

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för del av

ENSLÖVS DJÄKNEBOL 1:1 m.fl.

Himmelkulla, Åled, HALMSTADS KOMMUN

Normalt planförfarande, KS 2012/0496

Kommunfullmäktige 2014-04-15

1064 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
20	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

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

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (2014-04-15)
- Plankarta med bestämmelser (2014-04-15)
- Illustrationskarta (2014-04-15)
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2013-08-20)
- Granskningsutlåtande (2014-04-15)
- Samrådsredogörelse (2013-12-10)
- VA-utredning (2013-06-14)
- Reviderad geoteknisk utredning (2013-12-05)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning (2013-12-03)
- Grundkarta (2013-11-13)
- Minnesanteckningar samrådsmöte (2013-09-05)

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas även planbeskrivning och illustrationskarta. Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse i östra delen av Åled. Planläggningen möjliggör för Åled som tätort att växa och utvecklas i enlighet med kommunens mål och visioner.

Planförslaget möjliggör för en blandad bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus, totalt ca 55-80 bostäder. I nordväst skapas en större fastighet som medger fyra våningar. I övrigt gäller högst två våningar. I södra delen av området pekas två fastigheter ut som möjliga för exempelvis flerbostadshus och/

eller radhus. Övriga fastigheter tillåter friliggande villor eller parhus. Ett natursläpp i norra delen av området skapar god tillgänglighet till skogsområdet och promenadstigar i norr. Ytterligare släpp skapar tillgänglighet till övriga omkringliggande områden. Områdets sydvästra del avsätts för dagvattenhantering.

Detaljplanens handläggning

Bakgrund och uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2012-11-29 §235 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten Enslövs Djäknebol 1:1 för bostadsändamål.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd. Aktuell detaljplan handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 6 §.

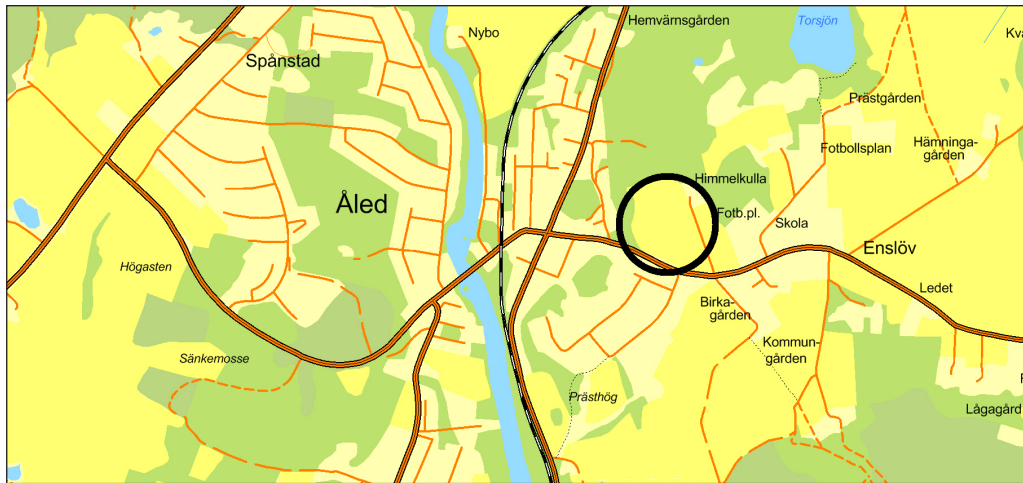
Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattas av del av fastigheten Enslövs Djäknebol 1:1, det så kallade Himmelkulla-området, på norra sidan om Kyrkvägen i östra delen av Åled. Även en mindre del av fastigheten Enslöv 4:160 ingår i planområdet. Planområdet ligger mellan Enslövs gamla Kyrkby och de centrala delarna av Åled som byggdes upp kring järnvägsstationen i slutet av 1800-talet. Planområdet omfattar ca 4,5 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna Enslövs Djäknebol 1:1 och Enslöv 4:160 ägs av kommunen.



Planområdets läge i Åled

MILJÖBEDÖMNING

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö och ett rikt odlingslandskap.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

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 upprättats. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Planområdet är i ÖP 2000, delöversikt Åled, utpekad för bostadsbebyggelse. Planområdet gränsar i öster till kulturmiljövårdsprogram för

Enslövs kyrkby. Värdena i programmet är främst den medeltida kyrkbyn med Enslövs kyrka och tillhörande byggnader, samt en mängd fornlämningar och gravhögar i närområdet. ÖP 2000, delöversikt Åled, anger att den nya bebyggelsen bör utformas och anpassas så att den väl smälter in i den gamla kulturmiljön.

Kommunala planer, program och policy

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv (2008), anger riktlinjer för naturmiljöer och rekreationsmiljöer i Halmstads kommun. Betydelsen av tillgång till närrekreationsområden framhävs. Torsjön och skogsområdet norr om planområdet är utpekade som ett område av högsta värde för rekreation.

Enligt Halmstads kommuns handlingsprogram för bostadsförsörjning skall Åled bebyggas med 85 bostäder fram till år 2030.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i väster och söder till detaljplan 722, laga kraft 1985-05-06, som omfattar större delen av Åled. Bebyggelsen söder om planområdet är i detaljplanen begränsad till friliggande bostäder i en våning, medan bebyggelsen i väster inklusive större delarna av centrala Åled är begränsad till två våningar. Området kring Enslövs kyrka i öst omfattas av detaljplan 673, laga kraft 1980-08-28.

Riksintresse och förordnande

Planområdet omfattas inte av riksintresse eller 113 § förordnande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation



Vy norrut över planområdet från Kyrkvägen i söder.

Mark och vegetation

Planområdet ligger invid ett skogsbryn och utgörs av åkermark. Norr om området ligger ett skogsområde med höga värden för närrekreation, och omfattas av naturvårdsprogram. Ett system av stigar i detta skogsområde sammankopplar planområdet med centrala Åled och Torsjön. Öster om planområdet ligger Enslövs kyrka, därefter tar det öppna jordbrukslandskapet vid.



Vy söderut över planområdet från skogsbrynet i norr.

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



Sydvästra hörnet av planområdet invid backen ner mot centrala Åled.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger i huvudavrinningsområdet för Nissan, som ligger ca

500 m västerut. Närmsta vattenskyddsområde, Sennadalen, ligger ca 3 km norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd av WSP (2013-06-14). Utredningen har under hösten kompletterats med ytterligare provtagningar och stabilitetsberäkningar (WSP 2013-12-05).

Jordlagren består överst av mulljord vars mäktighet varierar mellan ca 0,2-0,8 m. Med undantag från lågpunkten i sydväst, underlagras mulljorden av siltig lera/lerig silt som kan innehålla sandskikt. Detta lager har en mäktighet på mellan 1,5 och 12 m. Leran vilar på fast friktionsjord. Leran har som störst mäktighet i södra delen av området. Mäktigheten minskar mot norr, för att sedan försvinna väster om området, nedanför slänten. I lågpunkten i sydväst är mäktigheten på mulljorden närmare 1 m tjock, och underlagras av gyttja och sandig gyttja med en mäktighet på ca 1,0 m. Gyttjan vilar på siltig sand, dock har även siltig lera påträffats. För lerans utbredning och för rekommendationer se den fullständiga geotekniska utredningen.

Stabiliteten i området är generellt god, varför det inte ses som att hinder för utformning enligt upprättad detaljplan.

Utförda markradonmätningarna visar på nivåer mellan 8 och 34 kBq m³. Radonundersökningen är utförd i maj, vilket är en bra lämpad tid på året för att få rättvisande resultat. Uppmätta värden klassar marken som normalradonmark.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Vid en särskild arkeologisk undersökning genomförd av Länsstyrelsen genom Kulturmiljö Halland hösten 2013 påträffades fornlämningar. I planområdets sydöstra del påträffades en boplats med en utbredning på ca 5000 m². I planområdets sydvästra del påträffades terasser efter fossil åkermark samt lämningar av en gammal färdväg/hålväg.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

I nordost ligger i anslutning till planområdet ett enbostadshus och en lada. Söder om planområdet, på andra sidan Kyrkvägen, ligger ett villaområde med byggnader uppförda i 1,5 våning. Strax öster om planområdet ligger Enslövs gamla kyrkby, med Enslövs kyrka, skola, förskola m.m.

Service

Tillgången till service är god. Planområdet är lokaliserat mellan Åled centrum i väst, med sitt utbud av service, och skola och förskola i Enslövs kyrkby i öst. Förskolan genomgår en utbyggnad med två avdelningar som ska vara färdigställd 2014.



Bebyggelse i anslutning till planområdet.

Rekreation

Norr om planområdet ligger Torsjöns skogsområde med höga värden för närrekreation.



Enslövs kyrka.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Åled, ligger ca 350 m väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 316 mellan Halmstads regionbussterminal och Spenshult sjukhus med en turtäthet på två gånger i timmen i högtrafik och en gång i timmen övrig tid.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana löper längs Kyrkvägen i söder och förbinder centrala Åled med Enslövs kyrkby. I skogsområdet i norr finns ett system av stigar som förbinder planområdet med centrala Åled.

Biltrafik och gator

Kyrkvägen längs planområdet södra gräns utgör en av huvudlederna i Åled och leder till Simlångsdalen i öster. Hastighetsgränsen är 50 km/h. Längs planområdets östra gräns löper en grusväg som omfattas av servitut, och leder till fastigheten nordost om planområdet. Årsmedeldygnstrafiken på Kyrkvägen låg enligt Trafikverkets mätningar gjorda 2004 på ca 890 fordon. Mängden bör inte ha ökat mer än marginellt sedan dess.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Enligt detta bör kommunen genom fysisk planering skapa

förutsättningar för resurseffektiva och hållbara energisystem. Detta kan ske genom att i den fysiska planeringen ge förutsättningar för utveckling av resurseffektiva energisystem med låg miljöpåverkan. Vid framdragande av fjärrvärme kan den samordnas med annan infrastruktur.

Det finns i nuläget ingen möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet, då det inte finns något allmänt fjärrvärmenät i Åled.

Gas

Längs kyrkvägen vid södra delen av planområdet ligger en gasledning (4 bar). Denna markeras inte ut på plankartan, men bör uppmärksammas om markarbeten ska utföras i dess närhet. Kontakt bör tas med E.ON Gas Sverige AB för information om ledningarnas läge och säkerhetsföreskrifter.

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger invid kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Anslutningspunkter finns vid gatuanslutningen till Kyrkvägen, samt vid planområdets sydvästra gräns.

Dagvatten

Åkermarken som planområdet utgörs av har idag inget dräneringssystem utan dagvattnet infiltreras på plats. Enligt de geotekniska förutsättningarna är dock infiltrationsmöjligheten begränsad då marken består av siltig lera och lerig silt. Enligt uppgift från arrendatorn som brukar marken idag rinner dagvatten ut på längsgående GC-bana och Kyrkvägen vid intensiva regnperioder.

Planområdet sluttar från norr till söder från nivån +43 till +31, med lågpunkten i sydvästra hörnet.

Avfallshantering

Hämtningen av hushållsavfall sköts av HEM. Närmsta återvinningscentral finns i Oskarström. Närmsta återvinningsstation finns på Ålängesvägen ca 700 m från planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en förändring av landskapsbilden. Det öppna åkerlandskapet ersätts av bostadsbebyggelse i blandad form.

Genom ett 10 meter brett släpp, planlagt som natur, i norra delen av området skapas god tillgänglighet till befintligt system av stigar i Torsjöområdet. Ytterligare ett 8 meter brett släpp, som sedan smalnar av till 6 meter längst i öst, skapar tillgänglighet i öst-väst led. Vid eventuell framtida utbyggnad av området direkt öster om planområdet, kan detta släpp skapa en koppling till det nya området.

I den sydvästra delen av planområdet ska ett öppet torrt dagvattenmagasin samt en gång- och cykelväg anläggas. Mellan trädgränsen och bostadsbebyggelsen i västra delen behålls en öppen yta där möjlighet finns att anlägga ytterligare ett dagvattenmagasin. Området kan även fungera som rekreationsyta.



Planområdet från öst.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att värdefull åkermark tas i anspråk. I arbetet med ny översiktsplan har ambitionen varit att begränsa utbyggandet på oexploaterad mark genom en förtätningsstrategi. Huvuddelen

av kommunens bostadstillväxt ska ske genom förtätningsprojekt, bl.a. för att undvika att exploatera jordbruksmark. Motiven till att i vissa fall ändå exploatera jordbruksmark är att flera orter behöver kompletteras med mer bebyggelse för att ge ökat underlag till service, kunna utveckla näringslivet på orten och ibland även till att bidra med en bättre bebyggelsestruktur. En del av de föreslagna områdena i översiktsplanen är även viktiga för att bidra med en större variation i boendeformer för att möjliggöra kvarboende på orten.

I Åled har kommunen gjort bedömningen att området har goda förutsättningar att på ett bra sätt sammankoppla Åleds centrum med Enslövs kyrkby där Åleds skola m.m. ligger. Här finns även goda möjligheter att skapa en variation av boendeformer för att möjliggöra kvarboende på orten. Området är även lokaliserat på nära gångavstånd från Åleds centrum, med service och busshållplatser. Andra möjliga platser för bostadsbebyggelse som identifierats i Åled har inte dessa förutsättningar. I förslaget till ny översiktsplan finns det beskrivet ett mer utförligt generellt resonemang om ianspråktagande av jordbruksmark, där aktuellt utbyggnadsområde ingår. Planområdet är även utpekad i den gällande översiktsplanen, ÖP 2000.

För att erhålla ett effektivt nyttjande av marken planeras det för en relativt hög exploatering av området med 55-80 bostäder. Storleken på tomterna begränsas och det föreslås även flerbostadshus.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd av WSP (2013-06-14). Utredningen har under hösten kompletterats med ytterligare provtagningar och stabilitetsberäkningar (WSP 2013-12-05). Se denna utredning för fullständiga rekommendationer.

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Bebyggelse

Användning

Enligt Halmstads kommuns handlingsprogram för bostadsförsörjning skall Åled bebyggas med 85 bostäder fram till år 2030. Planförslaget beräknas kunna innehålla ca 55-80 bostäder beroende på valda hustyper och utformning. Området bör därför byggas ut i flera etapper under lång tid. Därför är detaljplanen flexibel och möjliggör för en blandad bostadsbebyggelse av friliggande villor, radhus, parhus

och flerbostadshus. Illustrationskartan visar ett möjligt alternativ, med en blandning av friliggande villor, parhus, radhus och flerbostadshus, totalt ca 75 bostäder. Etappindelning klargörs i senare skede, troligen utgörs första etappen av de två större fastigheterna i söder samt villa-/parhustomterna längs Kyrkvägen. För att möjliggöra för vissa mindre verksamheter, såsom hantverk eller mindre kontor, kompletteras bostadsbestämmelsen med: "Hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande". D.v.s. att mindre verksamhet i en bostad tillåts om den inte är störande för övriga boende när det gäller bland annat kundtrafik, transporter och tekniska anläggningar.

Utnyttjandegrad/Fastighetsstorlek

Tre större fastigheter skapas, en i norr och två i söder, avseende för exempelvis flerbostadshus och/eller radhus. För de större fastigheterna sätts högsta byggnadsarea till 40%. För villor-/parhusfastigheterna sätts högsta byggnadsarea till 30%.

För att erhålla ökad flexibilitet över utbyggnad i flera etapper sätts skilda bestämmelser för fastighetsindelning av tomter för friliggande villor och parhus. För friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek 650 m² och största 900 m². För parhus är minsta fastighetsstorlek 450 m² och största 650m².



Skogsbrynet kommer att utgöra en bakgrund för bebyggelsen.

Utformning

För den större fastigheten i nordväst sätts högsta våningsantal till fyra våningar med en högsta nockhöjd på 16 meter. Fastigheten ligger i skogsbrynet, och bebyggelsen här kommer att ligga med skogen som bakgrund, vilket gör att högre bebyggelse kan passa väl in på denna plats.

För de två större fastigheterna i söder gäller högst två våningar med en högsta nockhöjd på 8,5 meter, samt en minsta taklutning på 15 grader. För resten av planområdet gäller högst två våningar med en högsta nockhöjd på 8,0 meter, samt en minsta taklutning på 15 grader.

Placering

För villa-/parhusfastigheterna sätts placeringsbestämmelser som anger huvudbyggnaders och komplementbyggnaders placering relativt fastighetsgräns. För de större fastigheterna regleras detta genom prickad och korsprickad mark.

Angöringssidan på garage/carport ska placeras minst 6,0 från fastighetsgräns mot lokalgata.

För delar av området gäller att huvudbyggnad ska placeras mot angiven förgårdsmark, 4 meter från lokalgata. Dessa bestämmelser har två syften. Dels av gestaltningsskäl för att skapa ett väl definierat gaturum. Dels av tekniska skäl då det med anledning av dagvattenavrinning och områdets topografiska förhållanden är fördelaktigt om husen placeras nära gatan.

Utseende

Åled ligger i gränstrakten mellan inlandsskogarna och det Halländska jordbrukslandskapet. Himmelkullaområdet kommer utgöra det första mötet med Åleds tätort för anländande österifrån, genom jordbrukslandskapet och Enslövs kyrkby. Området ligger i en jordbruksmiljö i utkanten av tätorten. Bebyggelsen i det omgivande landskapet och österut utgörs av hus som är målade i jordfärgskala, d.v.s. nyanser av röd, gul, brun, grön, svar eller grå. För att passa väl in i detta sammanhang bör området ha en sammanhållen gestaltning. Därför sätts bestämmelser gällande färg på fasader.

Fasader skall vara målade i färger enligt traditionell jordfärgskala, d.v.s. nyanser av röd, gul, brun, grön svart eller grå. Det är kulören på fasaden som avses. Liknande kulörer kan även uppnås genom omålade material.



Exempel på möjliga nyanser av fasadfärg.

Dessa färger utgår från naturens palett och harmonierar med den halländska naturens färger. Starka kulörer ska undvikas, då husen kan upplevas som ”självlysande” och inte passa in i omgivningen. Detta gäller även vid målning av huset med en rent vit nyans som planbestämmelsen ovan inte tillåter. En vit värg med lite svärta och möjligtvis även gult är tillåtet (då det innebär en ljus nyans av grått) vilket ger ett mjukare intryck. NCS S1002-Y är ett exempel på en vanligt förekommande färg på ”vita” hus, med en liten blandning av svart och med en svag gulton.



Exempel på hus målat i vitt med lite svärta i, NCS-S1002-Y.

Kulturmiljöer och fornlämningar

I genomförd särskild arkeologisk utredning under hösten 2013 påträffades bl.a. en boplatz inom planområdet. En arkeologisk utgrävning kommer att genomföras innan området bebyggs.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

För att skapa en gen väg för gående och cyklister till centrala Åled anläggs en gång- och cykelväg i sydvästra delen av området. I natursläppen kan det anläggas gångstigar av exempelvis grus eller stenmjöl, möjlighet finns även att anlägga asfalterade gång- och cykelvägar. I övrigt samsas gående, cyklister och motorfordon i ett

gemensamt trafikrum i form av lokalgatan som går igenom området. Där gång- och cykelvägen korsar lokalgatorna bör cykelpassagerna uppmärksammas och en låg hastighet säkras genom t.ex. avsmalningar och/eller förhöjda gång och cykelpassager.

Då området är fullt utbyggt bör stigen genom skogsområdet i norr till Åleds centrum upprustas för att skapa bättre tillgänglighet och för att klara den ökade användningen.

Biltrafik och gator

Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd, ökningen bedöms vara mindre påtaglig. Området planeras ha en utfart till Kyrkvägen. Plats för utfart har valts för att erhålla goda siktförhållanden över både cykelväg och Kyrkvägen, samt att fordon inte ska behöva stanna i uppförsbacke vid vänstersväng in till området.

En lokalgata anläggs som en slinga genom området. Utfarter ska riktas mot den nya gatan, utfartsförbud läggs mot Kyrkvägen, mot grusvägen längs östra delen av området samt mot den södra delen av den tvärgående gatan i norr. Gatan är ett gemensamt trafikrum för cyklister, gående och bilar och bör därför utformas därefter. En utformning som uppmuntrar till lägre hastigheter bör eftersträvas. Gatan har svaga krökningar längs längre raksträckor för att bryta siktlinjer.

För att möjliggöra rundkörning för exempelvis sopbilar anläggs en gata på tvären längst i norr.

Bostadsfastigheten nordost om området får vid ett genomförande av detaljplanen en ny gatuanslutning. Då denna anslutning har färdigställts ska dagens infart via grusvägen öster om området inte användas längre. Fram tills att gatan byggts används befintlig grusväg som kommer att ansluta till den nya infarten till området.

Friytor

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Allmän plats

Förutom lokalgatan utgörs områdets allmänna platser av flera

natursläpp, en större öppen yta i väst, samt skogsområdet i slänten i väst. P.g.a områdets lokalisering intill Torsjöns naturområde finns det gott om allmänna platser av högt rekreativt värde i direkt anslutning till området. Bland annat finns en skogsdunge med grillplats ca 100 m norr om området. Ca 100 m öster om området finns en fotbollsplan. Närmsta lekplats finns ca 300 m sydväst om planområdet vid Lunnavägen.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

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

Fastlagda miljökvalitetsnormer för vatten ska inte påverkas negativt

av en exploatering av området. Dagvattnet från området mynnar ut i

Nissan men då det planeras för fördröjning av dagvattnet i öppna fördröjningsmagasin, där rening av dagvatten sker bl.a. genom sedimentering, bedöms inte miljökvalitetsnormen för vatten påverkas negativt.

Störande verksamheter

Området tillåter bostadsbebyggelse med komplement av hantverk och kontor i mindre omfattning och som inte är störande. Det finns inga störande verksamheter som angränsar till planområdet.

Risk

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

Buller

Kyrkvägen är en relativt lågt trafikerad väg.

Årsmedeldygnstrafiken är ca 890 fordon (år 2004), och närmsta bebyggelse kommer att ligga ca 30 meter från Kyrkvägens mitt. Risken för bullerstörningar har bedömts som låg, varför särskild bullerutredning inte har upprättats.

Djurhållning

De boende på fastigheten Enslöv 11:3 har i nuläget hobbydjurhållning med kycklingar, höns, tupp och get. Djurhållningen sker i ladan söder om fastigheten, som hyrs från kommunen av fastighetsägaren till Enslöv 11:3. Ingen hästhållning finns. Inga skyddsavstånd p.g.a. hälsorisker, lukt m.m. är aktuella i nuläget. På grund av närheten till det föreslagna bostadsområdet är det viktigt att djurhållningen inte ökar i sådan omfattning att skyddsavstånd krävs, exempelvis bör hästhållning inte tillåtas. Det är endast ladan som uthyrs, d.v.s. ingen betesmark kring ladan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. För nyttillkommande bebyggelse bör energisnåla lösningar väljas för att minimera behovet av uppvärmning.

Vatten och avlopp

En VA-utredning har utförts av WSP (2013-06-14). Se bilaga 2 till denna utredning för karta över anslutningspunkter och ledningsdragningar.

Befintliga anslutningspunkter för Vatten och avlopp finns vid in-/utfarten till området samt vid sydvästra hörnet. Det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten bör utökas så att det omfattar planområdet samt fastigheten Enslöv 11:3.

Förutsättningar för kapacitetsökning av befintligt dricksvattennät i anslutning till området utreds av LBVA.

Bostadsfastigheten nordost om området har idag enskilt avlopp. Genomförandet av detaljplanen innebär att denna fastighet kopplas på det kommunala VA-nätet.

Detaljplanens flexibilitet gör att det endast från planhandlingarna inte går att förutsäga nödvändig utbyggnad av servisledningar, vilket kan skilja beroende på om området styckas av för parhus eller friliggande

hus. Området kommer att byggas ut i flera etapper under lång tid, varför möjligheten att välja fastighetsstorlekar och därmed hustyper (friliggande villor eller parhus) inför framtida etapper hålls öppen. Inför varje etapp kommer fastighetsindelningen fastställas, efter vilken VA-projektering kan utföras.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP (2013-06-14). Utredningen föreslår att dagvattnet från området som ska exploateras leds till nya dagvattenmagasin för utjämning innan utlopp sker till befintligt ledningssystem. Totalt anläggs 2 st magasin inom området. Utloppet från magasinerna utförs med reglerat utflöde på ca 1,5 l/s för magasin 1 och 4,5 l/s för magasin 2. Beräkningar ger ett magasineringsbehov för magasin 1 på 150 m³ för ett 10-årsregn och för magasin 2 blir magasineringsbehovet 405 m³ för ett 10-årsregn. Kontroll av extrem nederbörd har genomförts för att lokalisera befintliga lågpunkter inom området. Åtgärder i form av invallning eller tätskärm runt magasinerna vidtages som extra skydd. Då det idag innan exploateringen rinner ut dagvatten på GC-banan och Kyrkvägen vid regnintensiva perioder bedöms exploateringen med vidtagna försiktighetsåtgärder, ej försämra dagvattenhanteringen nedströms planområdet vid extrem nederbördssituation.

Lågpunkten i området ligger i den sydvästra delen. Här anläggs det största dagvattenmagasinet dit allt dagvatten från området söder om den tvärgående gatan i norr leds, med undantag för avvattning av in-/utfart från området som föreslås ske via en dagvattenbrunn som kopplas på befintligt dagvattenledning i Kyrkvägen. Dagvatten från de två större fastigheterna i norr leds till dagvattenmagasin placerat i grönytan västra delen av området.

Dagvattenmagasinerna utformas som torra magasin, d.v.s. utan vattenspegel. Illustrationskartan visar ungefärlig placering och utformning av dagvattendammar. Detta är endast ett exempel, detaljerad utformning och placering görs i projekteringsskedet, där även tomter höjdsätts så att avrinning av dagvatten sker mot gatan.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfall sköts av HEM. Närmsta

återvinningscentral finns i Oskarström. Närmsta återvinningsstation finns på Ålängesvägen ca 700 m från planområdet. Den nya bebyggelsen anpassas till att uppfylla kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

Tele och bredband

El

Kvartersmark

Genomförande, drift

Laholmsbuktens VA

Skanova

E.ON

Berörd fastighetsägare/exploatör

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berör del av fastigheterna Enslövs Djäknebol 1:1 samt Enslöv 4:160. Båda fastigheterna är i kommunal ägo.

Genomförandet av detaljplanen innebär bildande av ett antal nya fastigheter genom en lantmäteriförrättning. Den övergripande förrättningen inom området kommer att ansökas av Halmstads kommun. Området kommer att byggas ut i flera etapper. Inför varje etapp, när det har klargjorts vilken typ av fastigheter (friliggande villor eller parhus) som avses bildas, kommer Halmstads kommun att söka fastighetsbildningen för aktuell etapp. Som första etapp avses

den del av detaljplaneområdet som är beläget mellan Kyrkvägen och öst-västligt naturstråk. Övrig byggnation kommer att ske vid senare tillfälle i en eller två etapper.

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att Halmstads kommun ansvarar för väg- och parkanläggningar inom detaljplanen. Nybildade fastigheter avses inte ingå med andelstal i gemensamhetsanläggning för väg inom Åled i stort.

Fastigheten Enslöv 11:3 har servitut för sin infart via grusväg öster om detaljplanen, samt servitut för vatten- och avlopp nordväst om fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att fastigheten får en ny gatu- och VA-anslutning, och att ovan nämnda servitut då ska upphöra. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten.

Ekonomiska frågor

Privat fastighetsägare/exploatör bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, stabilitet osv. bekostas av berörd exploatör/markägare.

Kommunen ansvarar för och bekostar all fastighetsbildning.

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

Vid utbyggnation av gata angränsande till fastigheten Enslöv 11:3 kommer även att anvisas anslutningspunkt för kommunalt VA- och dagvatten. Ersättning för omläggning och anslutning av kommunalt dricksvatten mot ny förbindelsepunkt som ersätter befintlig erläggs av Laholmsbuktens VA till fastighetsägaren. Anläggande av servisledning för avlopp och dagvatten bekostas av fastighetsägaren för Enslöv 11:3. Anslutningsavgifter för avlopp och dagvatten regleras i gällande VA-taxan. I samband med anläggandet av väg och anslutningspunkter till fastigheten Enslöv 11:3 upphör de tillfälliga servitut, gällande väg och avlopp till förmån för Enslöv 11:3, att gälla.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal avses att träffas med exploatör(er) för de tre större fastigheterna.

Särskilt viktiga genomförandefrågor (med särskilt behov av uppföljning)

Särskilt viktiga genomförandefrågor är dagvattenhanteringen. Särskild hänsyn ska tas till höjdsättning av tomter så att avrinning kan ske i enlighet med upprättad dagvattenutredning. Höjdsättning av mark inom detaljplanen utreds parallellt med detaljplanen.

Innan en byggnation av anläggningar inom detaljplaneområdet kan påbörjas, ska de arkeologiska undersökningarna vara slutförda inom de delområden som påverkas av byggnationen.

Medverkande tjänstemän

- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret (Projektsamordnare)
- Nina Lindén, Teknik- och fritidsförvaltningen (Gata)
- Anneli Bylander, Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)
- Robert Hyll, Teknik- och fritidsförvaltningen (VA)
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret (Bygglov)
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

GRANSKNINGUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

ENSLÖVS DJÄKNEBOL 1:1



Himmelkulla Åled, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1064 K

Normalt förfarande, KS 2012/0496
Kommunfullmäktige 2014-04-15

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

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

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-12-10 § 306 genomförts under tiden 16 december 2013 - 24 januari 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 10 berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Teknik & Fritids- samt LBVA-nämnden
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- E.ON Gas Sverige AB
- Enslövs samhällsförening

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Djurhållning
- Insyn till befintliga bostadsfastigheter
- Utseendebestämmelser
- Trafik på Kyrkvägen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Förändringar som genomförs efter granskning

- Planbeskrivningen förtydligar att utseendebestämmelsen endast avser kulören och inte att fasaden måste målas. Liknande kulörer kan uppnås genom obehandlade material.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

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 antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

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

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2012/496, gällande granskning av detaljplan för Enslövs Djäknebol 1:1 Halmstad, i enlighet med detta delegationsbeslut. Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men vidhåller tidigare ställningstagande vad gäller målning av fasad.

Bestämmelsen under Utseende som säger att husen ska målas i ett visst antal kulörer anser byggnadsnämnden är onödig då området inte är speciellt känsligt. En passande fasadbeklädnad, målad eller omålad, med en kulör som passar i omgivningen kommer att bestämmas vid bygglovgivning.

Om bestämmelsen ändå kommer att kvarstå är det viktigt att det är kulören som påpekas och inte hur fasaden ska behandlas. För att få fram en fasad i de kulörer som nämns behövs ingen målning för en mängd fasadmateriäl – tegel, mineritskivor, träpanel/ lärk, betong etc. har redan i sin obehandlade form en lämplig kulör.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras och förtydligar att utseendebestämmelsen endast avser kulören och inte att fasaden måste målas. Liknande kulörer kan uppnås genom obehandlade material.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Detaljplanen bör antingen skapa förutsättningar för en förebyggande reglering av den djurhållning som förekommer i direkt anslutning till de planerade bostäderna eller förebygga att störningar till bostäderna uppkommer från djurhållningen genom att en skyddszon tillskapas mellan de planerade bostäderna och den lada där djurhållningen sker.

Kommentar

Djurhållning sker i lada på den kommunala fastigheten Enslövs Djäknebol 1:1 som hyrs av fastighetsägaren till Enslöv 11:3. Detta område kommer inte att planläggas i nuläget. Då området kan komma

att planläggas för bostäder i framtida etapper är det inte aktuellt att skapa en skyddszon för en lada som även står på kommunens mark.

TEKNIK- & FRITIDS- SAMT LBVA-NÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Park/friytor

Investeringskostnaderna enligt nedan omfattar asfalterad gång- och cykelväg inkl. belysning, gångvägar i stenmjöl, gräsytor, trädplanteringar samt anläggande av naturlika planteringar.

VA-försörjning

Att texten under rubriken "Ekonomiska frågor" på sidan 22 kompletteras och förtydligas med att ersättningen är för omläggning och anslutning av kommunalt dricksvatten mot ny förbindelsepunkt som ersätter befintlig.

Planekonomi

Investeringskostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark gata uppskattas till ca 2.8 mkr.

Efter tillägg av ytterligare naturmarksyta uppgår uppskattad investeringskostnad för iordningsställande av allmän platsmark natur till 1,4 mkr. Investeringskostnaden för att iordningsställa en gångväg mellan planområdet och Åled centrala delar uppskattas till 150.000:- kronor.

Tillkommande driftskostnader på allmän platsmark gata uppgår till 40.000:- år.

Tillkommande driftskostnader på allmän platsmark park/natur uppgår till 30.000:-/ år.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras enligt önskemål. Övriga synpunkter noteras.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden ser mycket positivt på att det skapas nya möjligheter till moderna lägenheter i Åled. Nämndens fokus är den äldre generationen och värnar om lägenheter, utemiljö, passager, gång och cykelvägar etc. som i utformning passar och fungerar för den äldre och den som blivit lite svagare. I detta sammanhang föreslår nämnden att gång o cykelväg tillskapas utmed Kyrkvägen, från skolan och till Åleds centrum för såväl de boendes som skolbarnens säkerhet. För de äldre som flyttar till de nya husen är det viktigt att tryggt kunna ta sig till de aktiviteter som hemvårdsnämnden ordnar på Åleds servicehus.

Kommentar

Gång- och cykelväg mellan Åleds centrum och Enslövs kyrkby med skola m.m., och som passerar aktuellt område, är redan utbyggd.

Teknik- och fritidsförvaltningen ansvarar för detaljutformning av gator och gång- och cykelvägar.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

I planbeskrivningen noterar vi att på sidan 11 under rubriken "Teknisk försörjning, Energi" står det att "Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Enligt detta bör kommunen genom fysisk planering skapa förutsättningar för resurseffektiva och hållbara energisystem. Detta kan ske genom att i den fysiska planeringen ge förutsättningar för utveckling av resurseffektiva energisystem med låg miljöpåverkan. Vid framdragande av fjärrvärme kan den samordnas med annan infrastruktur

Det finns i nuläget ingen möjlighet att koppla på fjärrvärmenätet, då det inte finns något allmänt fjärrvärmenät i Åled".

Som kommentar till detta vill vi informera om att E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas i närheten av planområdet, vilket innebär att vi kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

ENSLÖVS SAMHÄLLSFÖRENING

Enslövs Samhällsförening är allmänt positiv till planen. Vi lämnar följande synpunkter:

En planprocess är alltid en avvägning mellan olika intressen. Samhällsföreningen försöker se det från hela bygdens utvecklingssynpunkt. Generellt anser vi att det är otroligt viktigt att det i Enslövsbygden och i Åled skapas möjligheter för nytt boende. Vi anser att detta är en nödvändighet för att bygden skall kunna utvecklas. Enligt en enkätundersökning vi gjorde för två år sedan önskar i stort sett alla bo kvar i bygden under förutsättning att lämpligt boende kan åstadkommas, vilket planen ger möjlighet till. Ett blandat boende och blandade upplåtelseformer kommer att vara en framgångsfaktor. De som bygger nya villor eller radhus är ofta barnfamiljer. Planens läge intill en om- och tillbyggd skola gör att vi gissar att Himmelkullaplanen kommer att vara fullbyggd tidigare än vad planförfattarna tror. Summan av dessa fördelar ger en ökning av invånarantalet i Enslövsbygden vilket behövs för trygghet och utökad service.

Samhällsföreningen är medveten om att vi verkar i ett område där företag men knytning till jord och skogsbruk är och kommer att vara viktiga för bygdens fortsatta utveckling. Vi tycker principiellt i likhet med flera av samrådsyttrandena att åkermark skall sparas så långt det är möjligt. Dock i detta speciella fall gör vi avsteg från denna hållning. Diskussionen fördes redan i samband med yttrandet angående förslaget till ny ÖP där aktuellt område avsatts för bebyggelse. Vi ser ett stort värde i att bygga ett sammanhållet samhälle. Vi menar att ett steg i den riktningen är att bygga samman centrala Åled med Enslövs kyrkby, lika väl som vi i yttrandet över ny ÖP pekat på positiva effekter av en GC-bro från Spånstad till det som blivit centrum i samhället.

Åleds centrum ligger geografiskt inte i navet utan nära en ytterkant men kommer sannolikt inte att flytta på sig. Upplevt centrum är vid affären och servicehuset Vi ser mycket positivt på planens gröna

släpp i norra kanten och kommunens ambition att anlägga en "smitväg" från planområdet ner till centrum för gång- och cykeltrafik. Vi har ett pågående projekt med E U-stöd, som har ambitionen att under 2014 förbättra stigar och annat i det fantastiska närrekreationsområdet från Himmelkulla upp till Torsjön norr om planområdet. Naturområdet får under inga omständigheter naggas i kanten utan skall behålla sin karaktär och förbättras vad gäller t.ex. tillgängligheten. Vi kommer i samband med närmast förestående markägarkontakter (varav kommunen är en) att diskutera med Teknik- och fritidsförvaltningen för att hitta en samordnad lösning för "smitvägen" och våra planerade slingor. Vad gäller nuvarande infart till fastigheten Enslöv 11 :3 vill vi innan den fysiskt rivs upp komma med synpunkter, då den kan vara den perfekta gångvägen för området söder om Kyrkvägen till våra planerade slingor i rekreationsområdet.

Planbeskrivningen har fått skrivningar om trafiksituationen på bostadsgatorna. Det är bra. Det är nödvändigt att frågan om trafiksäkerhet nogga uppmärksammas vid projekteringen av gatorna. Vi har andra platser i Åled där det är problem med trafiksäkerheten.

Vi vill också poängtera vikten av att området förbereds för bredband via fiber. Att bygga ut bra data- och telekommunikationer i Åled och i Enslövsbygden i sin helhet ser vi som en av de viktiga utvecklingsfrågorna.

Inte för att det ensamt är något försvar för att ta åkermark i anspråk, med det får väl betraktas rimligt att det blir många bostäder. Att ge möjlighet till 4 våningar känns heller inte fel. Dessa hus kommer att föras med hiss och kommer att kunna få en mycket hög tillgänglighet, vilket är bra. Vi hoppas att dessa skall kunna byggas med standard och tillgänglighet som trygghetsboende, vilket ger bra boende för alla. Hyresrätt med vanliga hyreskontrakt är att föredra om inte kommunen behöver någon form av modern gruppboende.

Avslutningsvis kan vi tycka att fastigheten Enslöv 11 :3, som får en helt förändrad situation ekonomiskt skulle kunna hållas helt skadeslös i samband med nya VA-anlutningar, men det är kanske redan ordnat.

Kommentar

Kommunen håller med samhällsföreningen att fördelarna att ta jordbruksmarken i anspråk överväger nackdelarna i detta fall.

Synpunkterna angående "smitvägen" noteras. Vad som ska ske med den nuvarande infarten till Enslöv 11:3 efter att ny gatuanslutning skapats är ännu inte fastställt.

Övriga synpunkter noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- E.ON Elnät Sverige AB
- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Länsstyrelsen
- Barn- och ungdomsnämnden
- Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

ENSLÖV 8:18, JOHAN WIESLANDER

I vår föregående inlägga beskrev vi hur bebyggelsens tyngdpunkt i form av två 4-vånings bostadshus längst in på planområdet skulle innebära att mycket av trafiken inom området skulle tvingas belasta lokalgatan i hela dess längd. Illustrationsplanen visar 28 parkeringsplatser längst in på området. I detta nya förslag har visserligen en viss del av bebyggelsen i form av låga flerbostadshus eller radhus flyttats mot områdets infart. Detta noteras med tillfredsställelse, men problemet kvarstår alltså till största delen även i detta omarbetade förslag. Enligt planhandlingarna förutses att denna fastighet först i ett senare skede kommer bebyggas. Det innebär att byggtrafiken kommer belasta det då redan etablerade och bebodda området.

Skogsridåns täthet

Det bör noteras att den skogsridå i väster som i illustrationsplanen illustreras som gröna lummiga träd under halva året kommer sakna löv. Detta skogsområde är endast c:a 50 meter brett och är således helt genomsynligt vilket framgår av detta foto, taget från min altan 140121, kl 11.00. Kameran är riktad rakt åt öster och något snett uppåt. Det är den molntäckta himlen man ser bakom träden.

Det jag vill illustrera är att skogsridån är helt genomsynlig ned till marknivån. Den aktuella 4-våningsbyggnaden skulle ha sin gavel mindre än 100 meter från kamerans position. Men det är inte bara jag som kommer kunna titta på huset. Placerat på en av Åleds högsta punkter alldeles vid branten ned mot Kullavägen och Ålängesvägen kommer denna byggnad att vara mycket framträdande och synlig för många Åledsbor. Detta är inget som planhandlingarna redovisar. Kanske inte heller att planarkitekten varit medveten om detta.

Sektionsritningens utformning

På illustrationsplanen finns en sektionsritning benämnd A-A. Där finns en streckad rektangel avsedd att illustrera höjden på den planerade 4-våningsbyggnaden. Rektangeln är dock missvisande i det den inte korrekt illustrerar byggnadens mäktighet. Den är alldeles för smal. Detta påpekades redan vid mötet 130905. För att ärligt illustrera denna stora byggnad vore det naturligt att inkludera en sektion B-B vinkelrätt mot den förra, givetvis även här med korrekta dimensioner. Slutligen vore det naturligt att redovisa hur 4-våningshuset kommer lysa igenom trädridån t.ex. sett från korsningen Kullavägen Ålängesvägen eller från parkeringen vid Matöppet-butiken. Samhällsbyggnadskontoret har säkert resurser för ett sådant fotomontage.

Konstruktivt Förslag

Jag vill komma med ett konstruktivt förslag:

Jag föreslår att de tre villa/parhustomterna i områdets nordöstra hörn byter plats med 4-våningsfastigheten i det nordvästra hörnet. Detta skulle på ett enkelt sätt lösa huvuddelen av mina invändningar.

I.o. Det skulle göra det höga huset (husen) mindre dominerade eftersom avståndet till branten i väster skulle öka.

2.o. Det gör det möjligt för exploatören i det senare skedet när 4-våningshuset skall byggas att träffa avtal med fastighetsägaren 11:3 att utnyttja vägen öster om planområdet för byggtrafiken. På så sätt undviks belastningen på lokalgatan helt.

Om vid denna tid det är aktuellt att bebygga det öppna området öster om denna väg skulle eventuellt vägens användning för kommunikation till denna stora fastighet kunna permanentas. Då försvinner ytterligare en nackdel med föreliggande planförslag.

Kommentar

Det eventuella 4-våningshuset har placerats längst in i området med syftet att skogsbrynet där skapar en bakgrund för huset. Andra placeringar, exempelvis ute vid Kyrkvägen, anses inte lämpliga. Vidare anger detaljplanen endast vad som är tillåtet. Det kan även byggas lägre hus på platsen med en annan utformning än den som visas i illustrationskarta. Illustrationskarta och sektion är endast exempel för att visa hur området kan se ut och är inte juridiskt bindande. Syftet med sektionen är att tydliggöra områdets lutning och byggnaders höjder på ett övergripande sätt, inte att visa enskilda byggnaders exakta utformning.

Kommunen förstår att befintliga boende vill undvika insyn från ny bebyggelse. Avstånden mellan befintliga fastigheter och ny bebyggelse kombinerat med det befintliga skogsområdet får dock anses vara tillräckligt i en tätort.

Förslaget att istället medge fyra våningar intill Enslöv 11:3 skulle innebära en mycket stor påverkan på den fastigheten, jämfört med de två våningar som detaljplaneförslaget innebär.

ENSLÖV 14:46, BIRKAGÅRDENS VANDRARHEM, PHATYMA SALEH ANDERSSON

Vi ställer oss generellt positiva till detaljplanen om den inte skapar framtida problem, för Vandrarhemmets utveckling vad gäller planerade markköp och aktiviteter. Vi ställer oss dock kritiska till att man inte tagit hänsyn till att boende kommer att bli granne med ett Vandrarhem som eventuellt, kan komma att upplevas som störande, på grund av olika aktiviteter, ökande trafik m. m. 2004 gjordes en mätning av årsmedeldygnstrafiken på kyrkvägen av ca 890 fordon per dygn. Vi anser att den är missvisande idag, dels på grund av den ökande trafiken till Enslövsskolan och samt antalet ökande gäster till Vandrarhemmet. Vi föreslår, att redan nu planera för bussförbindelse med vändplats, förslagsvis väster om församlingshemmets parkering. Detta tror vi, kommer att minska trafiken samtidigt som det skulle gynna både miljö och de barnfamiljer och äldre som eventuellt kommer att bosätta sig i området. Äldre har det svårt att ta sig upp och ner backen, särskilt vintertid.

Kommentar

Trafikverket är väghållare för Kyrkvägen och ansvarar för hastighetsbegränsningar m.m. Enligt Trafikverkets bedömning är anslutningen till det nya bostadsområdet godtagbar. En busshållplats i anslutning till det nya bostadsområdet hade varit mycket positivt för området. Det är dock mycket svårt att motivera återvändsslingor på regionsbusslinjerna.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
ENSLÖV 14:46	Birkagårdens vandrarhem, Phatyma Saleh Andersson	Kyrkvägen 32 313 95 ÅLED
ENSLÖV 8:18	Johan Wieslander	Kullavägen 7 313 50 ÅLED

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för del av

ENSLÖVS DJÄKNEBOL 1:1 m.fl.

Himmelkulla, Åled, HALMSTADS KOMMUN
plan 1064 K

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva del av fastigheten Enslövs Djäknebol 1:1 för bostadsändamål.

Planområdet, det så kallade Himmelkullaområdet, är beläget norr om Kyrkvägen i östra delen av Åled.

Planförslaget möjliggör för en blandad bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus i högst 2 våningar och flerbostadshus i högst 4 våningar, totalt ca 55-80 bostäder. I norr skapas två större fastigheter. Ett natursläpp i norra delen av området skapar god tillgänglighet till skogsområdet och promenadstigar i norr. Ytterligare släpp skapar tillgänglighet till övriga omkringliggande områden. Områdets sydvästra del avsätts för dagvattenhantering.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i väst och söder till detaljplan 722, laga kraft 1985-05-26. Området kring Enslövs kyrka i öst omfattas av detaljplan 673, laga kraft 1980-08-28. Norr om planområdet ligger ett större skogsområde med ett system av stigar som leder till centrala Åled i väst och Torsjön i nordost. Planområdet består av åkermark, samt en skogsbevuxen sluttning i väst, och omfattar ca 4,5 ha.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

Planområdet är i ÖP 2000, delöversikt Åled, utpekad för bostadsbebyggelse.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmsta Natura-2000 område är Vapnö mosse, ca 3 km nordväst om planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.	x			x		Ur b.l.a. lokal kretsloppssynpunkt kan det anses negativt att värdefull jordbruksmark exploateras. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till tätorten i väster, och skola/förskola i öster och bedöms ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling. Genom att en del av området avsätts för flerbostadshus/radhus, samt att fastighetsstorlekarna begränsas, erhålls ett effektivt markutnyttjande. Då planområdet är utpekad för bebyggelse i ÖP 2000, har kommunen tidigare i princip tagit ställning till att en exploatering av aktuell jordbruksmark är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet i sig innefattar inga särskilda Natur-, kultur- eller friluftslivsvärden enligt MB. Skogsområdet norr om planområdet utgör dock ett område med höga naturvärden och är viktigt för friluftslivet i orten. Området omfattas av naturvårdsprogram, Torsjön. Tillgängligheten till detta område behandlas med särskild hänsyn i planförslaget. Planförslaget bedöms inte ha någon nämnvärd negativ påverkan på ovan beskrivet område.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		-			-	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		-			-	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Planområdet omfattas ej av strandskydd.
		-			-	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		-			-	<u>Naturreservat</u> Nej
		-			-	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen						Vid fornminnesinventering 1986 påträffades bearbetad flinta i åkerns ploglager. Platsen är noterad som Fyndplats, övrig kulturhistorisk lämning (Raä 161:1, Enslövs socken). Länsstyrelsens bedömning är att fynden i kombination med det topografiska läget indikerar att boplats kan finnas dold under marken. En arkeologisk utredning genomförs under hösten 2013.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet gränsar i öster till kulturmiljövårdsprogram för Enslövs kyrkby. Värdena är främst Enslövs Kyrka med omgivande äldre bebyggelse samt en mängd fornlämningar och gravhögar i närområdet. Dessa värden bedöms inte påverkas nämnvärt genom planförslaget, planområdet kan heller inte tolkas som känsligt med avseende på dessa värden. Hänsyn till kulturmiljö- och jordbrukslandskapet tas genom att bebyggelsen hålls småskalig, samt att en färgskala anpassad till det omkringliggande jordbrukslandskapet och naturen sätts i form av planbestämmelse för färg på fasad.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden eller rödlistade arter inom planområdet. Planområdet gränsar till ett kommunalt naturvårdsprogram för Torsjöområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon nämnvärd negativ påverkan på detta naturområde.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Kyrkvägen är en relativt lågt trafikerad väg. Årsmedeldygnstrafiken är ca 890 fordon (år 2004), och närmsta bebyggelse kommer att ligga ca 30 meter från Kyrkvägens mitt. Risken för bullerstörningar har bedömts som låg, varför särskild bullerutredning inte har upprättats.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik eller leda en betydande mängd ökad trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk. Detaljplanen anger i planbestämmelse att huvudbyggnad skall utföras i radonsäkert utförande.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x				x	Den befintliga stabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande. Beräkning av totalstabiliteten på området visar på en säkerhetsfaktor på över 2,0 för slänt med lutning på 1:6. Vid beräkning av stabiliteten ner västerut från områdets nordvästra del, är stabiliteten godtagbar, med en säkerhetsfaktor på över 1,1. Se separat bilaga, geoteknisk utredning.
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.
Landskapsbild	x			x		Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en förändring av landskapsbilden. Det öppna åkerlandskapet ersätts av bostadsbebyggelse i blandad form. Genom bestämmelse att fasader skall målas i jordfärgskala hålls en sammanhållen färgskala för området som är anpassat till jordbrukslandskapet. Den topografiska upplevelsen av området, med en trappning upp från Kyrkvägen upp till skogsbrynet kommer att bibehållas.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas i och med detaljplanens genomförande.
Nationella miljömål - Ett rikt odlings- landskap - God bebyggd miljö	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: - Ett rikt odlingslandskap Planområdet utgörs av jordbruksmark som kommer att tas i anspråk av bebyggelse, vilket innebär en negativ påverkan på miljömålet "Ett rikt odlingslandskap". Planområdet ligger dock i direkt anslutning till tätorten i väster, och skola/förskola i öster och bedöms jämfört med alternativa lokaliseringar ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling. Genom relativt små tomtstorlekar erhålls även ett effektivt markutnyttjande. - God bebyggd miljö Planområdet innebär att nya bostäder tillkommer i tätortsnära läge, med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär att Åleds bebyggelsestruktur kan förbättras, genom att ny bebyggelse kan knyta samman Åleds centrum i väst med skola och förskola i öst. Åleds bebyggelsestruktur förstärks och underlaget för kollektivtrafik förbättras. Planområdet är lokaliserat vid befintlig infrastruktur och det finns mycket god tillgänglighet till naturområden.

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	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. Miljöpåverkan till följd av att jordbruksmark upptas är oklar, men riskerar sannolikt inte att vara betydande. Ca 4 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.
Effekternas sannolikhet	När detaljplanen genomförs.
Effekternas betydelse och komplexitet	Upptagandet av jordbruksmark kan indirekt leda till miljöpåverkan då andelen jordbruksmark i kommunen minskar, vilket försämrar möjligheterna till ett lokalt kretslopp. Betydelsen av detta är dock oklar. En avvägning av samhällsnyttas har gjorts. Bedömningen är att fördelarna med planområdets lokalisering, med sitt tätortsnära läge, närhet till skola/förskola, ökat underlag för kollektivtrafik, och möjligheten 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

Cecilia Bergström
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

ENSLÖVS DJÄKNEBOL 1:1



Himmelkulla Åled, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1064 K

Normalt förfarande, KS 2012/0496
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-12-10

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-08-20 § 186 genomförts under tiden 26 augusti - 24 september 2013. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådtiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 16 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Statens Geotekniska Institut (SGI)
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Nämnden för Laholmsbuktens VA (LBVA)
- Räddningstjänsten
- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Kommunala handikapprådet
- Hemvårdsnämnden
- E.ON Gas Sverige AB
- E.ON Elnät Sverige AB
- Villaägarna Södra Halland
- Enslövs samhällsförening

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Djurhållning
- Geoteknik
- Ianspråktagande av jordbruksmark
- Fördelning av bostadstyper över området
- Exploateringsgrad
- Trafik på lokalgatorna
- Behov av upprustning av befintlig stig genom skogen i norr

Förändringar som genomförs efter samråd

- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av djurhållning samt särskilda skäl för ianspråktagande av jordbruksmark.
- Kompletterande geoteknisk undersökning har genomförts.

- Begränsningen högsta bruttoarea ersätts av högsta byggnadsarea för fastigheten i nordväst.
- Bestämmelsen om att entréer ska placeras mot gata tas bort.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader tas bort, högstanockhöjd kvarstår.
- Flerbostadshus och radhus föreslås vid infarten i södra delen av området.
- Den större fastigheten i nordöst avsedd för flerbostadshus och radhus ersätts med tre villatomter.
- Ett släpp planlagt som "allmän plats - natur" skapas mellan den befintliga fastigheten Enslöv 11:3 och den nya bebyggelsen.
- En mindre hörnavskärning skapas vid vägen in till fastigheten Enslöv 11:3 i syfte att förenkla vändning med sopbil.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

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 antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Djurhållning

Om det finns djurhållning intill planområdet bör detta preciseras så att missförstånd undviks. Eventuella störningar bör belysas liksom möjligheten till fortsatt djurhållning.

Geoteknik

Av planhandlingarna framgår att stabiliteten inom området generellt är god, men att det rekommenderas detaljerade stabilitetsanalyser för vissa åtgärder. Vidare visar undersökningen på förekomst av gytta. Länsstyrelsen förutsätter att ansvarsförhållanden och markens lämplighet klargörs i det fortsatta planarbetet.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får 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. Det ska av planbeskrivningen framgå särskilda skäl för att ta den berörda jordbruksmarken i anspråk.

Arkeologi

Kommunen har ansökt om arkeologisk undersökning som kommer att genomföras under hösten.

Betydande miljöpåverkan

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

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen är positiv till ambitionen att reglera utseendet på fasaderna med hjälp av en färgskala. Länsstyrelsen ställer sig dock undrande till hur denna bestämmelse kan garantera kommunens önskade färger vid en eventuell oenighet eller prövning. Kan det därför finnas behov av att reglera färgsättningen utifrån en NCS-skala?

Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Djurhållning

Texten om djurhållning i planbeskrivningen utvecklas.

Geoteknik

Kompletterande geoteknisk undersökning har genomförts.

Jordbruksmark

Avsnittet om jordbruksmark i planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för att ta jordbruksmark i anspråk.

Synpunkter i övrigt

Noteras.

TRAFIKVERKET

Föreslagen anslutning korsar befintlig gc-väg i ett centralt stråk. Detta bör beaktas vid utformning av anslutningen så att cyklister och fordon kan mötas på ett tryggt sätt.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planen. Tillgången till service, kollektivtrafik, skola och förskola är god. Befintlig cykelbana förbinder området med de centrala delarna av Åled samt Enslövs kyrkby.

Kommentar

Korsningen kommer att utföras på ett trafiksäkert sätt.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Det finns enligt SGI frågor/tveksamheter rörande det analyssätt och val av karaktäristiska/härledda värden för jordens egenskaper i WSPs översiktliga utredning. Behov av översyn finns.

SGI rekommenderar att stabilitetsutredningen ses över och uppgraderas till detaljerad utredningsnivå i planskedet. Kompletterande undersökningar kan erfordras. Beräkningsförutsättningarna och analyssätt måste tydligt redovisas. Vid angivande av säkerhetsfaktor måste det även tydligt anges om

totalsäkerhetsfaktorn eller säkerhetsfaktor enligt partialkoefficientmetoden avses. I stabilitetsanalysen måste dessutom särskild hänsyn tas till planerad dagvattendamm och dess påverkan på stabiliteten liksom övriga framtida förhållanden med ev. uppfyllnader och laster. Grundvatten-/portyttsförhållanden bör särskilt beaktas. Känslighetsanalys kan rekommenderas.

SGI bedömer att de geotekniska förhållandena är sådana att hinder mot plangenomförande inte bör finnas. Stabilitetsförhållandena måste dock klarläggas fullt ut i planskedet. Krävs restriktioner eller åtgärder bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Kommentar

Kompletterande geoteknisk undersökning har genomförts.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, HALMSTADS KOMMUN

Det noteras att fastigheten Enslöv 11:3 inte medtagits som ingående i planområdet. Fastigheten påverkas vad gäller befintliga anläggningar/ rättigheter för utfartsväg och avlopp.

Enslöv 11:3 bildades genom avstyckning år 2005 och vid förrättningen bildades tillfälliga servitut för utfartsväg och avlopp. Servituten bildades med förutsättningen att de skulle vara gällande tills annan lösning anvisats i detaljplan. På sätt som anges i planbeskrivningen innebär ett genomförande av detaljplanen att de tillfälliga servituten upphör att gälla. Någon lantmåteriförrättning, för att upphäva servituten, erfordras inte. Det bör därför framhållas vikten av att under planprocessens gång informera fastighetsägaren om dessa omständigheter och belysa vilka konsekvenser för fastigheten ett plangenomförande skulle komma att innebära.

Kommentar

Fastighetsägaren har informerats om konsekvenserna av ett plangenomförande. Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen kompletteras med mer information.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har, enligt följande, erinran vad gäller ett antal formuleringar på plankartan:

Bestämmelsen e2 under **Utnyttjandegrad** innebär att största bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark är 3400 m². Byggnadsnämnden föreslår att man istället använder sig av största byggnadsarea max 40 % av fastighetsarean, komplementbyggnader och carport inräknat.

Under **Placering** p1 finns bestämmelse som säger att huvudbyggnad ska placeras med entré mot lokalgata. Huvudbyggnad ska placeras mot angiven förgårdsmark, 4 m från lokalgata. Byggnadsnämnden föreslår att bestämmelsen om att entré ska placeras mot lokalgata tas bort för att husen ska kunna placeras optimalt i förhållande till markens nivåskillnader, p1 innebär då enbart att huvudbyggnad ska placeras mot angiven förgårdsmark, 4 m från lokalgata.

Under punkten **Utformning** anges en högsta byggnadshöjd respektive nockhöjd för garage och andra komplementbyggnader. Byggnadsnämnden menar att liksom för huvudbyggnader bör endast en bestämmelse om nockhöjd finnas. Detaljplanen bör inte föreskriva en byggnadshöjd för

komplementbyggnader.

Punktprickad mark har försvunnit från plankartan i den 4 m breda remsan närmast gatan.

Bestämmelsen under **Utseende** som säger att husen ska målas i ett visst antal kulörer anser BN är onödig. En passande fasadbeklädnad, målad eller omålad, med en kulör som passar i omgivningen kommer att bestämmas vid bygglovgivning.

Kommentar

Synpunkterna om utnyttjandegrad, placering och utformning beaktas. Övriga synpunkter noteras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

- Planområdet bör utökas så att även fastigheten Enslöv 11 :3 och den lada som ligger i anslutning till denna tas med i detaljplanen. Därigenom ges en möjlighet att reglera den djurhållning som förekommer.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker i övrigt detaljplanen.

Det förekommer djurhållning i en lada i anslutning till fastigheten Enslöv 11:3 omedelbart nordost om planområdet. Vilken djurhållning som får ske och i vilken omfattning är inte reglerat. Även om djurhållningen idag är begränsad finns inget som hindrar att denna kan förändras när det gäller såväl djurslag som djurantal. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att det är olämpligt att planlägga för ny bostadsbebyggelse så nära en oreglerad djurhållning. Planområdet bör därför utökas så att även fastigheten Enslöv 11:3 och den lada som ligger i anslutning till denna tas med i detaljplanen. Därigenom ges en möjlighet att reglera den djurhållning som förekommer där med hjälp av bestämmelserna om tillstånd till djurhållning inom område med detaljplan i de lokala föreskrifterna för att skydda människors hälsa och miljö.

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer i övrigt att detaljplanen kan genomföras utan att störningar för människors hälsa eller miljön uppkommer. Planen kan därför tillstyrkas.

Kommentar

Djurhållning sker i lada på den kommunala fastigheten Enslövs Djäknebol 1:1 som hyrs av fastighetsägaren till Enslöv 11:3. Detta område kommer inte att planläggas i nuläget.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

- Skaftgatan till fastigheten Enslöv 11:3 saknar vändmöjlighet för renhållnings- och vinterväghållningsfordon och har bara som funktion att vara in/utfart till fastigheten. Den föreslås därför ändras från lokalgata till att tillhöra fastigheten och kan utformas med smalare gatusektion.
- Där gång- och cykelvägen korsar lokalgatorna bör cykelpassagerna uppmärksammas och en låg hastighet säkras genom t.ex. avsmalningar och/eller förhöjda gång och cykelpassager.
- Utformning och val av sektion av gatan som förbinder västra och östra lokalgatan föreslås göras i samband med detaljutformningen.

Kommentar

Den föreslagna infarten till fastigheten Enslöv 11:3 kan i framtiden behövs som lokalgata alternativt gångstråk för att förbinda aktuellt detaljplaneområde med eventuell framtida bebyggelse. En mindre hörnavskärning enligt HEM:s önskemål läggs till för att förenkla för T-vändning av sopbil.

Detaljutformning av lokalgator och cykelpassager ansvarar Teknik- och fritidsförvaltningen för i genomförandeskedet.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA (LBVA)

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. LBVA föreslår att KF beslutar utöka verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten så att det omfattar planområdet samt fastigheten Enslöv 11:3.

LBVA föreslår att nivåer för gator och markyta i fastighetsgräns samt lägsta nivå på färdigt golv i byggnad i förhållande till nivån i fastighetsgräns framgår av höjdsättningsplan som kompletterar planbestämmelserna.

Kommentar

En utökning av verksamhetsområdet kommer att föreslås i samband med antagandet av detaljplanen i kommunfullmäktige.

Höjdsättningsplan och terrängmodell tas fram inför genomförandet av detaljplanen.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Det är aktuellt med eventuell utbyggnad av brandpostnätet i området. Detta bör undersökas vidare. Det bedrivs idag ett arbete, där bland annat räddningstjänsten deltar, för att utforma en strategi för brandpostnätet i kommunen i stort.

Kommentar

Synpunkten vidarebefodras till LBVA.

BARN- OCH UNGDOMSFÖRVALTNINGEN

Grundskolan i Åled kommer våren 2014 att flytta in i nyrenoverade och tillbyggda lokaler. Skolan byter då namn till Åledsskolan och har årskurserna F-6. Skolan kan ta emot ca 270 elever.

Åleds förskola har en tillbyggnad klar på två avdelningar från oktober 2013 och har då totalt sex avdelningar. Dessutom finns ytterligare en förskola med två avdelningar, Solgläntans förskola. Förskolan kommer att utnyttjas fullt ut 2014. Beroende på hur generationsskiften, inflyttning och nybyggnad sker kan kapaciteten på förskolan visa sig bli otillräcklig.

Läget på det nya bostadsområdet är mycket bra utifrån service i form av förskola och skola. Åleds förskola och Åledsskolan ligger på samma sida som det föreslagna bostadsområdet och det finns en gång- och cykelbana.

Kommentar

Ingen förskola kommer att föreslås i denna detaljplan. Skulle förskolekapaciteten visa sig otillräcklig får det lösas utanför detaljplanen, förslagsvis i närheten av det befintliga skolområdet i Enslövs Kyrkby där kommunen äger stora delar av marken.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Området och utemiljön skall bebyggas tas till vara med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för barnfamiljer, dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning. Områdets placering i anslutning till grönområden skall tas till vara med betoning på framkomlighet och rörelsefrihet i kombination med trygghet och säkerhet för kommande bosättare.

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

Viktigt att området ansluts till gång-, cykel- och bilvägar samt att de byggs som framkomliga även för dem med rörelsesvårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Viktigt att områdets utformning och de material som skall användas, upphandlas med tanke på allergier/överkänsligheter, framkomligheten och med inställningen om ett hållbart samhälle för alla.

Kommentar

På enbostadsfastigheterna finns plats för minst två bilar. För flerbostadshus gäller parkeringsnormerna, behov av parkeringar säkerställs i bygglovsskedet.

Synpunkterna om utformning av gång- och cykelvägar och gator vidarebefodras till Teknik- och fritidsförvaltningen som står för detaljutformningen av infrastrukturen i området.

Övriga synpunkter hanteras i genomförandeskedet.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden ser mycket positivt på att det skapas nya möjligheter till moderna lägenheter i Åled. Nämndens fokus är den äldre generationen och värnar om lägenheter, utemiljö, passager, gång och cykelvägar etc. som i utformning passar och fungerar för den äldre och den som blivit lite svagare. I detta sammanhang föreslår nämnden att gång o cykelväg tillskapas utmed Kyrkvägen, från skolan och till Åleds centrum för såväl de boendes som skolbarnens säkerhet. För de äldre som flyttar till de nya husen är det viktigt att tryggt kunna ta sig till de aktiviter som hemvårdsnämnden ordnar på Åleds servicehus.

Kommentar

Gång- och cykelväg mellan Åleds centrum och Enslövs kyrkby med skola m.m., och som passerar aktuellt område, är redan utbyggd.

Teknik- och fritidsförvaltningen ansvarar för detaljutformning av gator och gång- och cykelvägar.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

Det inte finns några gasledningar inom planområdet, men väl i närhet till området.

Närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för den planerade verksamheten.

Kommentar

Noteras.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

I södra kanten av området har E.ON Elnät en 10kV markkabel och i östra kanten finns en 0,4 kV markkabel med tillhörande kabelskåp, se bifogad karta. I samband med att området exploateras behöver även nya kablar förläggas. E.ON Elnät föreslår att nya markledningar för nyanslutning huvudsakligen förläggs längs med lokalgata och att kabelskåp sätts i anslutning till bebyggelsen.

Vi vill även uppmärksamma er på att strax sydöst om området har E.ON Elnät en 50 kV regionnätledning.

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker vill E.ON Elnät påtala myndigheternas försiktighetsprincip, som är avsedd att vara ett underlag för beslutsfattare som i varje enskilt fall måste göra en skälighetsbedömning där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

E.ON Elnät kommer även att komplettera detta yttrande med en magnetfältsberäkning så fort som denna är framtagen.

Kommentar

Noteras.

VILLAÄGARNA SÖDRA HALLAND

Villaägarna Södra Halland har tagit del av remisshandlingarna i rubricerade ärende. Villaägarna välkomnar att det tillskapas bostäder med attraktivt läge i Åled. Vi ifrågasätter dock om det är rimligt med en så hög exploatering, som förslaget ger möjlighet till, på en ort som Åled. Som illustrationsplanen visar så blir resultatet; små tomter för såväl friliggande villor som par- och radhus. De små tomtema begränsar i sin tur byggnadsarean.

Villaägarna ser också med tillfredsställelse att planen även ger möjlighet till flerbostadshus som ger möjlighet för t ex småhusägare som inte längre kan eller vill bo kvar i sina villor att bo kvar på orten. Det är en förhoppning att de uppförs som hyreshus. Men även här ifrågasätter vi om fyravåningshus verkligen är nödvändigt i en ort som Åled. Den höga exploateringen tycks också resultera i att man måste ordna bilparkeringen intill husfasaderna, vilket inte är tilltalande.

Kommentar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Det är därför viktigt att utnyttja denna mark på ett effektivt sätt, genom en relativt hög exploatering. Att anordna stora glest bebyggda tomter riskerar i detta avseende att försämra förutsättningarna för en hållbar samhällsutveckling. En glesare exploatering medför att omkringliggande jordbruksmark, som även den är utpekad för framtida bostadsbebyggelse i förslag till ny översiktsplan, kommer att behöva tas i anspråk långt tidigare. En tätare exploatering ger dessutom fler människor närhet till Åleds centrum med service och busshållplats. Tomterna i förslaget är dessutom av ungefär samma storlek som hu-

vuddelen av tomterna i Spånstad och i de norra delarna av Åled väster om Nissan.

Fyra våningar bedöms inte ha betydande påverkan på intrycket av bebyggelsen i området. Fastigheten som tillåter fyra våningar är placerad längst in i området med skogsbrynet som bakgrund. Det handlar även om tillgänglighets- och ekonomiska frågor. De småhusägare som inte vill bo kvar i sina villor men ändå stanna i orten och flytta till lägenheter, som nämns i yttrandet, är ofta äldre med behov av hiss. Tvåvånings flerbostadshus kräver inte hiss. Trevåningshus har hisskrav, men är ofta av ekonomiska skäl svåra att motivera för exploatörer i en ort med mindre efterfrågan på bostäder. Fyrvåningshus erbjuder däremot goda möjligheter att lösa både tillgänglighet och ekonomisk hållbarhet.

Det är däremot inte säkert att det blir fyra våningar, utan det är endast vad detaljplanen tillåter som mest. Den parkering och utformning av hus som visas i illustrationskartan är endast ett exempel som hjälp till att tolka detaljplanen och representerar inte vad som faktiskt kommer att byggas på platsen. Vad som kommer att byggas är ännu inte fastställt.

ENSLÖVS SAMHÄLLSFÖRENING

- Planen ger goda förutsättningar för blandad bebyggelse både vad gäller typ av hus och upplåtelseformer, vilket vi tidigare uttalat som önskvärt. Att det sedan blir så bör om möjligt säkerställas i exploateringsavtalen.
- Även om det ligger utanför planområdet tycker vi att en G/C-förbindelse norr ut till Åleds centrum (=affären/service huset) bör undersökas och illustreras. En sådan skulle i någon mån kunna minska biltrafiken på lokalgator inom planområdet och på övriga gator i Åled.
- I planens nordvästra del ges möjlighet till fyrvånings flerbostadshus. Just fyra våningar ser vi inte som någon nackdel. Med hänsyn till topografin finns heller ingen annan vettig placering av lite högre hus. Vi tror att det om det blir verklighet skapas något som kommer att bli en förnyelse av Åled. Förhållandevis många hushåll kommer att bo i denna del av planområdet. Vi anser att man behöver fundera över hur trafiken på lokalgatorna kan tänkas bli och att man säkerställer mycket gott om parkeringsmöjligheter för boende och besökare (gärna lite mer än normen) i anslutning till flerbostadshusen.
- Planen säger självklart inget om belysning men generellt upplevs delar av Åled som skumma. För framtiden vill vi redan nu poängtera vikten av att gator och inte minst gång och cykelvägar får ett tryggt utförande med bra belysning. Vi kommer att återkomma i belysningsfrågan i annat sammanhang efter en trygghetsvandring i samhället.

Kommentar

Kommunens målsättning är att upprusta gångstigen mellan planområdet och Åleds centrum. Förmodligen görs inte detta i första etappen närmast infarten till området, utan i en senare etapp när de norra delarna av området bebyggs.

Lokalgatorna kommer utformas med hänsyn till bland annat korsningar med gång- och cykelvägar, med bl.a. avsmalningar. Parkering för flerbostadshus ska anordnas i enlighet med parkeringsnormen. Det är inte aktuellt att ställa högre krav. Däremot kan exploatören om denna så väljer anordna fler parkeringsplatser.

Synpunkten angående belysning vidarebefodras till Teknik- och fritidsförvaltningen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- TeliaSonera Skanova Access AB

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

ENSLÖV 11:3, MIKAEL ANDERSSON & HELEN LÖVQVIST

Vi anser att detaljplanen kommer att innebära allt för stora förändringar av landskapsbilden. Det öppna landskapet i Enslövs gamla kyrkby kommer helt att försvinna österut upp mot kyrkvägen. Det är negativt att fin jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse, då jordbruksmarken håller på att utarmas. Jordbruksmark bör inte bebyggas ur lokal kretslopps synpunkt. Planläggningen inskränker också på den lokala jordbruksproducenten och företagare som brukar jorden idag. Vilka möjligheter har Halmstad Kommun undersökt för att bebygga och förtäta andra delar av Åled utan att ta jordbruksmark i anspråk?

På Himmelkullaområdet och skogsområdet norrut finns idag ett rikt djurliv av både glada, mindre hackspett och raphöns som också häckar på och kring den öppna odlingsmarken, oro finns att dessa hotade arter påverkas negativt av exploateringen.

Synpunkter som direkt kommer att påverka fastigheten Enslöv 11:3 vid en planläggning.

Vår utsikt kommer helt att försvinna och ersättas av radhus och b.l.a. fyravåningshus.

Oro finns att planläggningen medför en kraftig värdeminskning av vår fastighet på grund av att utsikten och det enskilda läget försvinner. Vi har tidigare haft goda samtal och diskussioner med Niklas Lidström (projektsamordnare) och Per-Erik Linders (planarkitekt) i ett mycket tidigt skede av planarbetet då vi framförde våra synpunkter. Vår uppfattning var att man hade en vilja att ta hänsyn till våra synpunkter och var positiva till ett tidigt samråd. Våra synpunkter var att vi hade önskemål om ett grönområde och ett eventuellt gångstråk intill vår fastighet så det blev ett naturligt ”släpp” med tanke på vår djurhållning (dock i mindre skala). Gångstråk har funnits i många år intill åkerkanten som används flitigt av förskola, skola och fritidsverksamheten i Åled. Finns det möjlighet att förlägga grönområde intill vår fastighet?

I planförslaget står det skrivet att vi ska ansluta oss till kommunalt vatten och avlopp. Vi har idag kommunalt vatten med huvudstam som går in öster från fastigheten. Ny vatten anslutning skall då anslutas, vem som står för dessa kostnader är inte överrenskommen då det medför mycket grävarbete och nya anslutningskopplingar till vår fastighet .

Kommentar

För kommunens kommentar angående jordbruksmark se kommentar till Särдал 11:31 på sida 14 i denna samrådsredogörelse.

Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. I denna bedömning ingår växt- och djurvärden.

Planförslaget har efter samrådet omarbetats i enlighet med framförda synpunkter ovan. När det gäller frågan om vatten- och avlopp ska en dialog föras med fastighetsägaren för att klargöra alla frågor.

ENSLÖV 8:18, ENSLÖV 8:12, ENSLÖV 7:2; JOHAN WIESLANDER, ANDERS & CHRISTINA BOJERFORS, CHRISTIAN NILSSON OCH EMELIE ANDERSSON

Sammanfattning

Vi är generellt sett positiva till att det aktuella området bebyggs. Vi tror att det är bra för Åled som samhälle att nya möjligheter för bosättning erbjuds samtidigt som underlag för närbutik och kommunikation ökar. Givetvis önskar vi också att området blir attraktivt. Däremot anser vi att föreliggande planförslag uppvisar så stora brister att det bör omarbetas innan planprocessen går vidare.

Skrivelsen innehåller en argumentation vilken är uppdelad i sex avsnitt. Nedan sammanfattas dessa. Hela skrivelsen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Åleds karaktär - Argumentationen utgår från att Åled idag främst består av äldre bebyggelse med relativt små hus på stora tomter. Aktuell detaljplan innebär enligt yttrandet att en helt annan karaktär tillskapas genom en högre exploateringsgrad.

Bebyggelsens tyngdpunkt - Den tyngst trafikgenererande bebyggelsen är placerad längst in i området vilket leder till en högre belastning på lokalgatorna. Flerbostadshusen bör enligt denna skrivelse placeras nära infarten till området. Biluppställning föreslås placeras så att in/utfart sker direkt mot den gemensamma infarten.

Angränsande naturområde - De stigarna som finns i naturområdet norr om planförslaget är i gräs och tål inte nämnvärt slitage. Skrivelsen påpekar att det enligt dem är angeläget att planera bebyggelsen så att så få som möjligt lockas att utnyttja naturområdet som smitväg. Om detta inte löses bör krav på asfalterade gångar, gatubelysning etc. tillkomma.

Naturliga gångvägar - Busshållplatsen vid korsningen Kyrkvägen/Ålängesvägen bör enligt skrivelsen upplevas som den närmsta och mest bekväma att nå. Bebyggelsens tyngdpunkt bör därav ligga i områdets södra och sydöstra del. Det bör också planeras för en trappa i det branta partiet i sydväst.

Insynsskydd - Hur kan insynsskydd mot närliggande fastigheter grananteras speciellt för 4-våningshuset på en av Åleds högsta punkter? Skrivelsen menar på att den befintliga trädridån ej kan garanteras i ett längre tidsperspektiv.

Geologi - Placeringen av den största huskroppen är föreslagen i det enda område där den geologiska undersökningen har pekat på där marken inte har god stabilitet. Denna risk kan enkelt undvikas genom en annan planering av bebyggelsen.

Ytterligare synpunkter - Planhandlingarna räknar med att området kommer exploateras etappvis. Det nämns inget om hur den utnyttjade marken kommer förvaltas under tiden. Kommer det vara en kontinuerlig byggarbetsplats, eller ligger marken för fåfot, eller kommer den förvaltas som gräsyta?

Kommentar

Åleds karaktär

Att föreslå en relativt tät karaktär för det nya området är ett medvetet val som grundar sig bland annat på ambitionen att skapa ett hållbart samhälle. Att likt tidigare lägga ut glest exploaterade villaområden med stora tomter på oexploaterad mark medför flera problem för en hållbar samhällsutveckling. Ett genomförande av detaljplanen innebär till exempel att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Detta har även framförts i flera inkomna skrivelser under samrådstiden. Det är därför viktigt att utnyttja denna mark på ett effektivt sätt, genom en relativt hög exploatering. En glesare exploatering skulle medföra att omkringliggande jordbruksmark, som även den är utpekad för framtida bostadsbebyggelse i förslag till ny översiktsplan, kommer att behöva tas i anspråk långt tidigare. En tätare exploatering ger dessutom fler människor närhet till Åleds centrum med service och busshållplats. Vidare är förslagets tomter av ungefär samma storlek som huvuddelen av tomterna i Spånstad och i de norra delarna av Åled väster om Nissan (områdena kring Norregårdsgatan och Guldflyvägen, Munkflyvägen, Tallflyvägen). Det främsta undantaget är området kring Lunnavägen som har större tomter.

Aktuellt förslag möjliggör för en för Åled relativt stor mängd bostäder. Området ska dock byggas ut under lång tid och bedöms täcka bostadsbehovet i Åled till minst år 2030.

Bebyggelsens tyngdpunkt

Planförslaget har omarbetats så att två fastigheter vid infarten till området i söder pekas ut för flerbostadshus eller radhus. Den tidigare större fastigheten i nordöst har gjorts om till att innehålla villa-/parhustomter. En större andel av bebyggelsen har därmed placerats närmare infarten till området. Den troliga första etappen av utbyggnaden är det södra området upp till det tvärgående natur/gångstråket.

Angränsande naturområde

Kommunens målsättning är att upprusta gångstigen mellan planområdet och Åleds centrum. Förmodligen görs inte detta i första etappen närmast infarten till området, utan i en senare etapp när de norra delarna av området bebyggs.

Insynsskydd

Trädridån är planlagd som allmän plats - natur ock skyddas därför. Träden är dessutom viktiga för områdets stabilitet. Kommunen anser att detta skogsområde ska bevaras.

Geologi

Den geotekniska undersökningen som genomförts är en översiktlig undersökning som har kommit till slutsatsen att hela området har generellt god stabilitet, inklusive fastigheten i nordväst. Det är dock alltid så att mer detaljerade undersökningar krävs inför projektering och byggnation. En kompletterande geoteknisk undersökning genomförs innan planens antagande.

Ytterligare synpunkter

Möjlighet finns att även fortsättningsvis bruka marken som ännu inte är exploaterad, om nuvarande brukare väljer att göra så. I annat fall kommer marken att ligga oanvänd.

SÄRDAL 11:31, DAN ÖJVIND GASSTORP

Planförslaget omfattar drygt 4 hektar och ska möjliggöra "blandad bostadsbebyggelse i östra delen av Åled." Planläggningen sägs "möjliggöra" för Åled som tätort att växa och utvecklas i enlighet med kommunens mål och visioner.

Till dessa mål och visioner hör uppenbarligen inte den i översiktsplaneförslaget i våras fastlagda principen att "jordbruksmark och mark med höga natur- och rekreationsvärden ska värderas högt och jämföras med andra intressen vid exploateringsföretag."

Tvärtom konstaterar man i detaljplaneförslaget lakoniskt att "genomförandet av detaljplanen kommer innebära en förändring av landskapsbilden. Det öppna åkerlandskapet ersätts av bostadsbebyggelse i blandad form. Planförslaget innebär att värdefull åkermark tas i anspråk."

I Miljöbalkens 3 kapitel 4 § slås fast att "brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse... endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen" och om detta inte kan ske genom att annan mark tas i anspråk.

I detaljplaneförslaget sägs inte ett ord om vilka samhällsintressen som i det här fallet skulle vara så mycket viktigare än värnandet av den värdefulla åkermarken och redovisas inte någon kartläggning av alternativ.

I vårens översiktsplanearbete tändes hopp om att planerarna i Halmstad äntligen insett att ett hållbart samhällsbyggande inte får ske på de marker som ska ge också framtida generationer mat på borden.

Kommentar

Planförslaget innebär inga avsteg från det ovan nämnda översiktsplaneförslaget. Åled nämns i översiktsplaneförslaget som en av de orter där kommunen gjort avvägningen att samhällsnyttan av att exploatera den föreslagna marken är större än att bevara den. Planförslaget innebär inte att ytterligare jordbruksmark utöver den som föreslagits i nya översiktsplanen tas i anspråk.

Huvuddelen av kommunens bostadstillväxt ska ske genom förtätningsprojekt, bl.a. för att undvika att exploatera jordbruksmark. Motiven till att i vissa fall ändå exploatera jordbruksmark är att flera orter behöver kompletteras med mer bebyggelse för att ge ökat underlag till service, kunna utveckla näringslivet på orten och ibland även till att bidra med en bättre bebyggelsestruktur. En del av de föreslagna områdena är även viktiga för att bidra med en större variation i boendeformer för att möjliggöra kvarboende på orten.

I Åled har kommunen gjort bedömningen att området har goda förutsättningar att på ett bra sätt sammankoppla Åleds centrum med Enslövs kyrkby där Åleds skola m.m. ligger. Här finns även goda möjligheter att skapa en variation av boendeformer för att möjliggöra kvarboende på orten. Andra möjliga platser som identifierats i Åled har inte samma goda förutsättningar som aktuellt område.

När jordbruksmark nu tas i anspråk är ambitionen att utnyttja marken effektivt genom en relativt hög

exploatering. Bostadsbehovet i Åled kan genom planförslaget täckas över lång tid framåt, vilket minskar behovet av att ta ytterligare kringliggande jordbruksmark i anspråk.

Planbeskrivningen kompletteras med särskilda skäl för omhändertagande av jordbruksmark. I förslaget till ny översiktsplan finns det beskrivet ett mer utförligt generellt resonemang om ianspråktagande av jordbruksmark, där aktuellt utbyggnadsområde ingår.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget. Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns minnesanteckningar från samrådsmötet 5 september 2013.

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte:

Synpunkterna som framfördes på samrådsmötet handlade framförallt om gångstigen till Åled centrum, behov av lekplats, varför det föreslås ett 4-våningshus, utformning av dagvattendamm, insynsskydd från bl.a. 4-våningshuset, ny busshållplats.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
ENSLÖV 11:3	Helen Löqvist & Mikael Andersson	Enslöv Himmelkulla 161 313 95 ÅLED
ENSLÖV 8:18	Johan Wieslander	Kullavägen 7 313 50 ÅLED
ENSLÖV 8:12	Anders och Kristina Bojerfors	Kullavägen 9 313 50 ÅLED
ENSLÖV 7:2	Christian Nilsson och Emelie Andersson	Kullavägen 11 313 50 ÅLED

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
SÄRDAL 11:31	Dan Öjvind Gasstorp	Släktvägen 6 305 72 STENINGE

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-05-13

Dnr KS 2012/0496

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 15 april 2014, § 95 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av ENSLÖVS DJÄKNEBOL 1:1, m.fl. Himmelkulla, Åled, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1064 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 17 april 2014.

Länsstyrelsen har den 25 april 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 12 maj 2014**.

Samhällsbyggnadskontoret den 13 maj 2014.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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