avleder det till befintlig mörghålan nordväst om området.

Planområdet sluttar från +45 m i öster till +36 m i väster. Områdets lågpunkter finns i västra och sydvästra delen. Här kan det idag bildas vattenansamlingar vid skyfall. Vattenavrinning sker både från bebyggelsen i väster samt från den kulle och den gravhög som är belägna sydväst om området.

Söder om planområdet finns en befintlig dagvattendamm vilken fördröjer dagvatten från bostadsområdet Pilagård. LBVA har tagit fram ett förslag på dagvattenhantering där en dagvattendamm i sydvästra delen av planområdet ingår. Dagvattendammen, en så kallad torrdamm, utformas så att den är fri från vatten förutom vid nederbörd. Dagvattendammen avser att fördröja dagvatten från planområdet. Dagvattnet avleds därefter vidare till den befintliga dagvattendammen i Pilagård.

Dagvattnet från det befintliga bostadsområdet öster om planområdet, utmed Holmens gränd, ska även anslutas till dagvattendammen.

Sweco har, efter detaljplanens samråd, genomfört en dagvatten- och skyfallsutredning. Syftet med utredningen var att klargöra hur dagvatten och skyfall ska omhändertas för planområdet samt hur dagvatten ska omhändertas från den befintliga dagvattenledning som idag avleder dagvatten från uppströms liggande bebyggelse till tidigare nämnda befintliga mörghåla.

Avfallshantering

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Hantering av hushållsavfall sköts av HEM och bygger på källsortering. För småhusområdena hämtas hushållsavfallet 1 gång per varannan vecka. Befintlig återvinningsstation finns vid livsmedelsaffären i Kvibille centrum som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Närmsta återvinningscentral ligger i Getinge.

Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, vilket avses införas mellan 2024-2027. Det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna så att hämtning kan ske.

I planområdet kan hämtning av avfall ske från kärl eller markbehållare. HEM vill informera att från kärl till hämningsfordonets uppställningsplats ska vara som mest 10 meter.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Illustrationsbilden visar planförslaget med omkringliggande naturmark mot jordbrukslandskapet.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Genomförandet av detaljplanen innebär en påverkan av befintlig värdefulla landskapsbild. Del av det öppna jordbrukslandskapet invid Holmens gränd ersätts av en förskola i nordöst och bostadsbebyggelse i blandad form.

damm₁ Dagvattenfördröjning ska finnas.

gång₁ Gång ska förekomma.

Området planläggs med bebyggelse intill befintligt bebyggelse, för att kunna utnyttja befintlig gatustruktur. Allmän plats GATA och NATUR avses säkerställa allmänhetens tillgång. I sydvästra delen av av planområdet avses planläggas för naturmark, NATUR, med ett öppet torrt dagvattendamm (damm₁) i lågpunkt samt en gångväg (gång₁). Området bidrar till en framkomlighet för fotgängare och närboende till Pilagård, vidare via gång och cykelbana längs Harplingevägen till Göteborgsvägen mot Kvibille centrum.

plantering₁ Trädalléer ska planteras.

träd₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planområdets västra sida och nordvästra hörn kommer också att planläggas som naturmark, allmän plats. Befintlig trädallé mellan planområdet och Pilagård kommer att utökas till två rader och säkerställas genom bestämmelse (plantering₁). Både befintliga och tillkommande träd omfattas av biotopskydd. Ett stort träd bedöms ha högt naturvärde av kommunen, vid korsningen Holmens gränd/Harplingevägen. Trädet är en gammal grov ask som är viktig att bevara då ask är ett trädslag som är hårt drabbat av askskottsjukan och arten är numera rödlistad i Sverige. Ask är av SLU klassad som starkt hotad (EN). Trädet ska skyddas genom en egenskapsbestämmelse (träd₁) i gatumark och en administrativ bestämmelse(a₃) om utökad lovplikt för trädfällning för att säkra skyddet av trädet vid exploatering.

a₃ Utökad lovplikt för trädfällning för egenskapsbestämmelse träd₁.

Vid korsningen är det stor marknivåskillnad där Holmens gränd med en markhöjd på ca +42,8 meter och jordbruksmarkshöjd på +41 meter direkt väst om gatan. Föreslagna flerbostadshusen avses kunna utnyttja nivåskillnaden till suterränghus, dvs. ett tvåvåningshus mot Holmens gränd och ett trevåningshus mot innergård. Detta möjliggör att flerbostadshus kan ha hiss i nybebyggelse. Föreslagna suterränghus avses förutsättas med en markhöjdsättning på maximal +40 meter nära nybebyggelsen. Höjdsättningen syftar även till att dagvatten/skyfall inom fastigheten för flerbostadshusen ska kunna avledas till den närmste lokalgatan med en gatuhöjd mellan +39 meter och +40 meter för radhusen/kedjehusen bakom flerbostadshusen. Den lägsta gatuhöjden är +38,02 meter intill enbostadshusen.

+38,02 Föreskriven gatuhöjd i meter över angivet nollplan.

Gatuhöjdsättningarna sker vid alla korsningar inom planområdet. Gatuhöjderna avses anpassa



Kartan illustrerar gröna kopplingar mot jordbrukslandskapet från planområdet

områdets stora nivåskillnader och har därför säkerställts genom en förprojektering (SYSTRA AB, 2022). Dessa gatuhöjdsättningar innebär även att undvika stora schaktningsarbeten och höga stödmurar med hänsyn till områdets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden.

Gröna kopplingar från planområdet

Tillsammans med befintlig naturmark i Pilagård i söder, avses omges av naturmark kring hela bebyggelseområdet mellan ekonomihallarna och bostadshusen i Pilagård väster om Holmens gränd.

Gröna kopplingarna mot jordbrukslandskapet från planområdet tillskapas. Förslagen naturmark omfamnar det nya området och skapar en mjuk övergång till den öppna jordbrukslandskapet. Här kommer en sammanhängande grönyta som även gynnar för förskolebarn som vill ha en närlekplats direkt från förskoletomten i norr.

Den nya bebyggelsen kommer att ramas in i befintlig bebyggelsestruktur och avskärmas med hjälp av planteringar såsom träd mot jordbrukslandskapet. Naturmark med dagvattendamm och trädalléer avses kunna mjuka upp gränsen mellan jordbrukslandskapet och den nya bebyggelsen. Tillsammans med befintligt naturinslag i Pilagård bedöms bebyggelsen mindre påtaglig sett från Göteborgsvägen. Visuell kontakt med jordbrukslandskapet och gravhögarna ges därmed större utrymme.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Området är utpekad som ett bostadsområde K4 i Framtidsplan 2050. I samband med framtagande av Framtidsplan 2050 gjordes en lokaliseringsutredning för flera områden i Kvibille, så kallad PM jordbruksmark (2021-09-30), ett viktigt underlag till Framtidsplan 2050. Större delen av föreslagna bebyggelseområden i Kvibille ligger på skogsmark som är kuperad mark i bakkant av orten. Dessa områden bedöms inte vara lämpliga för att uppföra en förskola som är en samhällsviktig verksamhet och bättre kopplad till kollektivtrafik och service i närheten till centrum.

Bortvalda 7 alternativ redovisas blåmarkerade i PM Jordbruksmark. Bostadsområden (37, 38, 95 och

167) har valts bort på grund av att dessa skogsmarker har ett stort behov av en anpassning till kuperad terräng samt de höga rekreativevärden. Bostadsområdet 51 blev bortvalt på grund av fornlämning. Ett par stora utpekade områden 94 och 36 ligger norr om planområdet. Kommunen har valt bort dessa områden för att minska exploatering av jordbruksmark i Kvibille. Hänsyn har tagits till att undvika ytterligare inanspråktagande av jordbruksmark norr om planområdet. Samtidigt är det viktigt att undvika negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö och höga landskapsbildsvärde.

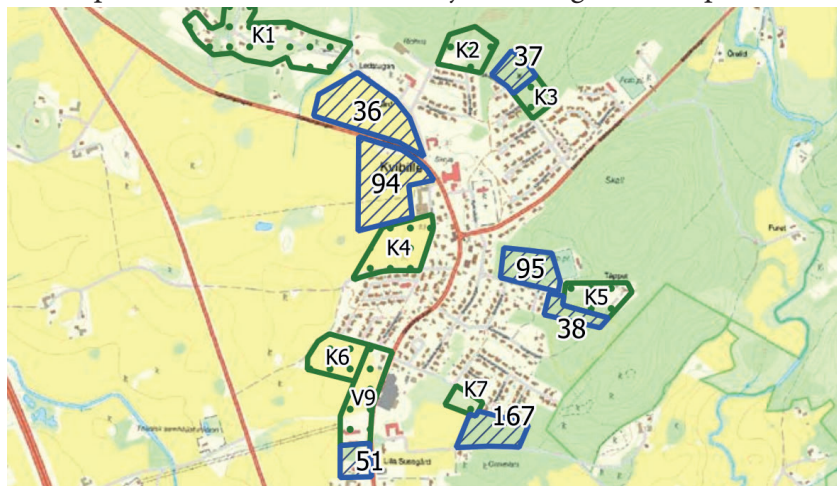


Bild är ett utdrag om borttagna blåmarkerade jordbruksmarker i Kvibille ur PM jordbruksmark.

Holmens gränd avses avsluta med en vändplan och inte heller löpa vidare mot norr. Detta görs eftersom en fortsatt gata norrut bakom ekonomihallarna bedöms inte längre vara aktuell när områden 94 och 36 är bortvalda. I stället utpekas en gång- och cykelväg bakom ekonomihallarna ska anordnas mot befintlig skolverksamhet i Framtidsplan 2050.

Denna jordbruksmark K4, som även finns med i bostadsförsörjningsprogrammet, är den enda marken i närheten till Kvibille centrum som avses tas i anspråk för nybebyggelse. Jordbruksmarken kommer att omvandlas till förskola, villatomter, bostadsgator, flerbostadshus samt naturområden. Motiven till att exploatera jordbruksmarken är att Kvibille behöver kompletteras med mer bostadsbebyggelse, dels för att ge ett ökat underlag till service, kunna utveckla näringslivet på orten och dels för att bidra med en bättre och sammanhållen bebyggelsestruktur med en större variation i boendeformer för kvarboende.

Planområdet ligger på gångavstånd till Kvibille centrum, med service och busshållplats. För att erhålla ett effektivt nyttjande av marken planeras det för en relativ hög och exploatering av området med cirka 60 bostäder. Storleken på tomterna regleras och det föreslås även flerbostadshus. Planförslaget bedöms därför motiverat för att få till en sammanhängande Ortsstruktur genom att erbjuda utbud för centrumutveckling i Kvibille. Nya bebyggelseområdet kommer att planeras yteffektivt för att hushålla med jordbruksmarken och kunna komplettera det långsträckta Kvibille väster om Göteborgsvägen.

En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses en positiv centrumutveckling i Kvibille. Väsentliga samhällsintressen som avses motivera en exploatering av jordbruksmarken är:

- Planområdet ska bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen såsom kommande förskola som kommunal service i Kvibille.
- K4 bostadsområdet finns med i bostadsförsörjningsprogrammet. Föreslagna bostäder i större volym är ett allmänt intresse för att utveckla bostadsorten.

- Planförslaget tillgodoser sammanhållen bebyggelse i anslutning till ortens centrum som avses växa i strategiskt läge i anslutning till kommunikationsstråk. Ett utökat utbud avses bidra till en attraktiv centrumutveckling. Kollektivtrafik avses stärkas i Kvibille.
- Även effektiv och hållbar infrastruktur och tekniskt försörjningssystem såsom vägar, energiförsörjning och VA-ledningar är ett väsentligt samhällsintresse som motiverar exploatering av jordbruksmark i planområdet.

Geotekniska förhållanden

Normal radonrisk föreligger inom delar av planområdet och här ska huvudbyggnader uppföras radonskyddat. En översiktlig geoteknisk utredning (PM/MUR geoteknik, 2021-04-12) har genomfört. Grundvattennivån bedöms variera mellan 1,5 och 5 m under markytan med årstid och nederbörd. De översta jordlagret består av ett tunt lager mulljord 0,2-0,4 m som underlagras av siltig torrskorpelera med en mäktighet på 0-1 m. I den östra delen av området består jordlagren under torrskorpan av siltig sand eller sand med enstaka lerlager. I den västra delen av området har sandig siltig lera påträffats ner till ca 2,5 meters djup. Den sandiga siltiga lera bedöms vara överkonsoliderad.

Stabilitets och sättningsförhållanden bedöms vara tillfredställande vid befintliga förhållanden. All organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial. Planerade småhus i en eller ett par våning bedöms kunna grundläggas med metoder för plattgrundläggning, exempelvis kantförstyvad platta på mark.

Grundläggningen tillåter lägre nockhöjd jämfört med hus som har källare, därför ska samtliga småhus, dvs. friliggande enbostadshusen med en högsta nockhöjd på 6,0 meter för envåningshus, och rad- eller kedjehus med en högsta nockhöjd på 8,0 meter, vara källarlös (b_1) i utförandet.

b_1 Källare får inte finnas.

Tyngre byggnader samt byggnader som är känsliga för sättningar/sättningsdifferenser kan kräva viss grundförstärkning t.ex. pålning. Generellt ska bebyggelse inte utföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningsförhållandena vid kommande bygglovsprövning.

Kulturmiljöer och landskapsbildsvärden

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

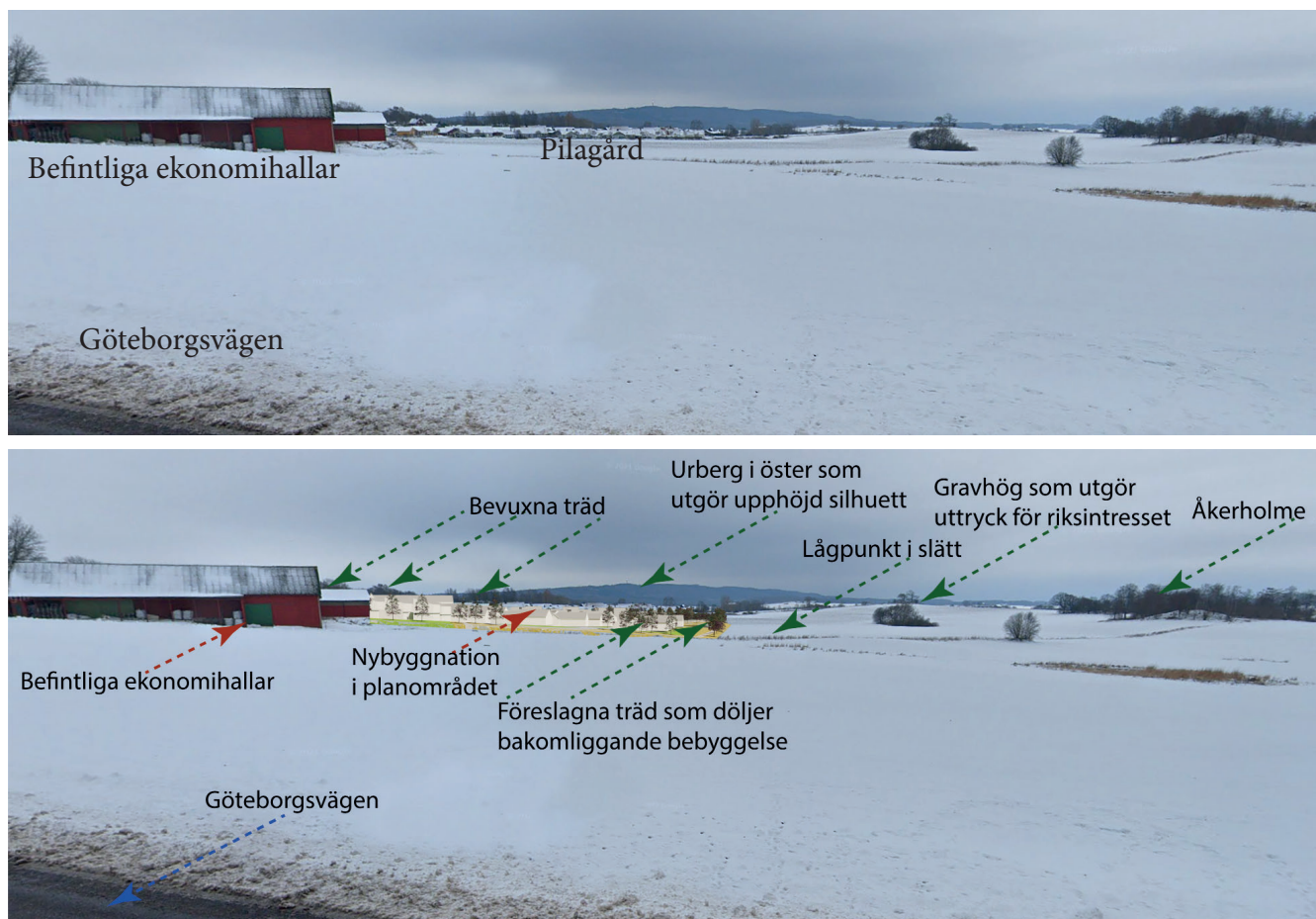
Byns bebyggelsestruktur

Planområdet är utformat för att följa befintlig tätortsgräns och kila in mellan Pilagård och de stora maskin-/ekonomihallarna söder om Göteborgsvägen i ortens nordvästra del. Landskapsbilden kommer att förändras när en del av det öppna jordbrukslandskapet ersätts med bebyggelse. Tätortsgränsen som är en viktig gräns för bebyggelsens utbredning, ska bibehållas för att hålla mot det öppna landskapet.

a_2 Utökad markklovpikt för schaktningsarbeten och stödmurar.

Planområdets form anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och den kuperade terrängen. Planområdets utbredning i förhållande till Pilagård medför att utblickarna mot jordbrukslandskapet inte be-

döms förtas från Göteborgsvägen när man kommer norrifrån. För att följa terrängen ska höga stödmurar och stora schaktningsarbeten undvikas inom fastigheterna för enbostadshusen mot öppet landskap. Detta ska säkerställas genom en administrativ bestämmelse (a₂) om utökad marklovplikt.

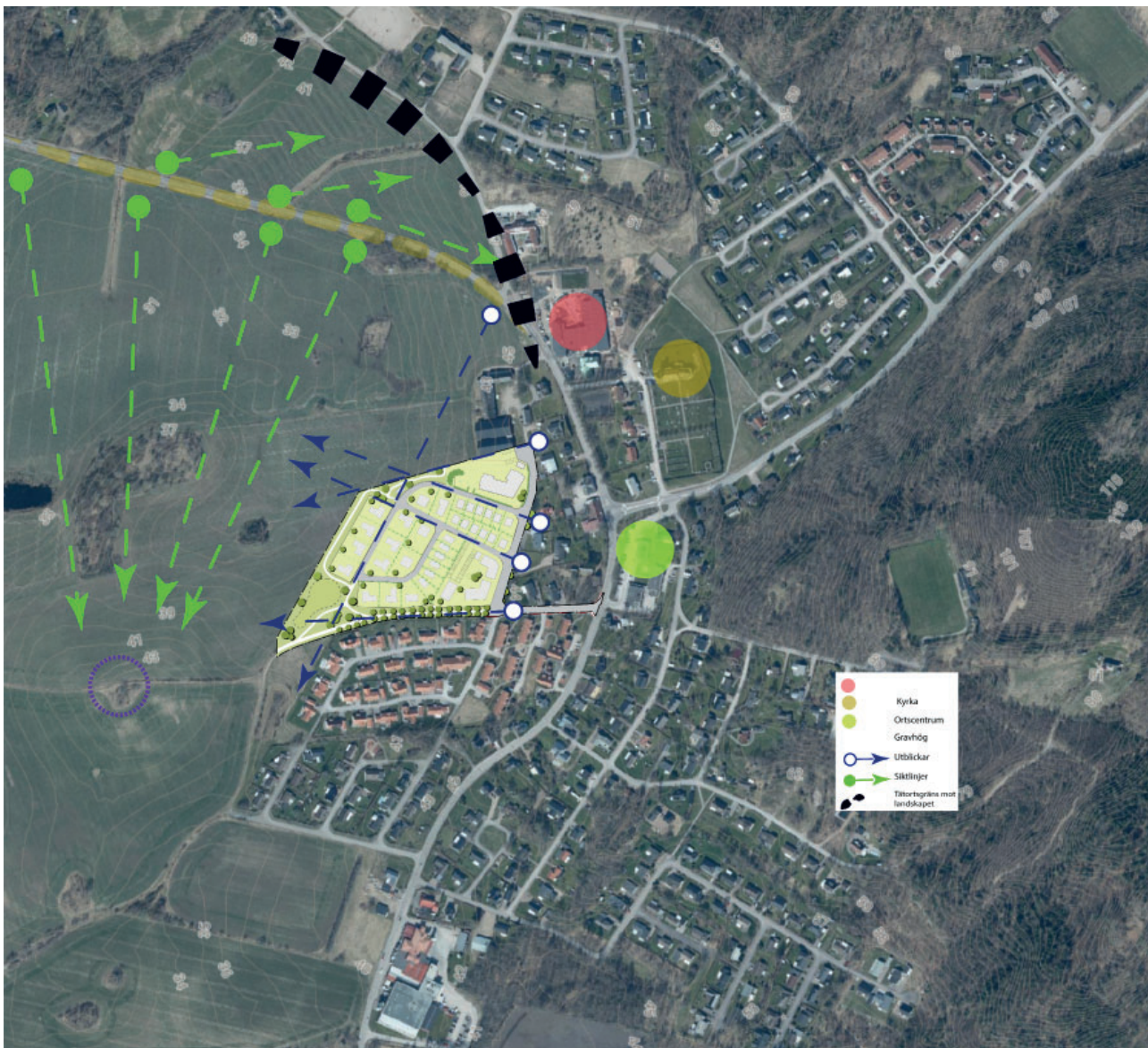


Bilderna illustrerar planförslaget som anpassas till den öppna jordbruksmarken med gravhög och urberg i landskapet.

Marken ligger inom en överlappningszon mellan det öppna jordbrukslandskapet och den starkt stigande urbergsplatån där Kvibille centrum befinner sig i. Stora nivåskillnader möjliggör för ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur som anpassar sig efter denna branta terräng. Befintliga ekonomihallar skymmer tillkommande byggnader, vilket tillåter någon högre byggnad bakom dessa hallar. Ekonomihallen med en plusnockhöjd på +52 meter möjliggör därför nybyggnationen i två våningar för förskola, radhus- och kedjehus och flerbostadshus utmed Holmens gränd, vilket lämpar sig bra med de befintliga husen mittemot. Påverkan på landskapets öppenhet därmed bedöms vara ringa tack vare områdets läge i kant av urbergsplatån. Det vidsträckta jordbrukslandskapet med markerade gravhögar och avgränsade åkerholmar avses bibehållas.

Samband mellan Göteborgsvägen och jordbrukslandskap

Sambandet mellan det öppna odlingslandskapet och Göteborgsvägen inom tätortsgränsen bedöms vara viktiga kulturmiljö- och landskapsbildsvärden att värna om. Här spelar de långa siktlinjerna mot odlingslandskapet med gravhögarna en viktig roll. I kartan ovanpå illustreras de siktlinjer mellan Göteborgsvägen och den närmaste gravhögen utanför Pilagård. Står man väst om planområdet och blickar mot öster så kan kyrkan synas i ortens siluett. Står man norr om planområdet längs Göteborgsvägen och blickar mot söder så bibehåller de mesta långa siktlinjer mot gravhögar tack vare planområdets form och läge.



Kartan illustrerar planförslaget som tas hänsyn till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden utmed Göteborgsvägen.

Föreslagen gatustruktur har anpassats efter befintliga VA-ledningar i nordöst-sydvästlig riktning och en dagvattenledning i en tvärställd riktning mot Holmens gränd, vilket leder till att gatusträckningen bland enbostadshusen följer långa siktlinjer längs Göteborgsvägen. Föreslagna enbostadshusen på utkanten avses placeras med gavel, dvs. husets korta sida mot den norra delen av Göteborgsvägen.

För att följa och förstärka landskapets böljande form anpassas lokalgatornas och byggnadernas höjder efter terrängen. Den högre och tätare exploateringen föreslås i delen som ligger närmast tätorten, mot Holmens gränd, och glesas succesivt ut västerut. Detta är för att varsamt möta upp odlingslandskapet. Samtidigt hjälper utglesningen även till att bibehålla siktlinjer när man rör sig genom området. För denna del är tomtstorlekarna större och för att undvika att volymerna blir så pass stora att siktlinjerna riskerar att påverkas negativt så regleras att attefallsbyggnader inte tillåts (a_1).

a_1 Utökad lovplikt för attefallsbyggnader.

Takformen förstärker anpassningen efter terrängen ytterligare. Samtliga enbostadshusen avses vara sadeltak, med takvinkeln för huvudbyggnad mellan 17-45 grader (gäller ej mindre tillbyggnader såsom entrétak samt uterum). Detta görs för att enbostadshusen ska ha en traditionell karaktär i form av småskalig husvolym och sadeltak(f_5) i Kvibille. Föreslagna enbostadshus avses även bättre passa in i lantlig boendemiljö vid jordbruksmarken. Där lokalgator med större lutning möjliggör för en grupp småhus såsom radhus och kedjehus med ennockhöjd på 8 meter och följer de lutande plusgatuhöjderna. Här tillåter pulpettak som markerar lutande terräng förutom sadeltak (f_6). Regleringen medger en mer enhetlig byggnadskaraktär och en bättre anpassning efter brantare gaturum mot Holmens gränd. Takvinkeln för radhus/kedjehus får vara flackare mellan 17-33 grader såsom flerbostadshusen längs Holmens gränd. Takvinkeln för förskolebyggnader får vara mellan 15-33 grader. De andra grupperade tomterna för kedjehus och radhus har en plattare mark bakom flerbostadshus, vilket regleras en enhetlig byggnadskaraktär med enbart sadeltak såsom de andra enbostadshusen i området. Brantare takvinkel tillåts mellan 30-45 grader.

f_6 Tak ska utformas med enhetligt sadeltak eller pulpettak.

Planområdet kommer att exploateras, upplevelsen av detta kommer främst att bli från Holmens gränd och Harplingevägen. Den nya bebyggelsen exponeras bara för den omkringliggande bebyggelsen. Eftersom befintliga vuxenträden är så höga och kommer att bibehållas, ger de en kontakt med träden även efter utbyggnaden. Nybyggnationen är dold bakom befintlig och föreslagen allé samt de stora ekonomihallarna. Detta kommer att minska ytterligare negativ påverkan mot jordbrukslandskapet från norra delen av Göteborgsvägen.

Utblickar mot öppna landskap

Förutom långa siktlinjer mot gravhögarna och det öppna landskapet från långt håll i Kvibille ort, ska även viktiga utblickar från bostäder till det öppna landskapet bibehållas eller tillskapas när man rör sig i området. Detta görs för att mötet mellan det öppna landskapet och bebyggelsen bedöms vara känsligt.

Föreslagna enbostadshus efterliknar befintliga villor väster om Göteborgsvägen som oftast ligger i utkanten av slätterna med vackra utblickar över fälten. Vid placering av husen i slänten väster därom tas hänsyn till att skapa utblickar över och mellan husen mot öppet landskap. Förslagen gatustruktur tillåter dessa utblickar mot slätter och naturmark. Genom gatu- och naturrum samt prickad mark i kvartersmark, avses de flesta befintliga villor öster om Holmens gränd ha kvar utblickar mot jordbrukslandskapet.

Utformning för flerbostadshusen förstärker dessa utblickar. Huskroppar i form av t.ex. suterränghus för flerbostadshusen behöver brytas ner i flera mindre enheter, vilket passar bättre in i den småskaliga bostadskaraktären runt omkring. Största huslängd regleras därför vara 25 meter, även avståndet mellan huvudbyggnader regleras vara minst 4,5 meter för att tillskapa utblickar mellan husen (f_7).

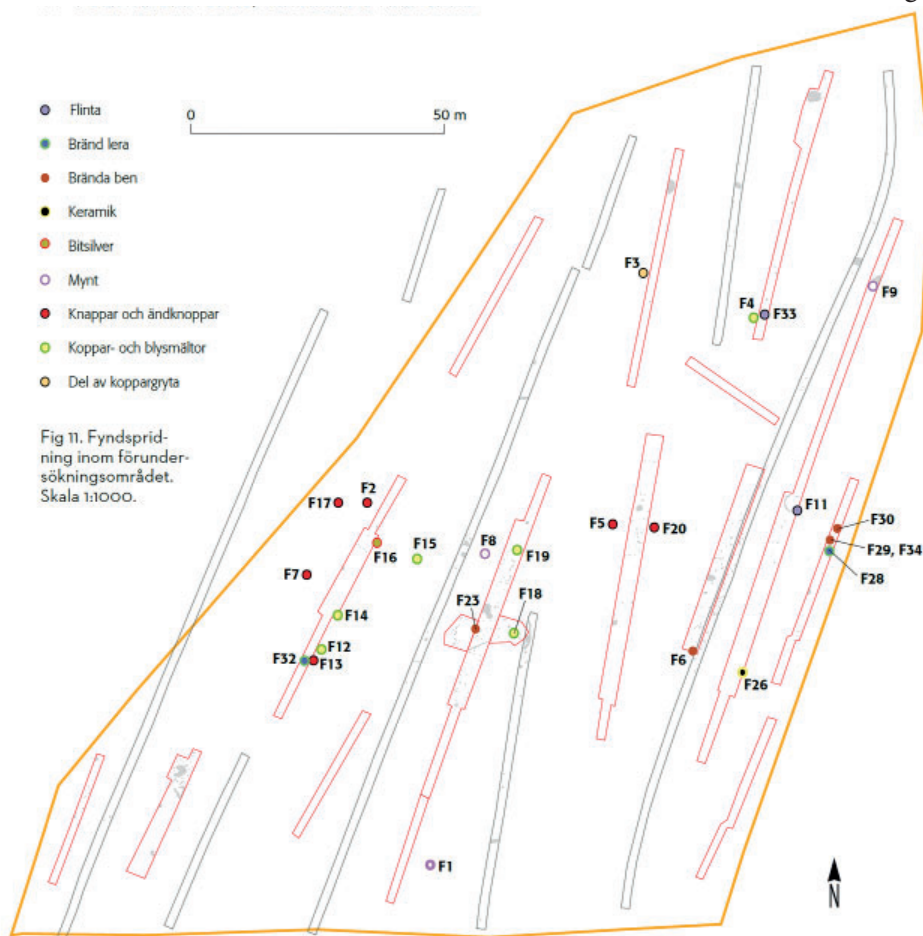
f_7 Största huslängd är 25 meter. Avståndet mellan huvudbyggnader ska vara minst 4,5 meter.

Genom att de uppdelade huskropparna med två våningar mot närliggande gatumark och tre våningar mot det öppna landskapet, tillskapas fina utblickar för flerbostadshusen. Tillkomna husen avses därför grupperas, placeras och utformas på sådant sätt att dessa utblickar mot öppet landskap i stort bibehålls.

Fornlämningar

Området med påträffade fornlämningar undersöktes vidare i planprocessen. Kulturmiljö Halland har utfört en arkeologisk förundersökning av fornlämningarna 2019. Sammanlagt frilades 1617 kvadratmeter i 17 sökschakt. I förundersökningsområdet hittades 296 arkeologiska anläggningar bestående av stolphål, gropar, härdar, rännor och lager. 146 anläggningar undersöktes varpå strukturer av 6 förhistoriska huslämningar var möjliga att uttolka. Husstrukturerna har daterats till folkvandringstid, vendeltid och vikingatid.

I förundersökningsområdet påträffades metallfynd, flintspån, brända ben, bränd lera och keramik. Kulturmiljö Halland förordar att en arkeologisk undersökning genomförs av förundersökningsområde och fornlämning Kvibille 141 innan denna del kan exploateras. De påträffade husstrukturerna med dateringar från yngre järnålder kan tillsammans med den tidigare undersökta boplaten Kvibille 137 med påträffade lämningar från yngre stenålder, bronsålder och äldre järnålder bidra med viktig och kompletterande information till förståelsen av Kvibille samhälles förhistoriska utveckling.



Kartan visar område där en arkeologisk förundersökning har gjorts 2019.

BEBYGGELSE

Användning

Planen medger förskola- och bostadsändamål (**B** och **S**) inom kvartersmark. Förutom bebyggelse ska planförslaget medge tillhörande väg- och grönstruktur i enlighet med framtidsplan 2050. Området

skapar möjligheter för en förskola och nya bostäder i ett läge nära centrum, service och kollektivtrafik. Planområdet är beläget centralt i orten och avses komplettera det långsträckta Kvibille.

Planförslaget beräknas kunna innehålla ca 60 bostäder beroende på valda hustyper och utformning. Av dessa föreslås ca 27 st. utgöras av lägenheter, medan resterande 33 tomter föreslås avstyckas för friliggande villor alternativt kedjehus och/eller radhus. Flerbostadshusen avses vara tvåvåningshus mot gatan och trevåningshus mot innergården med hiss för äldre människor som vill bo kvar i Kvibille.

Utöver kommande bostäder föreslås ett stort kvarter planläggas för användning förskola vid slutet av Holmens gränd. Detta för att kunna möta upp ett framtida behov av en ny förskola i Kvibille. Förskoletomten ligger i planområdet nordöstra hörn med en vändplan för att separat hämta och lämna barn utan att köra runt inom föreslaget bostadsområde.

Ny bebyggelse för bostäder, transformatorstation och förskola

Illustrationsbilden visar på en möjlig utbyggnad av planområdet



I samband med att säkra befintliga underjordiska ledningar (u_1) som finns i förskoletomtens norra del, planeras en transformatorstation (E_1) för tekniska anläggningar uppföras i planområdets norra naturmark.

Utnyttjandegrad/Fastighetstorlek

Två större fastigheter skapas, en i norra delen (kvarter 1) och en till i sydöstra delen (kvarter 5), avseende för förskola i norr och flerbostadshus för bostäder i söder, möjligtvis för äldre som vill bo kvar i Kvibille. Kvarter 1 för användning förskola är cirka 4 580 kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea för huvudbyggnad på 1 100 kvm per fastighet(e_1). Kvarter 5 är cirka 4 100 kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea inkluderad miljöhus och komplementbyggnad på 25% av fastighetsarean(e_5). Inom detta kvarter skapas flerbostadshus med tvåvåningar mot gatumark och trevåningar mot innergård. Minsta fastighetsstorlek är 4 000 kvm(d_4).

Inom kvarteren markerade med 2, fyra tomter på områdets kanter mot jordbrukslandskapet, skapas en möjlighet för friliggande villor, enbostadshus. Minsta fastighetsstorlek är 740 kvm (d_1) och största byggnadsarean inkluderad garage och förråd är 220 kvm per fastighet(e_2).

Kvarter 3 vetter ut mot det öppna landskapet med kraftigare lutning. Här skapas förutsättningar för kedjehus och/eller radhus med pulpettak som bättre följer sluttningen inom detta kvarter. Största byggnadsarean inkluderat garage och förråd är 110 kvm per fastighet(e_3). Minsta fastighetsstorlek är 240 kvm (d_2) och medger då 12 fastigheter.

Kvarter 4 har flackare mark och återgår till sadeltak med brantare takvinkel. Största byggnadsarean inkluderat garage och förråd är 130 kvm per fastighet(e_4). Minsta fastighetsstorlek är 340 kvm (d_3) och medger 6 större fastigheter. Planförslaget innebär en effektiv användning av jordbruksmark som anpassas till områdets branta terräng och kultur- och landskapsbildsvärden.



Kartan visar numrering av de olika kvarteren som beskrivs ovan.

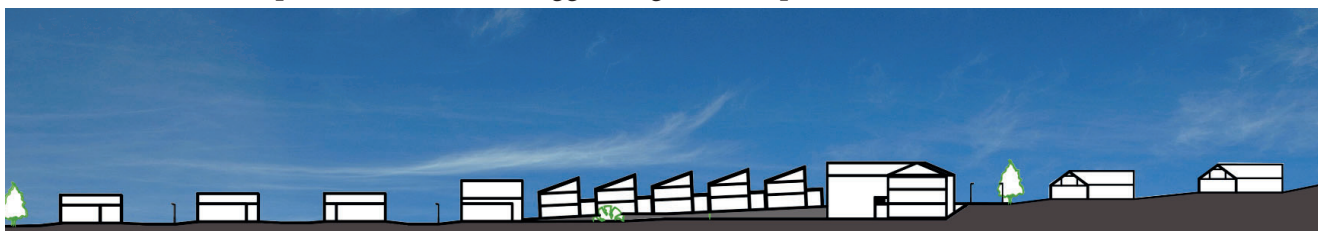
Utformning av ny bebyggelse

Höjder för nybyggnation följer mark som sluttar åt sydväst i områdets lågpunkt från Göteborgsvägen som planområdets högpunkt. Mark längs Holmens gränd sluttar från norr med en plusmarkhöjd på +45,86 meter åt söder ner till +42,78 meter. De friliggande enbostadshusen (f_2) i kvarteren 2 med flera tomter får uppföras i form av enplanshus med en nockhöjd på 6,0 meter, för att anpassa sig efter befintliga villor i Pilagård. Huvudbyggnaden avses placeras med huvudentré mot gata.

Kedje- eller radhusen (f_3) i kvarteret 3 från Holmens gränd har en relativ liten tomt för att effektivt utnyttja mark- och gatunivåskillnader. Kedje- eller radhusen bakom flerbostadshusen i kvarteret 4 har en större tomtstorlek med gavel mot gatan. Samtliga radhusen eller kedjehusen får uppföras i 2

våning, en nockhöjd på 8,0 meter. Radhus-eller kedjehus i kvarteret 3 följer en föreslagen tvärgata mot det öppna jordbrukslandskapet en större lutning öst-västligt, vilket möjliggör för föreslagna radhus och kedjehus som kunna följa de lutande plusgathöjderna. Här tillåter pulpettak som markerar lutande gata och terräng förutom sadeltak. Kedjehus och radhus i kvarteret 4 på flackare mark bakom flerbostadshus, ska också ha en enhetlig byggnadskaraktär med enbart sadeltak såsom de andra husen i området.

Gatuhöjderna regleras med gatuhöjdsättning vid alla korsningarna. Föreslagen förskoletomt i kvarteret 1 är stor och ligger nära ekonomihallar i norr. Ekonomihallarna norr om planområdet har plusnockhöjder på +52 meter, vilket tillåter tillkommande husen längs Holmens gränd ha en enhetlig plusnockhöjder. Plusnockhöjder för ny bebyggelse i de två stora tomterna regleras därför ha maximalt +52 meter för flerbostadshusen (f_4) och förskolan som ska ha enbart en huvudbyggnad eller sammanbyggd byggnad per fasighet(f_1). Den delen av radhus/kedjehus som har en nockhöjd på 8 meter som vilar på en mark med närliggande gatumark på +44 meter.



Tvärsektionen av bebyggelse som följer terräng och trappar ner mot öppet landskap.

Enbostadshusens tomtstorlek (d_1) och byggnadsarea (e_2) regleras en aning mer måttfull jämfört med befintliga närliggande enbostadshusen. För att ytterligare minska den negativa påverkan på kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, införs en administrativ bestämmelse (a_1) om utökad lovplikt för attefallsbyggnader, dvs. bygglov krävs för attefallsbyggnader för samtliga enbostadshusen. Detta görs för att ytterligare begränsa byggrätt och husvolym i direkt anslutning till det öppna jordbrukslandskapet.

Områdets starka kulturhistoriska värde och planområdets exponerade läge i det öppna landskapet gör att bebyggelsen ska utformas med stor omsorg kring husvolym, färgsättning och byggnadsmaterial. Utformningsbestämmelse(f_8) därför införs som innebär att fasad ska utgöras av naturfärgat material eller med dova/brutna kulörer. Tak får inte utgöras av höglansiga takpannor. Detta görs för att alla nybyggnationer avses kunna bättre smältas in i det öppna jordbrukslandskapet.

f_8 Fasad ska utgöras av naturfärgat material eller med dova/brutna kulörer.
Tak får inte utgöras av höglansiga takpannor.

Färgval medger en naturlig övergång från orten till landskapet. Alla nybyggnation inom planområdet kommer att få en mindre visuell roll i landskapet och därmed inte påtagligt påverka landskapsbilden negativt. På så sätt ska byggnaderna och dessa omgivning bilda en harmonisk helhet.



Bilden visar en färgskala som passar bra i det öppna jordbrukslandskapet.



Bilden visar nybyggnationen som ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur i Kvibille.

Placing

Placering och gruppering av ny bebyggelse avses anpassas efter den branta terrängen och blir ett tillägg till befintlig bebyggelsesstruktur väster om Göteborgsvägen. Stor omsorg ligger på att nybyggnation placeras längs föreslagna lokalgator som i huvudsak riktar sig mot öppet landskap och naturmark.

Förutom prickad mark inom kvartersmark mot lokalgatorna, ska byggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns(p₁). Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (p₂).

För flerbostadshusen i kvarteret 5 regleras även avståndet mellan huvudbyggnader vara minst 4,5 meter för att tillskapa utblickar mellan husen (f_7). Denna reglering tillåter en visuell koppling som löper igenom bostadskvarteret, vilket innebär att närboende kan ha en utsikt från sin fastighet. Regleringen bidrar i stort till god överblick mot den nya bebyggelsen och gynnar en tryggare gaturum utmed Holmens gränd.



Förskolan med tillräckliga friytor

Kravet för 70 barn på 4 avdelningar, dvs. 7,5 barn per avdelning, medger en friytor på 2 800 kvm då varje barn ska ha 40 m² i friyta. Planförslaget förbättras genom att utöka förskoletomten till ca 4 580 kvm för att säkerställa tillräckliga friytor för barn inom kommande förskoletomt.

Föreslaget miljöhus avses befinna sig i direkt närhet till vändplatsen i norr. Detta görs för att dels samutnyttja vändplatsen för både förskolbarns lämning och hämtning, även hämtning av avfall för sopbil, dels medge mer sammanhållna friytor till en samlad förskolegård.

Parker och torg

Förutom lokalgatan utgörs områdets allmänna plats av mindre naturområden.

Samhällsservice

Förskola som en viktig samhällsservice för Kvibille centrumutveckling föreslås inom planområdet. En förskola i området skapar beredskap för fler förskoleplatser i Kvibille. Planen innebär ökat underlag för befintlig samhällsservice i Kvibille med omnejd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I sydvästra delen av området där det planläggs för natur och dagvattendamm ges det möjlighet att behålla en gångväg (gång₁) som kopplar ihop befintligt bostadsområde i söder med planområdet. Det är även möjligt att anordna gångstig från förskolan i norr via naturmark i väster och söder. I övrigt samsas gående, cyklister och motorfordon i gemensamt trafikrum i form av lokalgatan som går igenom området.

Harplingevägen föreslås att utöka befintlig gångbana till gång- och cykelbana. I dagsläget har inte kommunen rådighet över fastigheten norra om Kvibille 21:1. På sikt vill kommunen ha en gång- och cykelväg som kopplar ihop skolverksamheterna på båda sidor av Göteborgsvägen enligt gällande översiktsplan 2050.

Biltrafik och gator

Området planeras ha utfart till Göteborgsvägen via Harplingevägens östra del. Området nås från utökad matargata Holmens gränd via Harplingevägen mot Kvibille centrum. Denna lösning har valts på grund av att det är den mest naturliga och enda möjliga utfart mot Göteborgsvägen i nuläget. Harplingevägen är idag planlagd som enskild lokalgatan, denna föreslås planläggas som kommunal gata med gång- och cykelbana tillsammans med Holmens gränd som har en vändplats i slutänden.

Tillkommande bostäder trafikeras via en lokalgata som en slinga inom området, med två in- och utfarter till Holmens gränd. Detta för att skapa en bättre förutsättning för rundkörning vid exempelvis avfallshantering och bättre trafikflöde. Lokalgatan är ett gemensamt trafikrum för bilister, cyklister och gående. En utformning som uppmuntrar till lägre hastigheter än 30 km/h eftersträvas. Holmens gränd avses också få en lägre hastighet på 30 km/h och avslutas med en vändplan vid förskolan i norr.

Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd. En trafikutredning (AFRY, 2022) har genomfört för att se över trafiksäkerhet för alla slags trafikanter. Trafikanalysen visar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten

på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

Cykel- och bilparkering

Samtlig cykel- och bilparkering sker på kvartersmark och ska följa Halmstads kommuns parkeringsnorm. Vad som gäller för respektive bostadsform finns närmre beskrivet på sida 16. Exakt antalet parkeringsplatser som uppfyller kraven i parkeringsnormen ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet. Parkeringsplatser i förskoletomten kan även samnyttjas av lokala föreningarna under helger och kvällar.

Parkeringsplatserna och tillkommande angöring samlas intill vändplatsen i norr inom förskoletomten. Vid utformning av angöring vid förskola ska särskild vikt läggas på trafiksäkerheten. Antalet cykelparkeringsplatser för förskola beräknas vara drygt 10 cpl. Antalet bilparkeringsplatser avseende anställda och besökare beräknas vara maximalt 11 bpl enligt P-norm, kommunens parkeringsnorm.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Enligt miljöbalken ska både kommunen och verksamhetsutövare ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Det finns idag miljökvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vattenkvalitet som ska följas när kommuner tar fram detaljplaner. Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är de främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö- ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken. Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskrids i och med planens genomförande. Fastlagda miljökvalitetsnormer för vatten ska inte påverkas negativt av en exploatering av området.

Social hållbarhet

Ett varierat utbud av hustyper och storlekar för bostadsbebyggelse vilket gör att flera olika typer av människor kan bosätta sig i området. Detta kan bidra till ökad livskvalitet och skapa en bredare befolkningssammansättning på orten. Förskola som anläggs väster om Göteborgsvägen kan ta hand om barnfamiljer som bor i och nära planområdet. Planområdet är försörjt med gång- och cykelvägar och ligger i nära anslutning till ortens centrum med goda kollektivtrafikförbindelser.

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Den nya bebyggelsen föreslås som en utvidgning av befintlig bebyggelse. Äldre kvibillebor kan bo kvar i orten i småhus med mindre tomt eller i flerbostadshus med hiss. Blandad upplåtelseform ger möjlighet till barnfamiljer och äldre som kan bo i nära håll och skapar därefter en tryggare boendemiljö genom att planområdet befolkas av olika slags människor under stora delar av dygnet.

Det är viktigt att skapa samband mellan grönstråk och att spara grönytor för rekreation för närboende. Torr dagvattendamm i söder kopplas till en gångstig med trädalléer i offentlig naturmark. Dammen och omkringliggande naturmark kan även användas till utflykt för förskolebarn. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter för boende i området. Det är attraktivt att bo på landet för lugnet, utsikten och närhet till natur och slätter. Gestaltning av gatustruktur i området bidrar till utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet, vilket tillskapar tydlighet och orienterbarhet och medger en trygg boendemiljö. Planförslaget avses förstärka Kvibilles bebyggelsestruktur och en positiv centrumutveckling i Kvibille.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga störande verksamheter som angränsar till planområdet.

Risk

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

Buller

En trafikutredning (AFRY, 2022-04-25) har redovisat beräknad ÅDT som underlag till bullerberäkning i planområdet. Beräknad ÅDT av planerad bebyggelse som belastar Harplingevägen är 610 f/d. Trafikbuller därför bedöms vara marginellt från samtliga bebyggelse för förskola och bostäder (även bygglov till hyreslägenheter på Kvibille 6:9 vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen). Risken för bullerstörningar har bedömts som låg, varför ingen särskild bullerutredning har upprättats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Markanvändningen E för tekniska anläggning kommer att säkerställa E.ONs transformatorstation i planområdets nordvästra del. En administrativ bestämmelse om u-området (u1), dvs. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs för att säkerställa E.ONs högspänningskabel. U-området ligger på kvartersmarken som avses fortsatt vara kommunal mark för föreslagen förskola.

Planområdet föreslås Ej anslutas till fjärrvärmenätet. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. För nytillkommande bebyggelse bör energisnåla lösningar väljas för att minimera behovet av uppvärmning.

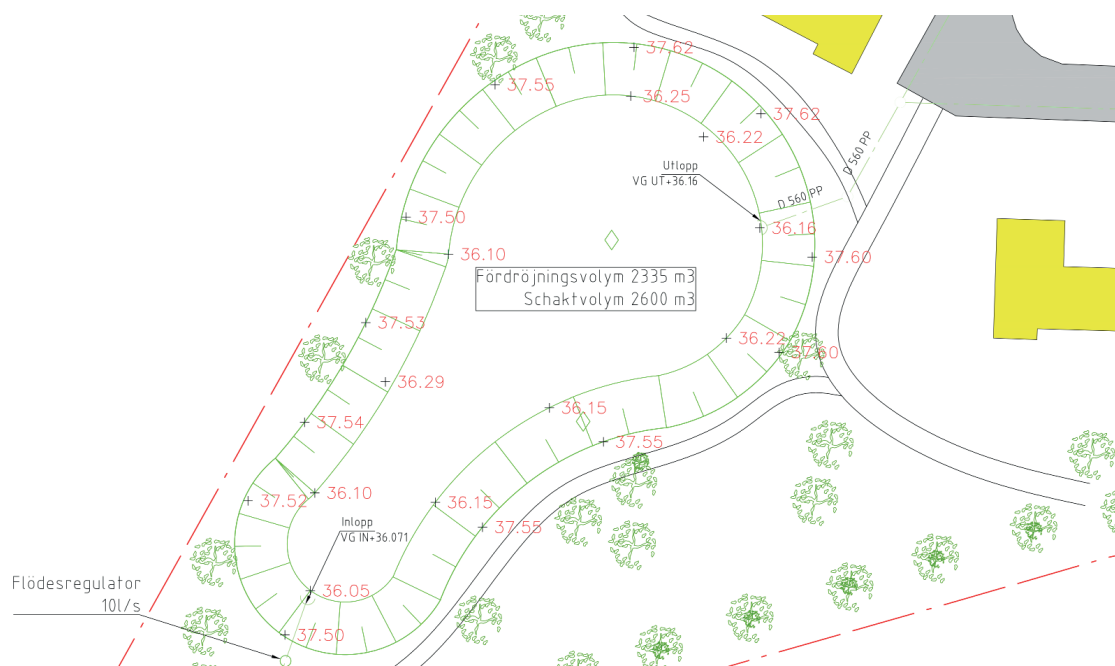
Dricks- och spillvatten samt brandvatten

Ny bebyggelse avses anslutas till befintliga huvudledningar för dricks- och spillvatten. Brandposter ska anläggas i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 vid ny exploatering.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på dagvattennätet. Dagvattnet för befintliga och tillkommen bebyggelse ska avledas till föreslagen dagvattendamm, s.k. torrdamm, (damm₁) i planområdets sydvästra del. Dagvattnet avleds därefter vidare till den befintliga dagvattendammen i Pilagård. Utmed Holmens gränd, avleds i dagsläget dagvattnet från det befintliga bostadsområdet öster om planområdet till befintlig mangelhåla. Dagvattnet ska istället anslutas till föreslagen dagvattendamm inom planområdet.

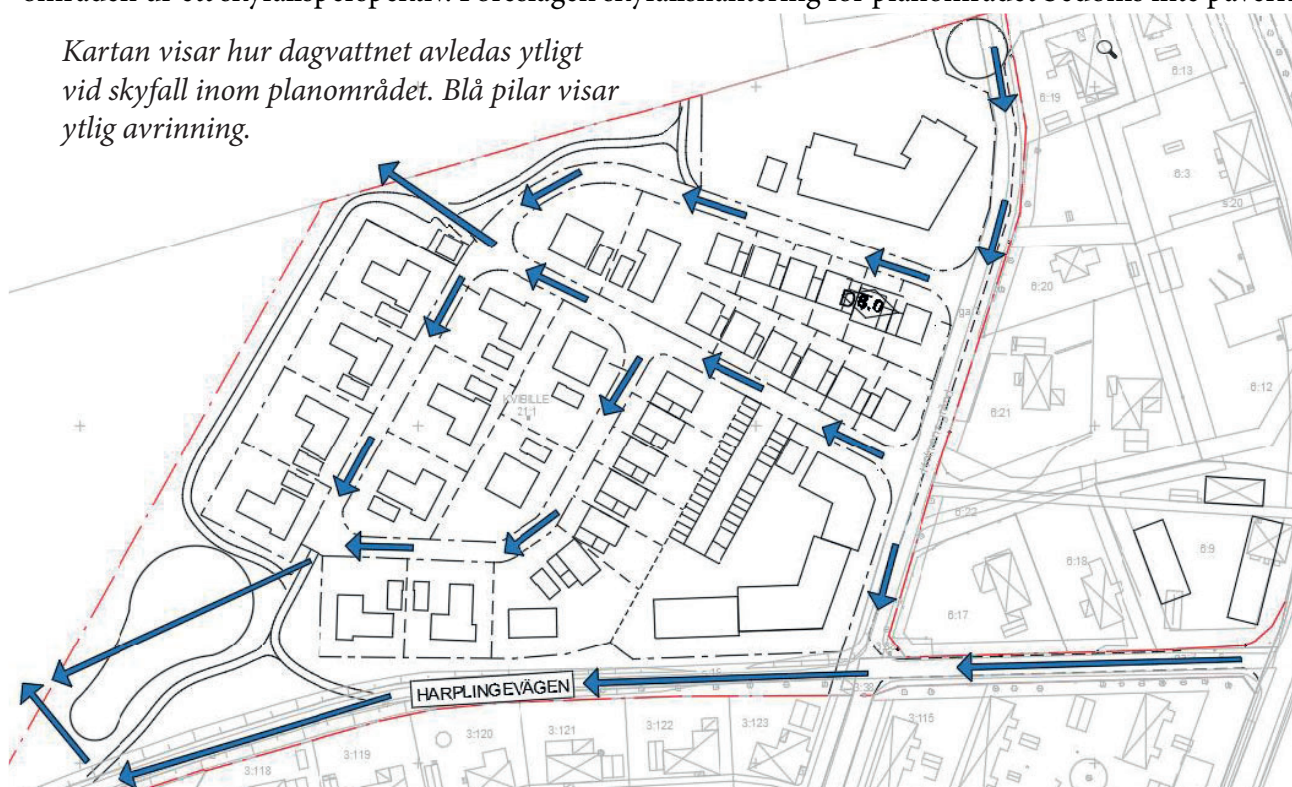
Färdigställd dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2022-06-30) har utrett bostadsområdets skyfallshantering samt utrett och dimensionerat nämnd dagvattendamm i planområdets sydvästra del. Högsta vattendjup av torr dagvattendamm är 1,45 meter. Anläggningar för dagvattenhantering



anläggs i föreslagna lokalgatorna samt även i Holmens gränd och längs med Harplingevägen. Dagvattenhanteringen för planområdet har projekterats enligt en förprojektering (SYSTRA AB, 2022). Dagvattensystemet har dimensionerats för ett 20-årsregn med varaktighet 10 minuter med en klimatfaktor 1,3. Vid den föreslagna dagvattendammen begränsas utflöde, med flödesregulator, till 10 l/s. Dammens släntlutning ska inte överstiga 1:4 enligt krav från TFF. Den beräknade erforderliga fördröjningsvolymen är ca 2350 m³ för bebyggelse inom planområdet tillsammans med det befintliga bostadsområdet öster om Holmens gränd.

I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på nedströms liggande områden ur ett skyfallsperspektiv. Föreslagen skyfallshantering för planområdet bedöms inte påverka

Kartan visar hur dagvattnet avledas ytligt vid skyfall inom planområdet. Blå pilar visar ytlig avrinning.



av området och dagvattendammen. Dagvattenhantering medför dessutom att magasinering inom planområdet kommer öka mot befintlig situation. Tillkomna bebyggelse inom planområdet ska skyfallssäkras genom att byggnadens lägsta golvnivå ska vara ca 50 cm ovan angränsade gatumarknivåer.

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

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Hanteringen av hushållsavfall sköts av HEM. En vändplats ska anordnas på Holmens gränd intill föreslagen förskola. Tillräcklig svängradie finns för fordon enligt avfallsrådgivare från HEM. Avfallshantering med uppställningsplatser för förskolan och flerbostadshusen sker på kvartersmark.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2019-09	Samråd	
2022-12	Granskning	
2023-10	Antagande	
2023-11	Laga kraft	
2024-12		Byggstart

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA (LBVA)
El	EON
Fjärrvärme	Halmstads Energi och miljö (HEM)
Tele	Skanova

Anläggning	Genomförande, drift
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata/natur)	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Allmän platsmark (damm)	LBVA Laholmsbuktens VA AB
Kvartersmark	Berörd markägare/exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats vilket innebär att Halmstads kommun ansvarar för väg- och naturmark inom detaljplanen. I samband med den lantmåteriförrättning, där avstyckning till nya fastigheter sker, ska dessa styckningslotter samtidigt prövas enligt reglerna i anläggningslagen kring huruvida dessa ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Kvibille GA:3 eller ej.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet berör del av fastigheten Kvibille 21:1 och en liten del av fastigheten Kvibille 3:38 som ägs av Halmstads kommun.

Genomförandet av detaljplanen innebär bildande av ett antal nya fastigheter inom planområdet. Fastighetsindelningen ska följa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek enligt detaljplanen. Halmstads kommun ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning.

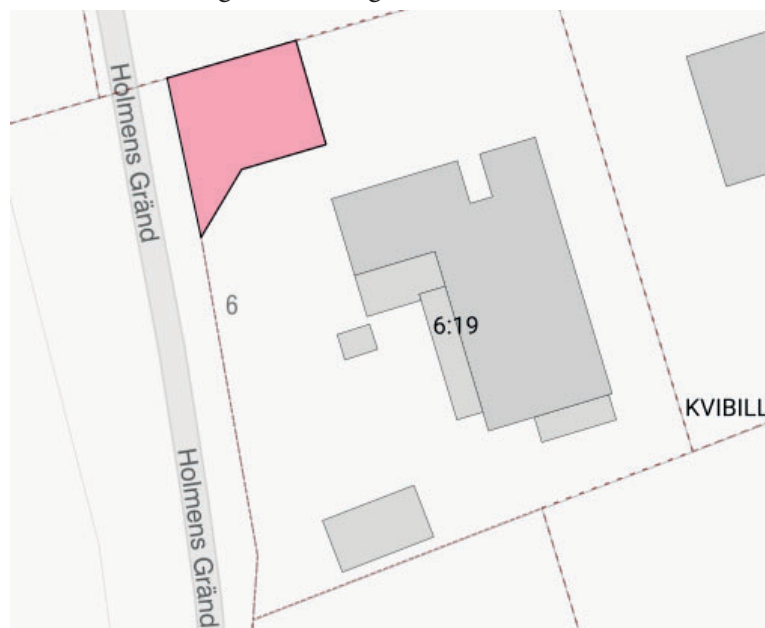
Harplingevägen är idag en samfällad väg Kvibille S:19, som till viss del ingår i Kvibille GA:3 som är grönmarkerad nedan. I planförslaget föreslås Harplingevägen planläggas som allmän plats GATA samt NATUR och Gång₁ med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att lösa in Kvibille S:19 inom planområdet. Holmens gränd ingår i Kvibille GA:3, vägen föreslås planläggas som allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att ansöka om omprövning av Kvibille GA:3 för att den del som planläggs som allmän plats GATA ska utgå ur gemensamhetsanläggningen.



Bilden visar att lokalgator ingår i de grönmarkerade ytorna för berörd del av Kvibille GA:3.

Halmstads kommun ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning. Enligt anläggningslagen 40a § ska ägaren till den mark som blir av med belastning av gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppstår skada.

Rödmarkerat område på bilden nedan som idag tillhör den kommunalägda fastigheten Kvibille 21:1 men som är upplåtet till Kvibille ga:3, planlagt som kvartersmark, kommer efter omprövningen av Kvibille ga:3 inte längre vara upplåtet. Då denna yta nyttjas av intilliggande fastighet, Kvibille 6:19, kommer denna yta efter omprövningen att kunna fastighetsregleras till Kvibille 6:19. Överenskommelse om fastighetsreglering och ersättning upprättas i samband med ansökan om lantmäteriförrättning mellan Halmstads kommun och ägare av fastigheten Kvibille 6:19.



Bilden visar att det rödmarkerade området ska lösas in till bostadsfastighet Kvibille 6:19.

Kvibille 6:9 berörs av detaljplanen på det vis att det, liksom i tidigare plan, läggs ut en hörnavskärning i dess sydöstra gräns för allmän plats enligt bilden nedanför. Denna är nu planlagd för GATA med kommunalt huvudmannaskap och i tidigare plan också utlagd som gatemark LOKALGATA men har aldrig införlivats i Kvibille ga:3. Denna yta som är rödmarkerad avses att inlösas och fastighetsregleras till den kommunalägda fastigheten Kvibille 3:38 eftersom området blir kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för upprättande av överenskommelse med berörd fastighetsägare.



Kommunens förvärv ska ske för vägmarken inom det rödmarkerade området i Kvibille 6:9.

Ledningsrätt

Detaljplanen möjliggör att ledningens och transformatorstationens rättigheter kan säkerställas med ledningsrätt inom utsatt E_1 -område och u-område till förmån för ledningsägaren. Ev. sådan lantmäteriförrättning bekostas av ledningsägaren. E.ONs befintliga ledning löper vidare från förskoletomten till naturmarken. För befintliga ledningar gäller respektive markavtal vid kostnader för ev. flytt etc.

EKONOMISKA FRÅGOR

Halmstads kommun bekostar utbyggnad av allmän platsmark.

Privata fastighetsägare/exploatör bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, stabilitet osv. bekostas av berörd exploatör/markägare. Kommunen ansvarar för att bekosta arkeologiska undersökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen. Respektive exploatör ansvarar för eventuell fastighetsbildning inom sitt anvisade kvarter.

Halmstads kommun/Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet och dagvattendamm. Berörda fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid tillfälle gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Markanvisningsavtal

Försäljning av tomter för friliggande villor avses ske genom kommunens tomtkö. Försäljning av tomter för flerbostadshus, radhus och kedjehus sker genom markanvisningar. Förskolan kan drivas i kommunal regi alternativt säljas genom markanvisning till en privat aktör.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnader för anläggande av gata/trafik och natur har beräknats av Teknik- och fastighetsförvaltningen inför granskningsskedet och uppskattas till 12,3 Mkr. Kostnader för anläggande av dagvattendamm har beräknats av LBVA. Kostnaden är giltig 2 år från år 2022. Därefter kan den behöva indexeras.

Planområdet föreslås införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten i samband med att detaljplanen antas.

Ersättningsskyldighet

Detaljplanen innebär inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

REFERENSER

- PM Jordbruksmark, underlag till kommunomfattande översiktsplan Framtidsplan 2050, 2022
- Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun, En landskapsbildsmässig kommunbeskrivning som underlag för översiktsplanen 2000, 1998-1999
- Brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocessen, Boverket rapport 2019:20
- Focus inland Bygga nytt på landet, ett arkitekturprogram med råd och rekommendationer, 2004
- Förprojektering, ett projekteringsunderlag om lokalgator med VA-ledningsplan, SYSTRA AB, 2022

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sara Nylander, Samhällsutvecklingsavdelningen (till och med samrådet)
- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Violeta Stanic, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Emma Zander, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Jennie Hemborg, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Patrik Larsson, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Kajsa Sparrings, Bygg- och kartavdelningen, Bygg och miljöförvaltningen
- Anton Jansson Nyroos, Bygg- och kartavdelningen, Bygg och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, Miljöavdelningen, Bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Anneli Bylander, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Peter Gustafsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Annica Pålsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för (del av)

Kvibille 21:1



KVIBILLE , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/7

Standardförfarande, KS 2019/00430
Kommunstyrelsen 2023-11-07

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

Vid standardförfarande: En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med standardförfarande är att undersökningen leder fram till att det inte krävs en strategisk miljöbedömning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet är att komplettera Kvibille som ort ca 40-60 nya bostäder i ett centrumnära läge för att skapa boendemiljöer med närhet till service, kommunikationer och rekreation samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden. Vidare syftar detaljplanen till att stärka Kvibilles bebyggelsestruktur genom att möjliggöra ett nytt bostadsområde med blandad bostadsbebyggelse, säkra en koppling norrut för framtida exploatering, samt skapa beredskap för ett framtida ökat behov av förskoleplatser i Kvibille.

Plandata

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Kvibille. Kvibille ligger omkring 13 km norr om Halmstads centrum. Området avgränsas i norra av jordbruksmark. I söder avgränsas området mot bostadsområdet Pilagård och Harplingevägen. I väster avgränsas planområdet till jordbruksmark och det öppna landskapet och i öster till Holmens gräns och den äldre bebyggelsen i Kvibille. Planområdet omfattar ca 4 ha.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av jordbruksmark.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I Översiktsplanen är området utpekad som bostadsområde.

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 program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmsta Natura2000 områden är Biskopstorp och ligger cirka 1,5 km öster om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x			x		Ur b.la. lokal kretsloppssynpunkt kan det anses negativt att värdefull jordbruksmark exploateras. Planområdet ligger i direkt anslutning till tätorten i öster med närhet till förskola/skola samt service. Platsen anses ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling, genom att en del av området avsätts för flerbo- stadshus/radhus, samt att fastighetsstorlekarna begränsas, erhålls ett effektivt marknyttjande. Då planområdet är utpekat för bebyggelse i kommunen ÖP Framtidsplan 2030, har kommunen tidigare i princip tagit ställning till att exploatering av aktuell jordbruksmark är möjlig enligt 3 kap 4§ MB.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x				x	Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövård (3 kap §6 MB). Riksintresse Kvibille (KN30). Riksintresset bedöms inte påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövården. Då tillkommande bebyggelsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Viktiga siktlinjer ut över landskapet behålls.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyl- leån)	-	-	-	-	-	
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, bio- topskydd, strand- skydd etc.	-	-	-	-	-	Planområdet omfattas inte av följande skydd: <u>Strandskydd</u>
	-	-	-	-	-	<u>Vattenskyddsområde</u>
	-	-	-	-	-	<u>Naturresevat</u>
	-	-	-	-	-	<u>Biotopskydd</u>

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	En arkeologisk utredning är genomförd i området 2018 och fynd påträffades. En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras i östra delen av planområdet under planprocessen.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Planområdet ligger inom kulturmiljövårdprogram för Kvibille socken. Värden är främst odlingslandskapet med dess gravhögar, gårdsmiljöer med tillhörande ekonomibyggnader, karaktärsbyggnader såsom kyrka, skola, f d tingshus, gästgivaregård samt en milsten från 1600-talet. Planförslaget påverkar främst odlingslandskapet med bedöms vara lämpligt då det ligger i anslutning till tätorten. Hänsyn till kulturmiljö- och jordbrukslandskapet tas genom att bebyggelsen hålls småskalig, samt utformningsbestämmelser.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på männi-skors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Bullerstörningar mm
		x			x	Luftkvalitet
		x			x	Trafik
	x				x	Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad måste uppföras radonsäkert.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark		x			x	
Landskapsbild	x			x		Utblickarna över landskapet är känsliga i området samt även hur bebyggelsen möter landskapet. Planförslaget verkar för att skapa en naturlig övergång till bebyggelsen samt att utnyttja markens befintliga lutning för att skapa en miljö som inte kommer att påverka utblickarna.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Genomförandet av detaljplanen kommer att öka trafiken på omkringliggande gator men med tanke på att det rör sig om ett mindre antal bostäder bedöms ökningen som marginell.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i vattenförekomst dagvattnet leds till.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer i ett läge med närhet till kollektivtrafik både till Halmstad centralort samt till Falkenberg, vilket skapar möjligheter för hållbart resande.
- God bebyggd miljö	Planområdet innebär att nya bostäder tillkommer i tätortsnära läge, med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär att Kvibilles bebyggelsestruktur förstärks. Planförslaget medför att bostadsbeståndet i Kvibille breddas. Förtätningen av orten bidrar till ökad livskvalitet och en mer mångfunktionell ort. Planförslaget är lokaliserat vid befintlig infrastruktur och det finns god tillgänglighet till naturområde och rekreation.
- Ett rikt odlingslandskap	Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för exploatering vilket innebär en negativ påverkan på miljömålet. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till tätorten och bedöms ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling jämfört med alternativa lokaliseringar. Genom relativt små tomtstorlekar erhålls även ett effektivt markutnyttjande.

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	Cirka 4 hektar jordbruksmark av klass 6 tas i anspråk för bostäder i anslutning till befintlig ort. Enligt ovanstående genomgång riskerar inga andra faktorer att medföra betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Markens funktion som brukad jordbruksmark upphör när marken exploateras, men sannolikheten att det skulle kunna innebära en betydande miljöpåverkan är liten. Sannolikheten att genomförandet av detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan är liten.
Effekternas betydelse och komplexitet	Upptagande av jordbruksmark kan indirekt leda till miljöpåverkan då andelen jordbruksmark i kommunen minskar, vilket försämrar möjligheterna till lokalt kretslopp. Betydelsen av detta är dock oklar. En avvägning av samhällsnytta har gjorts. Bedömningen är att fördelarna med planområdets lokalisering, med sitt tätortsnära läge, närhet till skola/förskola, ökat underlag för kollektivtrafik, och möjlighet att bidra till en mer hållbar bebyggelsestruktur för orten bedöms överväga nackdelarna med att jordbruksmark upptas.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Genom detaljplanens genomförande blir effekten irreversibel.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Sara Nylander
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

Kvibille 21:1 m.fl.



KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/7

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

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

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

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

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

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

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

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Justeringar som har gjorts.

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

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Trafikbuller

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

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

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

Verksamhetsbuller

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

Jordbruksmark

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

Biotopskydd

Längs Harplingevägens södra sida finns en rad med lövträd. Kommunen bör göra en bedömning av huruvida trädraden utgör en allé och därmed omfattas av biotopskydd. Om kommunen bedömer att trädraden omfattas av biotopskydd, bör det anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada allén kräver dispens från biotopskyddet. Även om träden inte omfattas av skyddet för närvarande kan de på sikt, med ökad ålder, falla under definitionen enligt miljöbalken. Eftersom förekomsten av trädraden bidrar till bibehållandet av en grön infrastruktur, ser Länsstyrelsen positivt på att träden kan bevaras. Men för att säkerställa bevarandet av träden, bör det anges ett skydd för dessa i plankartan. Det anges i planbeskrivningen att en del av dagvattnet planeras att ledas ut i en mörkelgrav. Kommunen bör utreda om mörkelgraven omfattas av biotopskydd. I så fall bör det vidare utredas om tillförseln av dagvattnet kan innebära en risk för skada på naturmiljön i det biotopskyddade området, vilket kräver dispens från biotopskyddet.

Vattenverksamhet

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

Dagvatten

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

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

Kulturmiljö

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

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

Arkeologi

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

Brottsförebyggande

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

Barnperspektivet

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

Planbestämmelser

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

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

Miljöpåverkan

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

Kommentar

Trafikbuller

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

Verksamhetsbuller

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

Jordbruksmark

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

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

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

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

Biotopskydd

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

Kommunen avser behålla och skydda ett stort lövträd vid korsningen, där Harplingevägen och Holmens gränd möts. Planbestämmelsen träd₁ för skydd av trädet har införts på plankartan. Motivering är att trädet är en gammal grov ask som är viktig att bevara då ask är ett trädslag som är hårt drabbat av askskottsjukan och arten är numera rödlistad i Sverige. Ask är av SLU klassad som starkt hotad (EN). Trädet ingår i en rad av fyra träden vid korsningen. Träden ligger i stort inom kvartersmark för bostäder och bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd för allé enligt definition i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken.

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

Vattenverksamhet

Planområdet berör inga dikningsföretag enligt dokumenterad information.

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

Dagvatten

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

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

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

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

Kulturmiljö

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

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

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

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

Arkeologi

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

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

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

Brottsförebyggande

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

Barnperspektivet

Efter samrådet har kommunen hållit fast vid behovet av en förskola med fyra avdelningar inom planområdet. Förskoletomten har säkerställt genom att reglera en tomt bara för förskoleverksamhet i direkt närhet till ekonomihallarna i norr. Lämning och hämtning sker vid en vändplan i slutet av Holmens gränd. Både Harplingevägen och Holmens gränd avses att anordna gång- och cykelbana från förskoletomten till Kvibille centrum.

Kommunen ser de fördelar med en gång- och cykelväg från området norrut. Detta är något som ligger utan detaljplaneområdet och skulle kräva att kommunen behöver äga marken och om det blir aktuellt behöver det göras i överenskommelse med nuvarande fastighetsägare. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ gång- och cykelväg som är förenlig med intentionen från gällande översiktsplan.

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

Planbestämmelser

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

TRAFIKVERKET

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

Transportsnål planering

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

Trafikflöde

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

Bullerstörning

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

Bullerstörning – Förskolan

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

Vägenslutningar

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

Kommentar

Transportsnål planering

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

Trafikflöde

En trafikutredning (2022-04-25, AFRY) är färdigställd för att ta reda på trafikflöde före och efter exploatering i enlighet med planförslaget. Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd. Trafikanalysen visar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå.

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

Bullerstörning

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

Bullerstörning – Förskolan

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

Vägenslutningar

Harplingevägen avses fortsatt användas som enda anslutning till statlig Göteborgsvägen.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Gata och trafik

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

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

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

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

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

Park

Den mindre naturytan inne i bostadsområde bör tas bort. Istället föreslås en större sammanhållen naturyta i sydvästra delen av området, dit dagvattendamm kan förläggas.

Del av naturyta i norra delen av området planläggs som gata och kan inrymma vändzon.

Planekonomi

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

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

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

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

Kommentar

Gata och trafik

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

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

Park

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

Planekonomi

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

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Ökat behov av förskoleplatser

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

Tillskottet på bostäder som möjliggörs i planen innebär att behovet av förskoleplatser ökar. Nämnden förordar därför att kvarteret som föreslås planläggas för användning bostäder och skola istället ska planläggas för användning skola. Det behöver försäkras att plats finns för en ny förskola som kan möta det ökade behovet och ersätta äldre förskolor i området. I det fall att tomten ändå bebyggs med bostäder behöver en annan tomt som tillåter förskola redan finnas på plats.

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

Trafiksäkerhet för skolbarn

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

Kommentar

Ökat behov av förskoleplatser

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

Trafiksäkerhet för skolbarn

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

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

HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN

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

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

Kommentar

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

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

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

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

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

I övrigt finns inget att erinra om plan förslaget.

Kommentar

Jordbruksmark

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

Radon

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

Plusbostäder

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

KOMMUNALA FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

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

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

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

Kommentar

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

BYGGNADSNÄMNDEN

Kulturmiljö

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

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

Nybebyggelsens utformning och placering

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

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

Gatuhöjdsättning

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

Utökad bygglovsplikt för attefallsbyggnader

En administrativ bestämmelse om utökad bygglovsplikt för attefallsåtgärder bör tillkomma

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

Utfartsförbud mot Göteborgsvägen

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

Radonskydd som ett tekniskt egenskapskrav vid bygglovet

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

Fastighetsstorlek kopplad till en enhetlig byggnadskaraktär

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

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

Trafik och trafikbuller

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

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

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

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

Kommentar

Kulturmiljö

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

Nybebyggelsens utformning och placering

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

Gatuhöjdsättning

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

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

Utökad bygglovsplikt för attefallsbyggnader

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

Utfartsförbud mot Göteborgsvägen

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

Radonskydd som ett tekniskt egenskapskrav vid bygglovet

Planbestämmelsen m_1 i samrådsplankartan tas bort. Planbeskrivningen är kompletterad med radonskyddande grundkonstruktioner som kan komma att krävas.

Fastighetsstorlek kopplad till en enhetlig byggnadskaraktär

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

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

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

Trafik och trafikbuller

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

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

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

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

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Planområdesgräns

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

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

Fastighets bildning

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

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

Tidigare ställningstagande - Gällande detaljplaner

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

Övrigt

- För att underlätta orienteringen bör man på kartbilder på sid 9, 10, 13 i planbeskrivningen markera upp vart planområdet är beläget.
- På sidan 17 i planbeskrivningen finns gula prickar markerade utan någon text kopplad till sig.
- Om de befintliga ledningarna eller eventuella nytillkomna/ utökningar av ledningar hamnar utanför allmän platsmark bör markreservat finnas i plankartan.
- Huvudmannaskap är en administrativ bestämmelse och bör stå under rubriken administrativa bestämmelser i planbestämmelserna.
- Det finns ingen begränsning inom kvartersmarken som reglerar byggnadens placering i förhållande till fastighetsgräns i form av exempelvis prickmark eller egenskapsbestämmelsen p.
- Det finns ingen egenskapsbestämmelse inom kvarter 2, 4 och 5 som reglerar minsta tomtstorlek.

Kommentarer

Planområdesgräns

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

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

Fastighets bildning

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

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

Gällande detaljplaner

Planbeskrivningen justeras efter synpunkten och vad gällande detaljplaner i beskrivningen.

Övrigt

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

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

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

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

Kommentar

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

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Riksintresseområde för kulturmiljövård

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

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

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

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

Kommentar

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

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

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

Se även kommunens kommentarer om kulturmiljö och jordbruksmark för länsstyrelsen.

NATURSKYDDSFÖRENING HALMSTAD

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

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

Kommentar

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

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

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

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

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

HYRESGÄSTFÖRENINGEN HALMSTAD

Blandad bostadstyper och upplåtelseformer

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

Gemensamma lokaler

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

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

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

Mindre affärsverksamhet

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

Vägdragning i norr

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

Gemensam parkering

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

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

Kommentar

Blandad bostadstyper och upplåtelseformer

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

Gemensamma lokaler

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

Mindre affärsverksamhet

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

Vägdragning i norr

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

Gemensam parkering

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

FÖRENINGEN DEN GODA JORDEN

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

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

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

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

- att "brukningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukingsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,
- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringsalternativ,
- att även byggnadslov till vindkraftverk, som är ett "väsentligt samhällsintresse", har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,
- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och
- att högsta instans i de allra flesta fall haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

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

Kommentar

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

Se även kommunens kommentar om jordbruksmark för naturskyddsförening Halmstad.

KVIBILLE VÄGFÖRENING

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

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

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

Kommentar

Kommunen har tagit hänsyn till ert yttrande om oro för trafikbelastning och trafiksäkerhet i korsningen Harplingevägen/Göteborgsvägen och färdigställde en trafikutredning (AFRY, 2022). Utredningen påvisar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

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

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

Kommunen ser de fördelar med en gång- och cykelväg från området norrut. Detta är något som ligger utan detaljplaneområdet och skulle kräva att kommunen behöver äga marken och om det blir aktuellt behöver det göras i överenskommelse med nuvarande fastighetsägare. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ GC-väg likt ert förslag. Dessutom finns denna gång- och cykelväg norr om planområdet med gällande översiktsplan.

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

KVIBILLE ALLFÖRENING

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

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

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

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

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

Kommentar

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

Förskola som en viktig samhällsservice föreslås placeras intill ekonomihallarna med nedlagd verksamhet i norr. Flerbostadshusen därmed omplaceras vid korsningen Harplingevägen/Holmens gränd och utnyttjat marknivåskillnad mellan gatuhöjd och markhöjd. Vilket möjliggör för flerbostadshusen som liknar suterränghus, dvs. en tvåvåningshus mot gatan och en trevåningshus mot innergården. Utmed Holmens gränd har nybebyggelse en plusnockhöjd på + 52 meter som är harmoniskt anpassad till befintlig gatuhöjd och villorna öst om gatan. Mot utkanter placeras enbostadshus och mellan förskolan och flerbostadshus utmed Holmens gränd, får radhus och kedjehus uppföras med två våningar. Nockhöjd på samtliga enbostadshusen regleras till 5,5 meter för att tillåta envåningshus. Däremot införs administrativ bestämmelse om utökad lovplikt för attefallshus samt utformningsbestämmelse om att takkupor inte får uppföras.

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

EON

Markförlagd högspänningskabel

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

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

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

U-området för markkabeln

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

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Ny markanvändning E för transformatorstation

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

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

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

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

Förövrigt har vi inget att erinra över planen.

Kommentar

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

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

En ledningsrätt ska bildas för transformatorstation inom utsatt E-område samt tillhörande ledning i utsatt u-område till förmån för E.ON elnät. E.ON elnät ansvarar för- och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning. Genomförandebeskrivningen justeras efter synpunkterna.

WEUM GAS AB

Info om distributionsledningar för gas i närområdet

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

Kommentar

Kommunen noterar att det finns distributionsledningar för gas i närområdet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- Hallandstrafiken
- HFAB
- Miljönämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SAKÄGARE 1.

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

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

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

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

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

Kommentar

Kommunen ser de fördelar som ni lyfter med en alternativ utfart/infart till området. Detta är något som ligger utan detaljplaneområdet och skulle kräva att kommunen behöver äga marken och om det blir aktuellt behöver det göras i överenskommelse med nuvarande fastighetsägare. Detaljplanen för del av Kvibille 21:1 hindrar dock inte att det i framtiden kan komma att skapas en alternativ väg likt ert förslag.

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

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

Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd. En trafikutredning (AFRY, 2022) har genomfört och visar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

SAKÄGARE 2.

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

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

Kommentar

Kommunen bedömer inte att aktuell detaljplan kommer att påverka tillgängligheten till Kvibille 3:9. Kvibille s:19 avses endast att plockas bort inom planområdet, vilket inte påverkar Kvibille 3:9s möjlighet att köra på vägen mellan Stättevägen och gamla E6, dvs. den andra tillfarten som kopplar till fastigheten Kvibille 3:9 till Göteborgsvägen.

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

SAKÄGARE 3.

Bygg ej på åkermark!

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

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

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

Kommentar

Kommunen uppfattar det som att inkommande yttrande inte berör detaljplanen för del av Kvibille 21:1 utan snarare berör kommunens översiktliga planering och generella ställningstagande angående exploatering av jordbruksmark. I kommunens överstiksplan tas de övergripande ställningstagande kring hur kommunens mark- och vattenanvändning ska se ut. I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, tog kommunen ställning till att del av Kvibille 21:1 var lämplig för bebyggelse med hänsyn till det centrala läget i orten och närheten till kollektivtrafik och kommunal service.

Se även kommunens kommentar om jordbruksmark för naturskyddsförening Halmstad.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

Kvibille 21:1 m.fl.



KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/7

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

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

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

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

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

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

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

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

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

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Justeringar som har gjorts.

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

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

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

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

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

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

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

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

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning: Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en enligt förslaget inte kommer att prövas.

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

Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap. PBL, miljöbalken samt kulturmiljölagen

Förhållande till ÖP

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

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

Bestämmelse f₈ Nya byggnader ska uppföras med naturfärgat fasad och takmaterial kan tolkas på flera sätt. Kommunen bör göra bestämmelsen tydligare alternativt beskriva bättre i planbeskrivningen vad naturfärgat innebär för att underlätta vid bygglovshandläggning och liknande.

Jordbruksmark

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

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

Plankartan

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

Biotopskydd

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

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

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

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

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

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

Arkeologi

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

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

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

Kommentar

Kulturmiljö

Planbestämmelse f₈ förbättras om färgval för fasad- och takmaterial, dvs. fasad ska utgöras av naturfärgat material eller med dova/brutna kulörer. Tak får inte utgöras av högglossiga takpannor. Alla nybyggnationer i planområdet ska uppföras med dessa kulörer på fasad och tak. Detta görs för att ny bebyggelse ska kunna bättre införlivas i det öppna jordbrukslandskapet. I planbeskrivningen redovisas en färgskala med dova kulörer som kommunen inte bedömer stå i kontrast till jordbrukslandskapet.

Jordbruksmark

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

Plankartan

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

Biotopskydd

De befintliga träden direkt norr om bostadshusen i Pilagård har redan betraktats som biotoppskydd och ska bevaras inom naturmarken. Desutom utökas en allé utmed befintlig grusväg som är tillsammans med befintlig allé planlagd med egenskapbestämmelsen plantering₁. Enligt definitionen om biotoppskydd, innehåller allé minst 5 st träden med minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller minst 30 år. Målsättning är att det ska bli alléer med biotoppskydd med åren.

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

Arkeologi

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

TRAFIKVERKET

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

Infrastruktur

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

Trafikverkets synpunkter

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

Kommentar

Infrastruktur

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

Trafikverkets synpunkter

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

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

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

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

Förskolan

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

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

Förskolan beskrivs i planbeskrivningen med texten:

”Kvarter 1 för användning förskola är cirka 4 300(närmare 4250) kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea för huvudbyggnad på 1 100 kvm per fastighet(e₁).”

Modellen av förskola förefaller överensstämma med Albinsro förskola. Fyller denna modell de krav som TFF/BUF har på en förskola? Fastigheten ger inte utrymme för någon annan modell. Albinsro förskola ger ett avtryck på 1023 m² (BRA inkl. miljöhus/förråd).

Friyta per barn begränsas av byggnadens samt parkeringens avtryck på fastigheten, friytan nämns inte i planbeskrivningen. Ger planförslaget den mängd friyta som bygglovet kommer kräva? Kravet för 70 barn på 4 avdelningar, 17,5 barn/avd, är att varje barn skall ha 40m² i friyta. Planförslaget landar runt 35-36m²/barn.

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar

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

Förskola

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

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

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

Transformatorstation

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

Trafik- och verksamhetsbuller

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

MILJÖNÄMNDEN

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

Behov av att säkerställa friyta för förskola

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

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

Utökat avstånd från E-området till förskoletomten

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

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

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

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

Kommentar

Behov av att säkerställa friyta för förskola

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

Utökat avstånd från E-området till förskoletomten

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

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Ökat behov av förskoleplatser

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

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

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

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

Trafiksäkerhet för skolbarn

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

Kommentar

Ökat behov av förskoleplatser

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

Trafiksäkerhet för skolbarn

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

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

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET/SAMRÅDS- OCH INFORMATIONsutskottet

Samråds och informationsutskottet vill framföra följande synpunkter:

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

Kommentar

Jordbruksmark

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

Gångbana och belysning

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

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

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

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHET

Planbeskrivning

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

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

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

Det beskrivs att ledningsrätt ska bildas för E.ONs ledningar inom E, tekniska anläggningar och u₁, markreservat för underjordiska ledningar. Dessa områden ansluter inte till varandra, är ledningen befintlig och belägen på naturmark? Om inte bör u-området utökas inom användningsområdet S för att säkerställa att ledningen får vara kvar.

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

Plankarta

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

Bestämmelserna a₁, a₂ anges reglera huvudmannaskap respektive genomförandetid och redovisas som administrativa bestämmelser. Eftersom administrativa bestämmelser avgränsas av administrativ gräns, användningsgräns och/eller plangräns gäller a₁ och a₂ endast inom den allmänna platsmarken. Bestämmelser som gäller för hela planområdet och inte är knutna till ett specifikt användningsområde inom planen behöver inte redovisas i plankartan.

Det finns svårigheter att se vilket område som omfattas av bestämmelserna träd₁ och a₄.

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

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

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

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

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

Kommentarer

Planbeskrivning

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

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

Plankarta

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

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

En egenskapsgräns på gatumarken vid korsningen Holmens gränd/Harplingevägen införs för att tydliggöra området som omfattas av bestämmelser träd₁ för det värdefulla trädet som endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och a_4 för utökad loyplikt för träd₁fällning för egenskapsbestämmelse träd₁. Den delen av trädets krona redovisas inte eftersom den ligger utanför planområdet och ingår i den närliggande privata kvartersmarken.

En egenskapsgräns på naturmarken i planområdets södra del införs för att tydliggöra området som omfattas av bestämmelser gång₁ för en gångstig och plantering₁ för anordnade alléer.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

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

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

Kommentar

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

Se även kommunens kommentarer om kulturmiljö för länsstyrelsen.

POSTNORD

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

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

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

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

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

Kommentar

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

VILLAÄGARNA SÖDRA HALLAND

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

Kommentar

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

FÖRENINGEN DEN GODA JORDEN

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

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

Kommentar

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

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

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

Se även kommunens kommentarer om jordbruksmark för länsstyrelsen.

KVIBILLE VÄGFÖRENING

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

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

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

Kommentar

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

KVIBILLE ALLFÖRENING

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar

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

EON

E.ON Energidistribution AB noterar att vi har fått ett u₁ område inom kvartersmarken för vår markförlagda högspänningskabel med rättighet D201600264002:1.1.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

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

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

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

E.ON noterar att området för E tekniska anläggningar har en bestämd max-nockhöjd. E.ON yrkar för att detta inte ska gälla för vårt E₁-område. Höjdbegränsningen anser E.ON vara riskabel då vi idag inte vet exakta effektbehov i området samt att det i framtiden kan komma att behöva bytas ut till andra transformatorer. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras. E.ON hemställer därför att höjdbegränsningen stryks från plankartan och planbeskrivningen gällande E₁-området ”Transformatorstation”, detta för att kunna säkerställa områdets framtida elförsörjning.

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

Detaljplanen möjliggör att ledningens och transformatorstationens rättigheter kan säkerställas

med ledningsrätt inom utsatt E₁-område och u-område till förmån för ledningsägaren. Ev. sådan lantmåteriförrättning bekostas av ledningsägaren. E.ONs befintliga ledning löper vidare från förskoletomten till naturmarken. För befintliga ledningar gäller respektive markavtal vid kostnader för ev. flytt etc.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

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

SAMLADE KOMMENTARER TILL INKOMNA SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

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

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

Planbestämmelsen om utformning f₇ justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huvudbyggnader som ska vara minst 4,5 meter. Detta görs för att bygga bort ”en mur”, dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av planområdet. Intilliggande fastigheter kommer att ha utsikter och inte upplever helt blockerade av de nya huskropparna. Illustrationsbilden på sida 29 justeras efter två befintliga villor längs Harplingevägen. Illustrationskartan justeras efter denna ändring och redovisar ett luftigt mellanrum mellan huskropparna i kvarteret 5.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SAKÄGARE 1.

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

SAKÄGARE 2.

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

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

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

SAKÄGARE 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

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

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

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

SAKÄGARE 4.

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

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

Kommentar

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

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

SAKÄGARE 5.

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

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

Kommentar

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

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

SAKÄGARE 6.

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

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

Kommentar

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

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

SAKÄGARE 7.

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

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

Kommentar

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

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

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

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

SAKÄGARE 8.

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

Kommentar

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

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

SAKÄGARE 9.

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

Trafik:

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

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

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

Flerbostadshus/bygghöjd:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar

Trafik

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

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

Flerbostadshus/bygghöjd

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

Planbestämmelsen om utformning f₇ justeras. Förutom största huslängd är 25 meter, regleras även avståndet mellan huvudbyggnader som ska vara minst 4,5 meter. Detta görs för att bygga bort "en mur", dvs. den negativa upplevelsen av långsträckt sammanhållen huskropp för nybyggnation från befintliga villor i direkt närhet av planområdet. Intilliggande fastigheter kommer att ha utsikter och inte upplever helt blockerade av de nya huskropparna. Illustrationskartan justeras efter denna ändring och redovisar ett luftigt mellanrum mellan huskropparna i kvarteret 5.

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

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

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

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

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

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 7 november 2023, KS § 293, beslutat anta förslag till **detaljplan för del av Kvibille 21:1 m.fl.**

Länsstyrelsen har den 28 november 2023 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 2 september 2024 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och detaljplanen för del av Kvibille 21:1 m.fl., har genom beslut från mark- och miljödomstolen därmed **vunnit laga kraft 23 september 2024.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2024/7.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Sändlista

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
E.ON Energidistribution AB
Föreningen Den Goda Jorden
Hallandstrafiken AB
Halmstads Stadsnät AB
Halmstads Fastighets AB
Halmstads Naturskyddsförening
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala pensionärsrådet
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen
Kulturmiljö Halland
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kvibille Allförening
Kvibille Vägförening
LBVA
Länsstyrelsen

Miljönämnden
Nordion Energi
PostNord
Region Halland
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Skanova
Teknik- och fastighetsnämnden
Trafikverket
Villaägarna södra Halland

Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande granskningsutlåtande

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se