

ANTAGANDEHANDLING

Plan 988 K

Detaljplan för

Del av HOLM 10:66 m fl

Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-08-13

ÄRENDESAMMANFATTNING

Historik

Byggnadsnämnden remitterade 2001-03-14 ansökan från Nordic Hästgårdar AB till Kommunstyrelsen för att få besked om lämpligheten att detaljplanlägga ett område söder om Holms samhälle. Yttrande från Miljö- och hälsoskyddskontoret (MoH) samt Stadsbyggnadskontoret (SBK) togs till beaktande innan KS tog beslut i frågan. Bl a anförde SBK att befintliga bostadshus längs Valhallavägen samt planerad natur/park som redovisas i ÖP skulle ingå i området samt att avtal mellan kommunen och byggherren skulle upprättas innan detaljplanearbetet påbörjades som bl a reglerar exploateringskostnader samt anvisning av ett visst antal tomter genom kommunens tomtkö. MoH skrev i sitt yttrande att ett mindre avstånd bör kunna accepteras för de villor som ska ha andel i hästgården eftersom man vid köp är medveten om risk för lukt och allergen men vad avser de övriga villorna måste ett godtagbart skyddsavstånd upprätthållas om ca 300m, dvs rekommenderat avstånd om 500m (Boverkets: "Bättre Plats för Arbete") bedömer man kan minskas med hänsyn till förhärskande vindriktning.

KS beslutar 2001-08-23 att uppdra åt byggnadskontoret att upprätta detaljplan samt fastställa avståndet mellan ridanläggning och bostäder, som ej är hästgårdar till 300m samt att SBK ska ta upp förhandlingar om exploateringsavtal med Nordic Hästgårdar AB. Byggnadsnämnden ger 2001-09-12 Byggnadskontoret i uppdrag att pröva lämpligheten för planläggning av Holm 10:4.

Ramavtal för del av fastigheten Holm 10:4 godkänns av KS 2002-01-17 där byggnadskontorets kostnader med anledning av detaljplanearbetet redovisas. Tilläggsavtal upprättas 2002-04-22 efter det att Nordic Hästgårdar önskar upprätta handlingar till program och detaljplan med hjälp av konsult varför avtalet måste justeras. Arkitektfirman k20 arkitekter ab, genom Olle Palm, anlitas och upprättar program till detaljplan i samråd med byggnadskontoret. Av olika anledningar bryts kontakten med konsultfirman och en ny konsult, J&W (nuvarande WSPGroup) genom Pekka Kärppä, anlitas för det fortsatta planarbetet.

Under tiden har del av Holm 10:4 avstyckats och bildat fastigheten Holm 10:66.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanläggning sker för att möjliggöra ca 50 bostäder som friliggande villor respektive ett gruppboende på idag obebyggd åkermark i anslutning till Ingmansgården på fastigheten Holm 10:66 samt Holm 10:4. Fd bensinstationstomten, Holm 10:26, planläggs för bostadsändamål med möjlighet till boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning och som ej är störande eller trafikallstrande. In- och utfarten till fastigheten bibehålls från 612. Ingmansgårdens stallbyggnader föreslås för lager samt boendeservice, hantverk och kontor i likhet med bensintomten. Söder om Ingmansgårdens stallbyggnader föreslås två större tomter med tillfart från lokalgata. Bostadshusen längs Valhallavägen planläggs för bostadsändamål liksom för bilverkstad och bibehåller angöring via Valhallavägen. Det nya bostadsområdet angörs från Ingmans-

vägen via lokalgator. Gång- och cykelväg planeras inom Holm 10:66 för anslutning mot Halmstad när den passerat befintliga bostadshus längs Valhallavägen.

Ärendets handläggning, inkomna synpunkter

Programhandlingen syftade till att planlägga ett 50-tal enbostadshus uppdelat i två områden med ett naturområde emellan. Den östra delen var avsedd för ridintresserade familjer då villafastigheterna avsågs få en knytning till de planerade häststallarna på Ingmansgården, ev som gemensamhetsanläggning. Programmet godkändes för samråd i BN 2002-03-13 och ställdes ut under tiden 22 mars-29 april 2002.

Under programsamrådet meddelade länsstyrelsen att om programförslaget förs vidare så kallar länsstyrelsen in planen för statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Anledning var att planläggning för bostäder närmare än 250-300m från Ingmansgården ansågs olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Omständigheten att tilltänkta fastighetsköpare informeras muntligt och skriftligt eller att annan form av fastare juridisk knytning till planerad hästhållning tillämpas, innebär inte att marken blir lämpligare för bostadsbebyggelse. Lantmäteriet påtalade att förutsättningar för inrättande av en gemensamhetsanläggning för stallanläggningarna, genom upprättande av en fastighetsplan eller i förrättning, inte föreligger eftersom kraven inte uppfylls. Föreslagen knytning mellan fastighet och stallplats är inte av väsentligt betydelse för de nya fastigheterna eller nödvändiga för att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna eller medför fördelar av ekonomisk eller annan art som överväger de därmed förenade kostnaderna och olägenheterna av att bilda en gemensamhetsanläggning.

Tekniska kontoret (TK) framförde att redovisad planlösning på bifogad illustrationskarta hade stora brister och att man därför inte var beredd att ta ansvaret för drift och underhåll. Med anledning av Luftfartsverkets yttrande begärde Byggnadskontoret att få ett klarläggande om Halmstads flygplats med tillhörande influensområde för buller skulle kunna påverka utbyggnaden av föreslaget område. I skrivelse, daterad 2002-08-08, meddelades att "Luftfartsverket inte motsätter sig en utbyggnad enligt föreslagen plan".

Berörda sakägare framförde synpunkter kring vilka konsekvenser planläggningen får för deras nuvarande och planerade jordbruksverksamhet och ställde krav på ombyggnad av Gamla Göteborgsvägen/anslutning till väg 612. Valhallavägens samfällighetsförening ville inte att Valhallavägen skulle användas för gång- och cykeltrafik.

Samrådsförslaget innebar att "hästkonceptet" släpptes och att området planlades för traditionella villatomter med genomgång av utformningen för att tillgodose Tekniska kontorets krav på gatustandard mm. Samrådshandlingar upprättas och godkändes för samråd av BN 2002-10-09 och ställdes ut under tiden 28 oktober-22 november 2002.

Länsstyrelsen påpekade i samrådet att Ingmansgården bör ingå i planområdet alternativt att ett minsta avstånd på 250m upprätthålls från Ingmansgården till kvartermark för bostäder för att säkerställa kommande markanvändning med hänsyn till de boendes hälsa. Länsstyrelsen tillsammans med Vägverket och Tekniska kontoret påpekade att Valhallavägens anslutning till 612 bör stängas sett från trafiksäkerhetssynpunkt och att trafik till och från bostäderna resp bilverkstaden istället dras via ny lokalgata. Tekniska kontoret påtalar att föreslagen exploatering föranleder ökade driftskostnader som det inte finns utrymme för i nuvarande budget. Socialnämnden önskar tomt för gruppboende.

Berörda sakägare framför på nytt farhågan kring vad planläggningen innebär för konsekvenser för pågående jordbruksverksamhet samt för befintlig bilverkstad. Valhallavägens samfällighetsförening vill ha utfarten mot 612 kvar samt ingen gc-trafik.

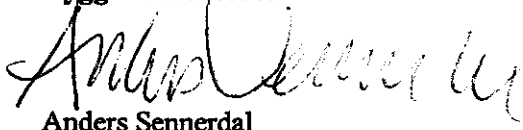
Utställningshandlingar upprättades och godkändes för samråd av BN 2003-04-09 och ställdes ut under tiden 14 maj-11 juni 2003. I utställningsförslaget ingick Ingmansgården i planområdet, Valhallavägens utfart mot 612 bibehölls. Ett skäl bland flera var att ny gång- och cykelväg längs 612 innebär förbättrad sikt då befintlig vegetation röjs närmast korsningen vilket bedöms öka trafiksäkerheten väsentligt.

Gång- och cykelvägen placerades inom Holm 10:66. Tomt för gruppboende ordnades. En flexibel planbestämmelse; *"Boendeservice, Hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är trafikallstrande..."* tillfördes planområdet. Dessutom angavs genomförandetiden för fd bensintomten Holm 10:26 gälla fr o m 2006-01-01 i avvaktan på att fastigheten undersöks. Villkor har också ställts på att bygglov inte får ges förrän marken har sanerats från ev markföroreningar. Gamla Göteborgsvägens korsning med 612 rätas upp i samband med att gång- och cykelvägen anläggs.

Under utställningen lämnades synpunkter från länsstyrelsen kring risk för elektromagnetiska fält kring befintlig nedgrävd elledning. Krav ställdes på en utredning vars resultatet skulle godkännas av länsstyrelsen innan planen fick föras fram för antagande. Vidare krävdes en arkeologisk förundersökning eftersom planområdet utökats. Barn- och ungdomsnämnden tillade att planering av en ny kommunal förskola bör ske vid skolan i Holm. Tekniska kontoret påpekar avsaknad av driftmedel för allmän platsmark inom området. Från sakägare påpekas som tidigare farhågorna för begränsningar i jordbruksverksamhet/bilverkstad med anledning av föreslagen planläggning samt synpunkter på hur infart löses till fastigheten Holm 10:26.

Utredningen kring elektromagnetiska fält visade på låga värden och den arkeologiska utredningen föranledde inga ytterligare utredningar eller förändringar av planförslaget. Sakägarnas farhågor kommenteras och motiv som framförs för att fortsätta planläggning är att området är Holms "enda" möjliga utvecklingsriktning med hänvisning till ÖP2000 samt att riktvärdena för skyddsavstånd till jordbruksfastigheten med svinproduktion (Holm 20:1) uppnås. Dock uppnås inte avstånden till kostall eller bilverkstad. För kostallet är skyddsavståndet redan idag för kort med 150m till befintliga bostadshus dessutom ligger kostallet inom Holms vattentäkt. Däremot bedöms förhärskande vindriktning samt att kostall inte anses lika allergiframkallande och luktstörande som skäl för att frångå riktvärden för skyddsavstånd om 500m (Bättre Plats för arbete, Allmänna Råd 1995:5). Bygglovet för bilverkstaden gavs så sent som 2000-10-13 trots vetskap om att intilliggande område var tänkt för bostadsbebyggelse enligt samrådsförslag, ÖP2000. Avståndet från bilverkstad till bostadsbebyggelse minskar med denna planläggning men planen föreslår utökade uppställningsytor längre ifrån bostadsbebyggelsen, skyddsplantering för att förhindra insyn och att bilverkstaden tillåts ha kvar infarten via Valhallavägen. Holm 10:26 tillåts ha kvar in- och utfart mot 612. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det inte den lämpligaste lösningen men medel saknas, dessutom prioriteras åtgärden lågt i förhållande till andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder i kommunen.

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Carlsson

Antagandehandling

WSP, Malmö 03-08-05

Plan 988 K
Detaljplan för
Del av HOLM 10:66 m fl
Holm, Halmstad

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Tillgängliga på Byggnadskontoret finns också:

- Program
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljpaneläggning sker för att möjliggöra 48 bostäder i friliggande hus och ett gruppboende på, idag obebyggd åkermark, i anslutning till Ingmansgården, på fastigheten Holm 10:66.

Planen medger att mindre störande verksamhet får bedrivas i Ingmansgårdens ekonomibyggnader samt på Holm 10:26. Fastigheten Holm 10:62 föreslås utökas för att tillgodose ytor för biluppställning till bilverkstaden. Marken söder om gården kan delas till två större tomter med plats för större hus. Marken i den centrala delen sparas som naturmark. På naturområdet byggs en mindre lekplats. Bebyggelsen grupperas i planen som två områden på ömse sidor av grönområdet. Se bilaga 1.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

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.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar Holm 10:66 samt del av fastigheten Holm 10:4, även kallad Ingmansgården, och fastigheterna Holm 10:26, 10:62, 10:63, 10:64, 10:65, 10:29 och delar av Holm 17:1 samt GA:3 och GA:4. Det gränsar i norr till befintlig bostadsbebyggelse i Holm 10:24 och 10:36-40. Planområdet avgränsas i norr av Ingmansvägen, i öster av Ingmansgård, i söder av Valhallavägen och i väster av Göteborgsvägen och väg 612. Arealen är ca 10,6 ha. Planområdet innefattar även befintlig bebyggelse utmed Valhallavägen. Den gamla Mobil-bensinstationen närmast Göteborgsvägen ca 0,3 ha (fastighet Holm 10:26) ingår också i planen. I planområdet ingår även Ingmansgården med ekonomibyggnader ca 0,8 ha, fastighet Holm 10:4, samt den nyplanerade våtmarken norr om Valhallavägen.



Planområdet sett mot nordost.

Foto: Dan Karlsson

Exploator är Nordic Hästgårdar AB. Bolaget ägs av Lars-Arne Jönsson som också äger Holm 10:66 och 10:4.

Det föreslagna grönområdet i planområdets centrala del innebär, förutom en visuell uppdelning av planområdet, även ett kommunikationssamband i nord-sydlig riktning som i senare skede kan förlängas med ett framtida grönområde mot sydväst.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Planprogram för området har upprättats 2002-03-13. I planprogrammet beskrivs det nordöstra delen av utbyggnadsområdet som bostäder med anknytning till hästverksamheten vid Ingmansgården. Intentionerna med bostäder anknutna till hästverksamheten för detta område har övergivits med hänvisning till Länsstyrelsens yttrande från programsamrådet. Avståndet mellan hästverksamheten och bostäderna understeg av Boverket rekommenderat avstånd mellan hästverksamhet och bostäder.

Översiktliga planer

Den västra delen av planområdet är i gällande översiktsplan, ÖP 2000 redovisad som framtida bostadsområde. Den östra delen har medtagits som utredningsområde för bostäder.

Gällande detaljplaner

Det aktuella området är inte tidigare detaljplanerat. Omedelbart norr om planområdet finns två områden med detaljplaner 648 och 829.

Särskilda intressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (KN31).

Större delen av den planerade västra bostadsgruppen ligger inom ett område som är värdefullt för kulturmiljövården enligt kulturmiljöprogram-92.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2002-01-17 § 15 godkänt upprättat ramavtal med Nordic Hästgårdar AB för del av fastigheten Holm 10:4 m.fl., Halmstad. Ramavtalet innebär bl. a. att planarbetet skall fortsätta och att exploateringsavtal skall tas fram. Tilläggsavtal för administration fastställdes 2002-04-22.

Kommunstyrelsen beslutade 2001-08-23 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Holm 10:4. Byggnadsnämnden har 2001-09-12 § 354 i sin tur gett byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan för del av Holm 10:4 pröva lämpligheten av tilltänkt bebyggelse.

Länsstyrelsen har avgivit ett yttrande gällande planprogrammet om bl.a. avstånd mellan bostäder och häststallar med anledning av allergirisker. Yttrandet har lett till att intentionerna för utbyggnadsområdet har ändrats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Pågående markanvändning inom planområdet är jordbruk med inriktning på spannmålsproduktion, vilken kommer att avvecklas. Svinuppfödning finns på jordbruksfastigheten Holm 20:1 med brukningscentrum ca 500 meter söder om planområdet (se bild s 9). På jordbruksfastighet Hallagård, Holm 10:2 finns 40 mjölkkor och 40 ungdjur. Verksamheten planeras att utökas till ca 75 mjölkkor 80 ungdjur enligt uppgift från lantbrukaren.

På kvartersmark föreslås friliggande enbostadshus. Dessa kan utformas som envåningshus sutteräng eller sluttningshus där det är lämpligt. Tak skall utformas som sadel, pulpet eller dubbla pulpettak. För att ge området en helhet och identitet skall all takmaterial utgöras av tegelrödsfärgade takpannor. Husen kan även inrymma boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Dessa verksamheter får inte vara störande eller trafikalande. Bostäder för gruppboende kan anordnas på tomten närmast den planerade dagvattenmagasinet. Se vidare planbestämmelserna.

Hörntomten 10:36 mellan Ingmansvägen och gamla Göteborgsvägen tillförs del av Holm 10:29. Det befintliga enplanshuset på Holm 10:65 får sitt tomthörn justerat mot Ingmansvägen och sin infart flyttad till den nya lokalgatan. Även Holm 10:26 får ny infart mot lokalgatan.

Del av fastigheten Holm 10:4 kan avstyckas. Hästhållning tillåts inte. Den nya markanvändningen blir lager eller kontor som ej är störande eller trafikalande.

För bilverkstaden gäller att ingen omfattande omlackeringsverksamhet får förekomma, med vägledning av Boverkets rekommendationer avseende bilverkstäder i skriften "Bättre plats för arbete", allmänna råd 1995:5. Bilverkstaden omfattas av Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller i förhållande till bostäder, se under rubriken Hälsa och säkerhet.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Nordic Hästgårdar AB med undantag av Holm 10:26, 10:29 10:62-65, GA:3 och GA:4.

Teknisk försörjning

El

Energiverken i Halmstad AB äger distributionsledningarna inom Holm. För planområdets elförsörjning behöver en ny transformatorstation uppföras. Energiverken har en högspänningskabel omedelbart väster om Ingmansgården. Enligt uppgift finns inget avtal om kabelförläggningen. Högspänningskabeln kommer att finnas kvar. I det planerade fördröjningsmagasinet ligger tele- och strömkabel som också flyttas på exploatörens bekostnad. Vattenfall har gjort beräkningar på magnetfälten kring nämnda högspänningsledning vilken visar att magnetfältet avtar mycket snabbt när avståndet till kabeln ökar. Maximalt magnetfält precis ovanför

kabeln i marknivå är $0,46\mu\text{T}$ och redan på en halv meters avstånd i sidled har magnetfältet sjunkit till $0,14\mu\text{T}$. Beräknas magnetfältet på en höjd av 0,5m ovanför marknivån är magnetfältet så lågt som $0,03\mu\text{T}$ mitt ovanför kabelns centrum. Medianvärdet för bostäder och daghem i större städer är ca $0,1\mu\text{T}$ (mikrotesla). I mindre städer och på landsbygden är värdena ungefär hälften.

Värme

Uppvärmningssätt för villorna förutsätts bli vattenburen elvärme. Föreslaget system kan leda till önskemål om kompletterande fastbränsleeldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Bostadsområdet ligger inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt. Installation av kamin och värmepump kräver anmälan till Miljö- och hälsoskyddskontoret som avgör lämpligheten av sådana åtgärder.

Vatten och avlopp

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avsikten är att planområdet skall anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Kapaciteten för spillvattennätet är god medan den för vatten och dagvatten är mindre god. En renvattenledning från Halmstad är under byggnation tillsammans med utbyggnad av en gång- och cykelväg från Kärleken till Holm.

Hela utbyggnadsområdet ligger inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt.

Dagvattnet anslutes till kommunens ledningsnät efter passage av ett fördröjningsmagasin i planområdets västra del, strax intill Göteborgsvägen, i enlighet med dagvattenutredning gjord av WSP Samhällsbyggnad i Halmstad, 030117.

Dagvatten i området skall behandlas med öppna system i så stor utsträckning som möjligt. I naturområdet skall finnas flacka diken och infiltrationsytor i syfte att reducera dagvattenmängderna. Fördröjningsmagasinet skall utformas tillfredställande med tanke på befintlig natur, vattendjup och säkerhet.

Tele

Det bör utredas om området skall förses med eller förberedas för bredbandsanslutning förutom vanlig telefonianslutning.

Befolkning och service

Enligt ÖP 2000 var befolkningen i Holm 453 personer år 1998. Medelåldern är låg och barnantalet högt enl. ÖP 2000.

I Holm finns skola för klasserna F-5 samt förskola. Eleverna i klasserna 6-9 går i Stenstorpsskolan i Kärleken. Svenska kyrkan driver också en förskola.

Tygaffär med postkontor finns i samhället.

Bokbussen stannar utanför tygaffären under 20 minuter varannan vecka.

Landskapsbild

Landskapsbilden domineras av ett kuperat jordbrukslandskap med inslag av ridåer och trädgångar. Det planerade bostadsområdet kommer att synas från Kärleken och bebyggelsen skall därför, med färg och taklutningar, harmonisera med landskapets karaktär. Tak ska i huvudsak utformas som sadeltak eller dubbla pulpettak och utgöras av tegelfärgsröda takpannor. Fasadkulörer ska följa jordfärgsnyanserna. Norr om planområdet finns befintlig bebyggelse. Utblickarna mot det öppna landskapet behålls. Från Ingmansvägen har man sikt genom grönområdet mot söder. Det öppna landskapet fortsätter mot öster, söder och väster och omsluter Holms samhälle.

Höjdsättning och stödmurar

För att få ett lugnt och samlat gaturum ska stödmurar undvikas så långt det är möjligt, men kan i undantagsfall av olika anledningar behövas, exempelvis för att lösa dagvattenavrinning på tomten. Inom planområdet finns brantare partier där det är extra viktigt att höjdsättning av hus, handikappanslutningar och anslutningar mot allmän plats löses på ett tillfredställande sätt.

Naturmiljö

Marken sluttar mot öster, söder och väster med relativ måttliga lutningar. Vegetation finns endast i planområdets ytterkanter, mest i form trädridåer utmed stengårdsgårdar samt planterade träd och buskar på de bebyggda fastigheter som skall ingå i planen. Stengärdesgården i områdets södra del ligger på tomtmark och skall bevaras. Träd tätt intill eller ovan stengärden skall varsamt röjas. Vegetation från två meter från stengärden skall bevaras. Stengärdesgården upphör på planområdets västra del norr om Valhallavägen till en jordvall.

Växt- och djurlivet utgörs av arter vanliga för ett högintensivt jordbrukslandskap. Några ovanliga eller sällsynta växt- eller djurarter är ej kända inom planområdet. Planerad verksamhet torde inte störa växt- och djurliv. Trädgårdarna bidrar till att öka den biologiska mångfalden. Stengärden är biotopskyddade och säkerställs i planen.

Vissa delar av stengårderna är raserade och betecknas som jordvall och omfattas därmed inte av biotopsskyddet. Vad som är stengård eller jordvall bestäms av Tekniska kontoret.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Angränsande till planområdet finns på Holm 10:2 fornminnen nr 67 och 69 registrerade. Precis norr om brukningscentrum kan ev. finnas ett fornminne eller dylikt som på inventeringskarta har betecknats Hgr. På östra delen av Ingemansgården (Holm 10:4) finns förhistoriskt grav som är markerad på ritningarna med run-R (RAÄ67). Länsantikvarien har bedömt att några ytterligare arkeologiska undersökningar inte behöver göras. Planområdet omfattar inte fornlämningen och dess närområde.

Den f.d. bensinstationen på fastigheten Holm 10:26 är uppbyggd enligt Mobils standardmodell och betraktas av landsantikvarien ha ett bevarandevärde såsom representant för bilismens kulturarv. Rivning bör föregås av dokumentation.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

I centralt läge inom planområdet föreslås ett grönområde. Grönområdet skall ha karaktären av en extensivt skött naturliknande yta med ängsytor och inslag av träd- och buskplanteringar. Planerat grönområde skall ha ett innehåll som är anpassad till kommunens parkskötselnivå för extensiva parkytor. Grönområdet innehåller också en mindre yta för spel och lek. Söder om planområdet, och utanför planområdet, har kommunen föreslagit enligt ÖP2000 ett större anlagt grönområde på fastigheten Holm 10:29. Norr om Holms samhälle finns ett stort naturområde, Holms Vara, med strövstigar och elljusbelysta motionsslingor.

Trafik och vägar

Planområdets trafik matas via Gamla Göteborgsvägen och Ingmansvägen. Fastigheterna Holm 10:62-64 behåller sin trafikmatning från väg 612. Korsningen väg 612 – Gamla Göteborgsvägen – Ingmansvägen skall gestaltas och förbättras avseende trafiksäkerhet. Detta kommer att specialstuderas av Tekniska kontoret. För Holm 10:24 (flerbostadshusen) gäller matning från Backagårdsvägen. Fastigheten Holm 10:26 får en ny infart från lokalgatan öster om fastigheten. En liten del av nordöstra hörnet av fastighet 10:65 kommer att beröras då lokalväg från planområdet ansluts till Ingmansvägen.

Valhallavägens utformning som grusad väg behålls. Utfarten mot väg 612 förbättras genom bättre siktförhållanden som följd av pågående gc-utbyggnad. Norr om vallen/stengärdet anläggs en gång- och cykelväg som ansluts till vägnätet inom planområdet. Gång- och cykelväg från lekplatsen i planområdets mitt ansluts mot Ingmansvägen i norr och kopplas till ett cykelstråk parallellt med Valhallavägen.

Inom planområdet beläggs körbanan med asfalt. Gatan skall ha ett ensidigt fall mot en dagvattenränna. Längs Ingmansvägen skall en trädrad planteras. Grönområdet i planområdets centrum förses med gång- och cykelvägar anslutna till Ingmansgård och Valhallavägen.

Tillfart till tomterna söder om Ingmansgården sker via en lokalgata inom planområdet. Infartsväg till Ingmansgårdens ekonomibyggnader föreslås lösas genom servitut vid ev avstyckning.

Länstrafikens bussar trafikerar Holm med 17 turer/dygn i vardera riktningen. På fredag och lördag ökas antalet med 3 sena turer.

Geologi och geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts av J&W 02-04-26. Grundläggningsförutsättningarna förmodas vara goda m h t de erfarenheter som gjorts vid grundläggningsarbeten under senare år.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmiljö

Inom planområdet finns biotopskyddade stengården. Inga övriga intresseområden vad gäller flora och fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planen bedöms inte påverka stengårdsgårdarna negativt. För att förhindra att stengårdsgårdarna raderas kan träd komma att tas bort på vissa ställen vid stengårdsgårdarna. Detta ska ske i samråd med länsstyrelsen. Befintlig våtmark söder om Valhallavägen omfattas av biotopskydd men ingår ej i planområdet.

De planerade åtgärderna med utökning av naturområden och vegetationsområden bedöms skapa positiv påverkan.

Kulturmiljö

Planen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön (KN 31). Den f.d. Gulf-bensinstationens fortsatta framtid är oviss på grund av byggnadernas nuvarande skick. Föreslagen dokumentation främjar kunskap kring bilismens kulturarv för kommande generationer oavsett utgång.

Den förslagna bebyggelsen anpassas genom bestämd takutformning och färgsättning för att smälta in i landskapsbilden.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen bebyggelse i sig medför inte någon negativ luft- och ljudpåverkan. Omgivande verksamheter bedöms inte ge upphov till olägenheter gällande lukt och ljud.

För närvarande ligger exploateringsområdet inom inflygningsriktningen för Halmstads flygplats. Flygbullret bedöms inte medföra några olägenheter för området eftersom dessa värden inte överstiger gällande riktvärden på 70 dB(A) maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostad enligt Luftfartsverket.

På fastigheten Holm 10:62 finns en bilverkstad på 20 meters avstånd från befintligt bostadshus inom samma fastighet. Avståndet till ny föreslagen bostadsfastighet är detsamma. Bilverkstaden måste uppfylla Naturvårdsverkets gällande riktvärden för externt industribuller för befintlig verksamhet i förhållande till bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap. Riktvärdena är 55 dB(A) under tiderna 07-18 samt 50 dB(A) under tiderna 18-22 under vardagar samt söndagar och helgdagar kl 07-18. Nattetid mellan tiderna 22-07 gäller 45 dB(A) vid bostad.

Insynsskydd, häck, ska upprättas norr om Valhallavägen i syfte att visuellt skilja grupp bostäderna från bilverkstaden på Holm 10:62.

Detaljplaneområdet ligger inom lågriskområde avseende radon.

Marken på Holm 10:26 ska saneras. Avtal skall träffas med SPIMFAB. Även saneringen av asfalten runt bensinstationen skall omfattas av avtalet.

Exploatören kommer att upplysa husbyggaren eller nybyggaren vid nyetablering i området så att denna är medveten av konsekvenserna att bo nära jordbruksmarker. Lantbrukarna är skyldiga att följa de regler som gäller för gödselhantering.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Dagvatten skall ledas från bostadsområden via öppna system till en nyanlagd våtmark öster om väg 612 och norr om Valhallavägen. Huvudprincipen är att dagvattnet hanteras lokalt i den utsträckning som det är möjligt. En ev utveckling av befintliga dammar, söder om Valhallavägen innebär ett ytterligare steg för att öka den biologiska mångfalden i området.

Område, där tillstånd för spridning av gödsel krävs, har ökat.

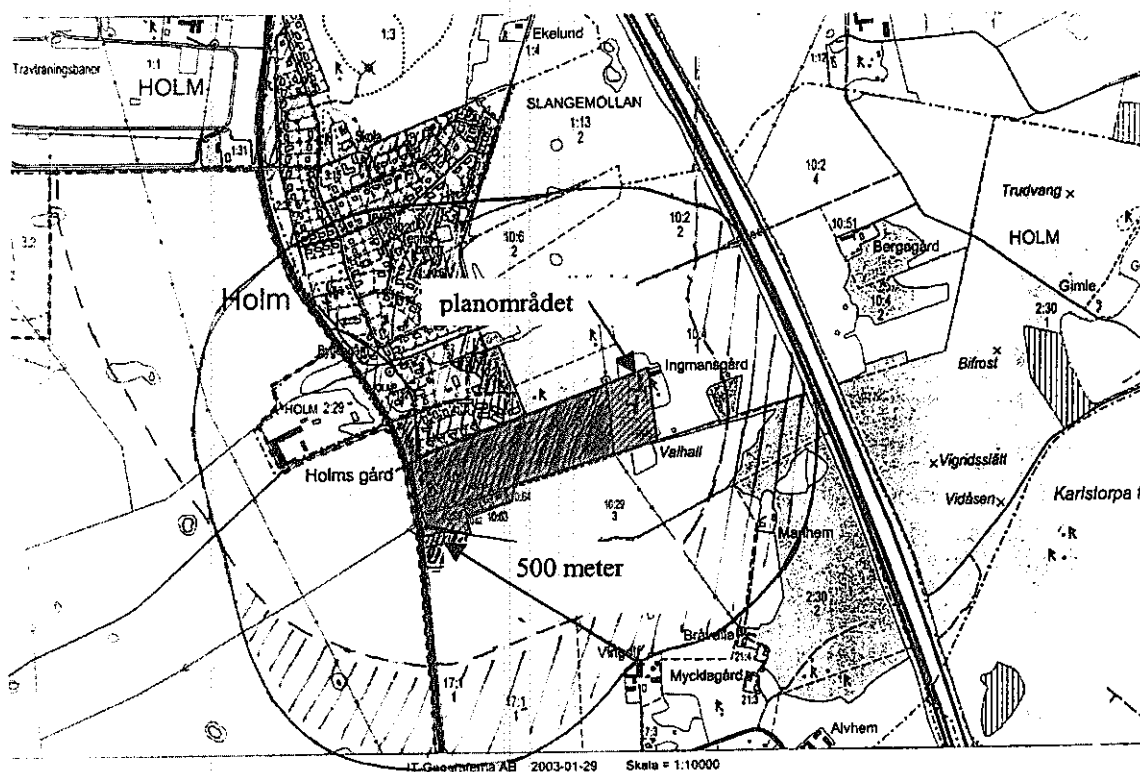


Bild: Skrafferat område visar hur område där spridning av gödsel kräver tillstånd, ökar i och med detaljplanen.

Installation av kompletterande fastbränsleeldade kaminer och jord- och bergvärme kan innebära påverkan i form av ökat luftutsläpp och påverkan på grundvattennivåer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Sanering av fd. bensinstation på tomt 10:26 planeras att påbörjas 2006-01-01 detta pga av SPIMFAB:s höga arbetsbelastning.

VA-utredning och geoteknisk utredning har gjorts, liksom arkeologisk utredning. VA-utredning har inte utförts i området söder om Ingmangården. Utredningar måste göras före planen skickas för antagande. Va-utredning ska dessförinnan godkänts av TK.

Etapputbyggnad

Frågan om etapputbyggnad är inte färdigstuderad. Försäljningsarbetet för den östra gruppen har påbörjats. Sannolikt startar utbyggnaden i denna del av planområdet. Lämplig utbyggnadstakt är ej utredd.

Exploateringsekonomi

En översiktlig exploateringskalkyl är under utarbetande.

Bygglov

Vid bygglov kommer markplaneringsritningar att krävas som visar tomtens nya marknivåer och anslutningar till lokalgatorna.

MEDVERKANDE

Maria Carlsson och Anders Sennerdal planavdelning, byggnadskontoret i Halmstad kommun.

Pekka Kärppä

Pekka Kärppä, WSP Samhällsbyggnad.

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut. 2003-10-23

§ 120

i tjänsten

Åke Bratt Österman

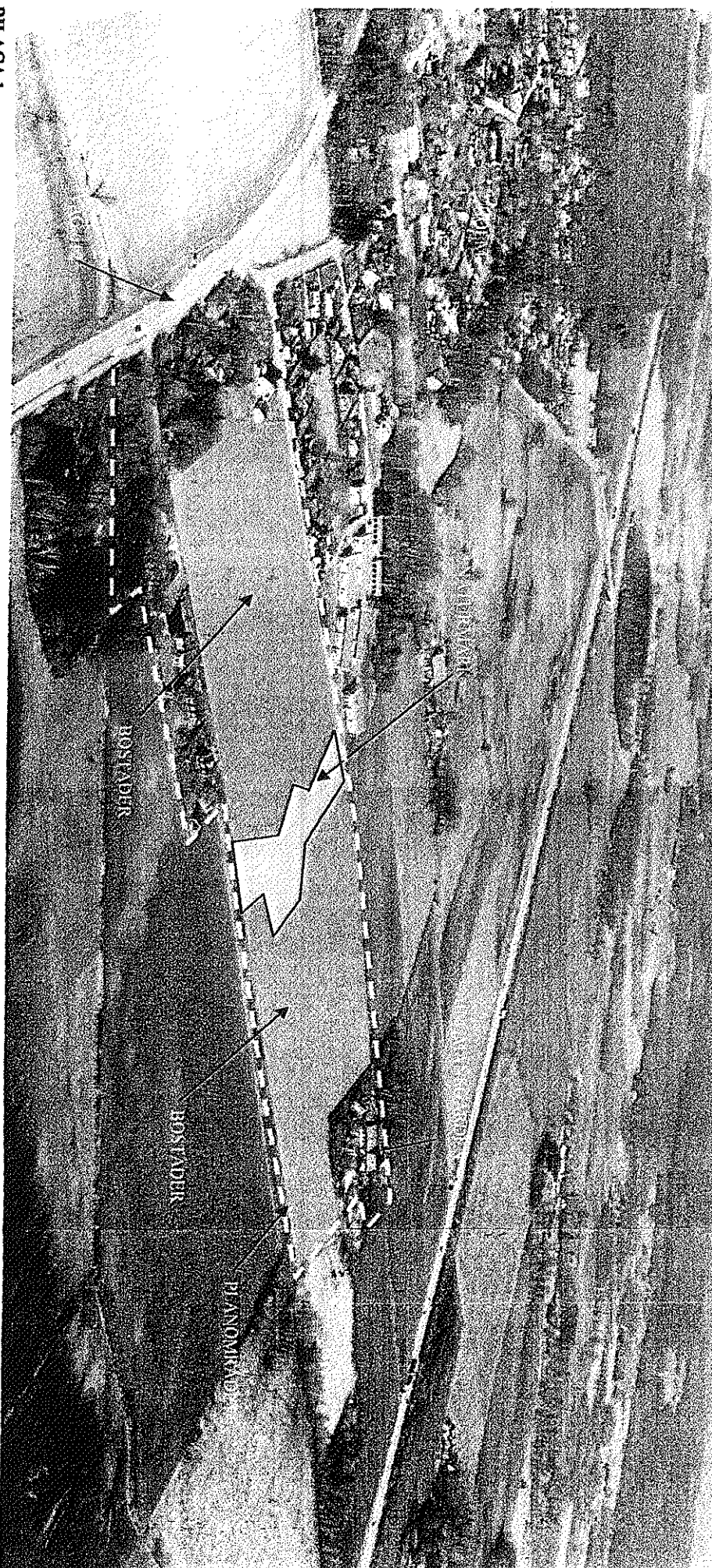
Antagandebeslutet har vunnit laga kraft.

2004-12-02

Åke Bratt Österman

BILAGA 1

HOLM 10/66 med planerade bostadsområden. Flygbild mot nordost. Foto: Petter Kärppä



Antagandehandling

WSP, Malmö 03-08-05

Plan 988 K
Detaljplan för
Del av HOLM 10:66 m fl
Holm, Halmstad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Detaljplanen avses antas i september 2003.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är satt till 10 år från det datum beslutet om planens antagande vinner laga kraft. Genomförandetiden för fastighet Holm 10:26 påbörjas 2006-01-01 och avslutas när planens genomförande i övrigt går ut. Syftet är att fastigheten ska kunna undersökas och saneras innan genomförandetiden träder i kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Halmstads kommun är huvudman för allmänna platser. Exploateringsavtal för utbyggnad av ledningsnät, gator, gång- och cykelvägar och grönområden inom området träffas med exploatören Nordic Hästgårdar. Kommunen övertar driften av allmän platsmark när all allmän platsmark är helt utbyggd, besiktad och godkänd.

AVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Avtal beträffande sanering av Holm 10:26 ska träffas mellan ägaren till Holm 10:26 och SPIMFAB. Även saneringen av asfalten runt bensinstationen skall omfattas av avtalet. Innan bygglov ges ska saneringsintyg uppvisas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kommer att genomföras med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan erfordras ej. Tillfart till Ingemansgårdens ekonomibyggnader löses genom servitut från lokalgata vid en ev avstyckning. Holm 10:26 ges en ändrad tillfart från lokalgata i öster. Fastigheten Holm 10:65 berörs av en mindre hörnavskärning för föreslagen lokalgata samt tillförs mark i sydöstra hörnet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för samtliga kostnader av all kommunaltekniska anläggningar som behövs för planområdet. Nödvändig flyttning av allmänna ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. I naturområdet skapas en lekplats utifrån naturens förutsättningar. Denna lekplats bekostas av exploatören. Innan en ny infart till fastighet 10:26 från lokalgata i öster måste eventuella ersättningskrav lösas. Gatubelysning skall regleras i kommande exploateringsavtal.

SKÖTSELKOSTNADER

Skötselkostnaden för gata och naturmark för området uppskattas av Tekniska kontoret till 195 kkr/år.

TEKNISKA FRÅGOR

Erforderliga geotekniska utredningar ska utföras och bekostas av exploatören. Exploatören ska vid ny exploatering utreda och anlägga system för lokalt omhändertagande av dagvatten. Villkoren för detta regleras i exploateringsavtalet. Tekniska kontoret skall godkänna utförandet av anläggningarna i enlighet med kommunens gängse standard.

Befintliga telekablar som finns i nord sydlig riktning i området för den planerade dagvattenmagasinet, öster om 10:26, flyttas för att ge plats för vattenmagasinet.

FRÅGOR ATT SÄRSKILT BEAKTA UNDER GENOMFÖRANDET

VA-utredning har inte utförts i området söder om Ingmansgården. Dessa utredningar måste göras innan planen skickas för antagande till KF. För Va-utredning gäller att denna även ska vara godkänd av TK. dessförinnan.

Holm 10:66 berörs av föreslagen skyddsplantering. Att plantering genomförs bevakas i bygglov.

Vid bygglov kommer markplaneringsritningar att krävas som visar tomtens nya marknivåer och anslutningar till lokalgatorna.

MEDVERKANDE

Anders Sennerdal, Maria Carlsson planavdelning, byggnadskontoret och Tommy Andersson, fastighetskontoret i Halmstads kommun.

Pekka Kärppä

Pekka Kärppä, WSP Samhällsbyggnad

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES I

Halmstad beslut... 2003-10-23

§ 120

i tjänsten

Ann-Britt Thoren

utgående beslutet har vunnit laga kraft

2004 -12- 0 2

Ann-Britt Thoren

Plan 988 K

Detaljplan för

Del av HOLM 10:4 m fl

Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2002-10-09

PROGRAMSAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-03-13 §79 genomförts under tiden 22 mars –29 april 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har överlämnats till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Holms skolas matsal den 17 april 2002. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under programsamrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från 21 berörda remissinstanser.

Följande 12 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och ungdomsnämnden	Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Energiverken	Luftfartsverket
Handikapprådet	Länsstyrelsen
Kulturnämnden	Tekniska nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Räddningsnämnden
Landsantikvarien	Vägverket Region väst

Från berörda sakägare har 5 skrivelser med synpunkter inkommit.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framhåller att de störningar som kan uppstå i samband med djurhållning framför allt är lukt, allergener, ansamling av flugor m m och buller. Boverkets riktvärde för skyddsavstånd till djurhållning och till ridanläggning (med ca 100 djur) är 500 meter.

Med hänvisning till befintlig svinhållning och föreslagen hästhållning på den omedelbart öster om planområdet belägna "Ingmansgården" så bedömer Länsstyrelsen att bostadsbebyggelse närmare än 250 – 300 meter från denna gård blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Den omständigheten att tilltänkta fastighetsköpare informeras muntligt och skriftligt eller att annan form av fastare juridisk knytning till planerad hästhållning tillämpas, innebär inte att marken blir lämpligare för bostadsbebyggelse.

Om det redovisade programförslaget förs vidare kommer länsstyrelsen att kalla in planen för statlig prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Ärendet har behandlats i länsstyrelsens plangrupp den 3 april 2002 med företrädare för miljövard, hållbar samhällsplanering och boende, kulturmiljö samt rättssekretariat. I ärendets handläggning har även deltagit Arne Bergquist.

Kommentar:

Exploatören har valt att frångå konceptet med hästhållning i intilliggande jordbruksfastighet.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Yttrandet från lantmäterimyndigheten har inriktas på frågan om en knytning mellan småhusfastigheterna och häststallarna på Ingemansgården, eventuell som gemensamhetsanläggning.

Grundtanken i anläggningslagen är att en anläggning genom samverkan mellan fastigheter utförs, äges och sköts av de deltagande fastigheterna som har andel i anläggningen. Förvaltningen handhas i regel av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningens behov av utrymme för anläggningen säkerställs genom upplåtelse av en begränsad sakrätt kopplad till deltagande fastigheterna oberoende av ägare, och som till sin karaktär är att hänföra till servitut.

Det centrala kravet på att en anläggning skall få inrättas som gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Detta innebär att en ifrågasatt gemensamhetsanläggning skall tillgodose ett visst ändamål och att detta ändamål skall framstå som permanent.

Ingemansgårdens stallanläggningar skall ägas och skötas av ägaren till gården. Med dessa förutsättningar är förhållandet, mellan småhusen/boendet och gårdens ägare vid brukandet av stallanläggningen, att hänföra till upplåtelse med nyttjanderätt där den i området boende hästägaren på sedvanligt sätt hyr in sig i stallanläggningen. Upplägget passar inte in på anläggningslagens tillämpningsområde.

I övrigt framför lantmäterimyndigheten följande angående gemensamhetsanläggning. Vid kontakter med lantmäteriverket har framkommit att någon stallanläggning av den nu aktuella typen, inrättad som gemensamhetsanläggning, ej är känd.

I anläggningsförrättning sker en prövning som innebär att inte enbart fastighets- ägares rent personliga önskemål kan läggas till grund för inrättandet av en gemensamhetsanläggning.

Ett av villkoren för inrättande av gemensamhetsanläggning är att det skall vara av väsentlig betydelse för en fastighet att ha del i anläggningen (dispositivt). Även om villkoret är dispositivt måste dock beaktas att en prövning av väsentlighetsvillkoret kan komma att ske om det senare blir en opinion mot anläggningen som gör att anläggningen ifrågasätts och anläggningsbeslutet blir föremål för en förnyad prövning. Det är mycket tveksamt om det vid en prövning kan konstateras att det för en fastighet finns ett påtagligt behov att ha tillgång till en stallanläggning. Hästhållning, som bedrivs i sin helhet separat utanför den egna småhusfastigheten, har mer av hobbykaraktär över sig (ex för någon familjemedlem) än att det skulle finnas ett behov för fastigheten som sådan att ha del i en sådan anläggning.

Vidare är det tveksamt om en ifrågavarande anläggning uppfyller kravet om att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse. Varaktigheten för att hålla egen häst är ofta begränsad då hästintresset utövas intensivt under en period och många gånger utgör en tämligen snabbt övergående aktivitet. Även det talar emot en gemensamhetsanläggning av det här slaget.

Båtnadvillkoret skall provas i förrättning. Villkoret innebär att en anläggning skall medföra fördelar av ekonomisk eller annan art som överväger de därmed förenade kostnaderna och olägenheterna (ej dispositivt). Fördelarna skall hänföra sig till fastigheten och normalt yttra sig i form av en ökning av fastighetsvärdet. Det bör påpekas att inrättandet av en gemensamhetsanläggning inte innebär att miljölagstiftningens bestämmelser sätts ur spel när det gäller att ingripa mot hästhållningen vid eventuella klagomål/olägenheter p g a att en stallanläggning ligger för nära inpå bostadsbebyggelse. Detta kan medföra förelägganden och kanske också äventyra anläggningens existens och därmed också innebära en ekonomisk risk för de deltagande fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning torde t ex ej heller kunna inrättas med syftet att åstadkomma ett kategoriboende med bara hästintresserade inom ett område.

Tillåtligheten av en gemensamhetsanläggning provas genom upprättande av en fastighetsplan eller i förrättning. Mot bakgrund av det ovan sagda kan man redan nu dra slutsatsen att förutsättningar för inrättande av en gemensamhetsanläggning för stallanläggningarna inte föreligger.

Kommentar:

Exploatören har valt att frånga konceptet med hästhållning i intilliggande jordbruksfastighet varför frågan kring juridisk knytning mellan planerade fastigheter och stallplats är överspelad.

Luftfartsverket

Luftfartsverket anger att detaljplanearbetet ska beakta att Halmstads flygplats är av riksintresse för luftfarten och hänsyn därför ska tas till flygplatsens utvecklingsplan. För flygplatser av riksintresse skall hinderfria ytor, bullernivåkurvor med mera redovisas i kommunala planer.

Luftfartsverket bedömer att bullerkurvan för maximal bullernivå 70dBA för MD80 för start- och landning mot respektive från norr blir det planeringsinstrument som anger flygbullersituationen över det aktuella området under de närmaste 10-15 årsperioden.

Maximalnivå 70dBA utomhus gör störningskriterier för bedömning av flygbuller i

fysisk planering. Nivån motsvarar en inomhusnivå om 40-45dBA, dvs vid den nivå då negativ påverkan uppträder. Luftfartsverket skall i samband med tillståndsprövning enligt miljöbalken ta fram aktuella bullernivåkurvor för flygplatsen.

Kommentar:

Byggnadskontoret begärde att få ett klarläggande i om Halmstads flygplats tillhörande influensområde för buller skulle kunna påverka utbyggnaden av föreslaget område. Luftfartsverket kompletterade sitt yttrande med en skrivelse, daterad 2002-08-08, där de meddelade att "Luftfartsverket inte mot-sätter sig en utbyggnad enligt föreslagen plan".

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Barn- och ungdomsnämnden

Barn- och ungdomsnämnden bedömer att en nybyggnation av ca 50 småhus kommer att medföra inflyttning av barnfamiljer. Antalet skolelever är sedan några år stadigt minskande i Holm, ett ökat barnantal är därför enbart positivt för skolans del eftersom skolan i Holm kommer att klara ett ökat barnantal. Däremot anger nämnden att det är sämre med servicen för småbarnsfamiljer, eftersom kommunen inte har någon förskola i samhället. Placering av förskolebarn bör kunna ske inom Kärleken. Genom införandet av allmän förskola och en ökad efterfrågan av förskola inom Kärleken så behöver förskolan utökas i området.

Från åk 6 åker ungdomarna till Stenstorpsskolan där det kommer att vara hård belastning åren 2003-2007, med det antal ungdomar som redan finns i området. Uppföljning får ske när försäljningen av tomterna kommer igång för att få en uppfattning av hur åldersstrukturen i det nya bostadsområdet blir.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Energiverken

Energiverken påpekar att befintlig högspänningskabel i området mellan hästgårdar och befintlig gård är förlagd i samråd med tidigare markägare. För utförande och bibehållande av nätägarens (Energiverken i Halmstad Elnät AB) anläggningar för överföring av el inom dennes område för nätkoncession skall kunden upplåta mark i erforderlig mån och lämna nätägaren tillträde till berörda fastigheter. Om kunden kräver flyttning eller annan ändring av nätägarens anläggningar skall nätägare medverka till detta om inte väsentligt hinder av teknisk natur föreligger. Av flyttningen eller ändringen föranledda kostnader skall bekostas av kunden. Energiverken anger att området möjligen kan matas med lågspänning från andra transformatorstationer och i så fall behövs inga platser för dessa. Det planerade elbehovet i samband med detaljprojekteringen får utvisa detta. I samband med grävningar för elkablar inom området kan Energiverken förlägga kanalisation för bredband.

Kommentar:

Energiverkens högspänningskabel föreslås flyttas, för att placeras i föreslaget u-område i fastighetsgräns mot Ingmansgården. Exploatören är informerad om att kostnaderna faller på exploateringen. Ett E-område för transformatorstation har föreslagits i NATUR-området i väster. I övrigt framförs synpunkterna till exploatören.

Handikapprådet

Handikapprådet vill lyfta fram rörelsehindrades och synskadades olika behov gällande tillgänglighet på gång- och cykelbanor. Rörelsehindrade vill att nivåskillnader helt undvikas medan synskadade orienterar sig efter trottoarkanten. Det är angeläget att gång- och cykelbanorna utformas så att de ger både tillgänglighet och säkerhet för såväl rörelsehindrade som synskadade, exempelvis genom nedsänkta trottoarkanter och genom att material användes som avviker i färg och

struktur.

Rådet vill vidare peka på att ridning är ett stort intresse för funktionshindrade, vilket gör det angeläget att planerade anläggningar och förflyttningsvägar även kan användas av personer med funktionshinder.

Kommentar:

Gång- och cykelvägen längs Ingmansvägen har utgått. Exploatören har valt att frågå konceptet med hästhållning i intilliggande jordbruksfastighet varför synpunkterna kring anpassning av ridanläggningar för funktionshindrade är inaktuella.

Kommunstyrelsen

Ingen erinran mot förslaget Alternativ A.

Kommentar:

Kommunstyrelsens beredning avstod att yttra sig vid programsamrådet då sökanden meddelat att konceptet med "hästgård" inte längre var aktuellt. Ovanstående yttrande gäller den nya skiss, Alternativ A, som byggnadsnämnden remitterade till kommunstyrelsen för yttrande vid byggnadsnämndens sammanträde 2002-08-14. Skissen benämnd Alternativ A, överensstämmer i stort med det planförslag som nu skickas ut för samråd.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anger att inga fornlämningar finns markerade inom planområdet, men att större delen av den västra gruppen ligger inom område som är värdefullt för kulturmiljövård. Nämnden hänvisar till ÖP2000 som föreskriver att "detaljplanen i sin utformning bör ta hänsyn till detta".

Den bokbusshållplats som idag finns vid tygaffären i centrala Holm bedöms ligga så nära att den kan betjäna även ett nytt bostadsområde.

Kommentar:

Se yttrande och kommentar till landsantikvarien gällande detaljplanens hänsyn till områdets kulturhistoriska värde.

Landsantikvarien

Landsantikvarien bedömer att den omfattande exploateringen motiverar en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Föreslagen exploatering är omfattande och skulle innebära en påtaglig förändring av landskapsbilden i området. Nuvarande sammanhängande böljande åkerlandskap bryts upp, särskilt genom den föreslagna utbyggnaden i öster. Den västra delen av området ingår delvis i kulturmiljö nr 21, Holm-Fastarp, i kulturmiljövårdsprogrammet för Halmstads kommun. Här finns befintlig bebyggelse i form av ett bostadshus samt en fd bensinstation, uppbyggd enligt Gulfs standard modell. Bensinstationen har ett bevarande värde såsom representant för bilismens kulturarv.

Kommentar:

Under rubriken Miljökonsekvenser anges i planbeskrivningen detaljplanens påverkan på kulturhistoriska värden. Planläggningen innebär otvetydigt en förändrad landskapsbild, men tomterna har placerats så att befintliga höjdkurvor följs med anpassningar som suterränghus. Detaljplanen medger endast röda takpannor för att ge ett sammanhållet intryck på håll. Valet att fasadkulörer föreslås följa jordfärgsnyanserna. Tillägget av trädplantering längs Ingmansvägen förstärker ett typiskt landskapsmässigt uttryck.

Ett grönområde med planerad dagvattenhantering föreslås skilja bebyggelsen från fastigheten Holm 10:26 med befintlig bensinmack. En dokumentation av bensinmackens kulturhistoriska värde bör göras i det fall nuvarande byggnad och pump rivs/plockas bort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar till giltigheten i yttrandet från Miljö- och hälsoskyddskontoret 2001-05-15 med synpunkter på avstånd mellan ridanläggning och bostäder i planen samt anknytningsform mellan bostad och hästgården.

Vidare anger nämnden att ridanläggningen med stallar, Ingemansgården, bör ingå i planen och framför allt i verksamhetsområdet för vatten och avlopp. På så sätt löses avloppsfrågan från stallbyggnaderna, hästtvätt m m.

Föreslaget uppvärmningsätt, vattenburen el, kan medföra att man vill komplettera med fastbränsleeldade kaminer eller anlägga berg- eller jordvärmepumpar. Konsekvenserna av sådan åtgärder bör belysas i en kommande miljökonsekvensbeskrivning.

Befintliga stengårdsgårdar i planområdet bör bevaras.

Kommentar:

Exploatören har valt att frågå konceptet med hästhållning i intilliggande jordbruksfastighet.

Byggnadskontoret finner inga skäl att särskilt utreda föreslaget uppvärmningsätt. Kompletteringar med fastbränsleeldade kaminer och berg- och jordvärmepumpar sker oftast i syfte att minimera hushållets uppvärmningskostnader. Anmälan ska ske till Miljö- och hälsoskyddskontoret för dessa åtgärder.

Befintliga stengårdsgårdar skall bevaras enligt planbestämmelserna.

Räddningsnämnden

Påpekar som enda synpunkt att brandvattenförsörjning måste anordnas i villaområdet på traditionellt sätt.

Kommentar:

Synpunkterna framförs till exploatören för att tillgodoses vid VA-projekteringen och utbyggnaden

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret avstyrker det framlagda förslaget genom nedan angivna motiv.

Gata/Trafik

Tekniska kontoret framhåller att redovisad planlösning på bifogad illustrationskarta har stora brister, bl a gatusystemet är uppbyggt med ett onödigt stort antal återvändsgator som ur driftsynpunkt är kostnadskrävande. Planförslaget redovisar även ett antal olika former av märkliga vändplatser. Hörnavskärningar saknas konsekvent, gångbanor föreslås utmed entrégator, onödiga gångstråk föreslås mellan bostadsfastigheter. En separat gång- och cykelbana redovisas utmed Ingmansvägen, vilket måste anses vara onödigt. Av planhandlingarna framgår ej i vad mån gator/cykelbanor/grönytor avses ha kommunen som huvudman eller ej. Tekniska kontoret noterar vid en översiktlig bedömning att utbyggnadskostnaderna för området vid en utbyggnad med kommunal standard enligt förslaget skulle bli mycket höga, och därmed generera ett tomtpris som med tanke på avståndet till centrum skulle anses alldeles för högt. Tyvärr saknas även ett förslag till detaljplanekarta som kunde redovisa i vad mån området eventuellt avses bebyggas inom någon form av storkvarter eller ej. Någon uppgift om detta går ej heller att finna i texten. Med ett utseende enligt det redovisade är Tekniska kontoret ej beredd att ta ansvaret för drift och underhåll. Tekniska kontoret föreslår därför att planområdet omarbetas i sin helhet innan ett samrådsförslag upprättas. Vidare bör övervägas om park- gatanläggningen kan utföras som gemensamhetsanläggning.

Vatten/Avlopp Som framgår av planprogrammet skall en komplett VA-utredning genomföras. Utredningen bör genomföras i samråd med Tekniska kontoret och klarlägga dagvattenfrågorna för området, med planerat utsläpp till befintligt dikessystem över fastigheten Källstorp 1:7. Det är också viktigt att klarlägga hur dricksvatten och brandvattenförsörjningen av området skall ske med tanke på erforderligt tryck och flöde. VA-utredningen kompletteras lämpligen med en kostandsberäkning för utbyggnaden av VA-anläggningen för området. Tekniska kontoret förutsätter att exploateringsavtal i vanlig ordning kommer att upprättas där tekniska och ekonomiska frågor regleras.

Kommentar:

Nuvarande samrådsförslag har anpassats efter tekniska kontorets synpunkter gällande gata. Huvudmannaskapet föreslås vara kommunalt.

En VA-utredning har genomförts se planbeskrivning.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatör och kommunen för att reglera tekniska och ekonomiska frågor ev även förmedling av tomter genom kommunens tomtkö.

Vägverket region väst, Halmstad

Vägverket har tagit del av planförslaget och har noterat att endast fem fastigheter har infart från Göteborgsvägen, för vilken Vägverket är väghållare. Dessa fastigheters infarter kommer inte att förändras med anledning av planförslaget. Vägverket påpekar dock att kartmaterialet saknar gatunamn.

Vägverket rekommenderar att kommunen ser över trafiklösningen i korsningen väster om planområdet där den icke namngivna gatan ansluter till Göteborgsvägen. Eventuellt föreligger behov av ombyggnad av korsningen.

Kommentar:

Kartmaterialet har kompletterats med gatunamn.

I samband med att gång- och cykelvägen från Halmstad byggs kommer TK att försöka anpassa korsningen från väg 612 mot Gamla Göteborgsvägen.

Yttranden utan erinringar

Halmstads Renhållnings AB
Hallandstrafiken AB
Hemvårdsnämnden
Hyresgästföreningen

Scanova Networks
Socialnämnden
Sydkraft AB
Utbildningsnämnden

Skrivelser från sakägare

Magnus Jönsson, Holm 10:2

Kräver en grundlig utredning och svar på hur mjölkproduktionen på Hallagård kan fortsätta i framtiden utan att stöta på problem och klagomål från den tänkta nybyggnationen på Holm 10:4. Under maj månad 2002 kommer en ansökan inlämnas till Miljö- och hälsoskyddskontoret som anger önskemål om en fördubbling av antalet djur till ca 75 mjölkkor samt 80 ungdjur. Hallagårds djurstallar ligger ca 190 m från tänkt byggområde och på sommaren går mjölkkor ca 80 m från samma område. Flytgoðselspridning sker idag på gårdens åkerareal med dess problem och obehag med lukt mm som därav följer.

Kommentar:

Det går inte att vara helt säker på att det inte kommer att uppstå problem eller framföras klagomål från den tänkta nybyggnationen. Enligt miljöbalken råder det ingen anmälningsplikt till miljö- och hälsoskyddskontoret gällande besättningar mindre än 100 djurenheter. Miljö- och hälsoskyddskontoret har 2002-09-05 inte fått in någon anmälan från Magnus Jönsson om att man har

fler djurenheter än 100.

Redan idag ligger befintlig ladugård och marker närmare än 500m till detaljplanlagt område och omfattas av tillståndskrav för att få sprida bl a flyt- och kletgödsel (Lokala hälsoskydds föreskrifter, ant av KF §60, -84). Enligt *Bättre plats för arbete* (Boverkets Allmänna Råd 1995:5) eftersträvas ett avstånd om 500 m till djurhållning. Man skriver samtidigt att "omgivningspåverkan från djurhållning är mer eller mindre accepterad på landsbygden men konflikter kan uppstå i samband med tätortsutbyggnad i jordbruksområden".

Anne-Marie och Bengt-Olof Jönsson, Holm 20:1

Kan absolut inte acceptera någon form av inskränkningar i sin pågående svinproduktion då företaget bedriver växtodling och djurproduktion i balans. Gården med svinproduktion ligger ca 500 m söder om tänkt tomtmark för bostäder medan fastighetsgränsen för Holm 20:1 ligger endast 200m från tänkt tomtmark. På fastigheten drivs omfattande svinproduktion sedan 30 år tillbaka. Gödseln hanteras som flytgödsel och sprids och nedbrukas efter nu gällande miljöregler.

Kommentar:

Se allmän kommentar till Magnus Jönsson Holm 10:4. Gårdens marker kommer med föreslagen detaljplan att ligga närmare än 500m till detaljplanlagt område och omfattas då av tillståndskrav för att få sprida bl a flyt- och kletgödsel. Svinproduktionen på befintlig gård ligger med angivna 500m på rekommenderat avstånd från föreslagen planläggning.

Valhallavägens samfällighetsförening, Hans Beckert, ordförande

Majoriteten i samfällighetsföreningen motsätter sig att den föreslagna gång- och cykelvägen leds in på Valhallavägen. Samfällighetsföreningen är inte intresserade av att upplåta vägen för allmänhetens nyttjande utan anser att Nordic Hästgårdar ska arrangera sitt vägnät så att det inte belastar Valhallavägen.

Vid detaljplanläggningen av Holm 10:4 vill samfällighetsföreningen vidare att "vallen" som ligger längs med Valhallavägen ska ritas så att den tillfaller samfällighetsföreningen. När fastigheterna Holm 10:62-64 köptes så sas det att "vallen" tillhörde föreningen. Samfällighetsföreningen avslutar med att ange att man hoppas att Nordic hästgårdar respekterar närliggande fastighetsägares intressen.

Kommentar:

Det är viktigt att skapa en gen förbindelse till kommande gång- och cykelväg mot Halmstad. Det är samtidigt onödigt att ligga med vägar båda sidor om vallen och av den anledningen föreslås en gång- och cykelväg på Valhallavägen. Exakt hur är ännu inte bestämt men diskussioner mellan exploatör, samfällighetsförening och Halmstads kommun bör påbörjas för att nå fram till en hållbar överenskommelse.

Efter särskild inmätning står det klart att "vallen" ingår i samfällighetsföreningens ansvarsområde (se grundkartan).

Jonny Levander, Holm 10:63

Är som ägare till Holm 10:63 och därmed del av Valhallavägen (genom befintlig samfällighetsförening, GA:3, planförf anm) och dess vall inte intresserad av att Valhallavägen används för allmänheten (gång/cykel eller väg). Ser helst att föreslaget grönområde i ÖP2000, söder om befintliga fastigheter längs Valhallavägen, planläggs som Natur. I övrigt positivt inställd till bebyggelsen förutsatt att vägnätet löses på egen mark utan att trampa in på de privatägda markerna. Avslutar med att hoppas att man i första hand lyssnar på de ursprungliga fastighetsägarnas intresse.

Kommentar:

Det är inte aktuellt med biltrafik på nuvarande Valhallavägen däremot är det för allmänhetens intresse viktigt att skapa en gen anslutning till kommande gång- och cykelväg mot Halmstad. Se även kommentar Valhallavägens

samfällighetsförening.

I befintlig planläggning föreslås endast våtmarkerna i söder ingå i detaljplanen.

Mikael Johansson, Holm 10:35

Anger att man sedan 1986 verkat för att öka trafiksäkerheten på G:a Göteborgsvägen genom Holm via regelbundna kontakter med Tekniska kontoret men utan att yrkandena har nått resultat. Kräver på nytt, i samband med föreslagen detaljplanläggning, att trafik aspekterna på aktuell väg verkligen åtgärdas. Redovisat förslag från M.J innebär att Backagårdsvägen förlängs över G:a Göteborgsvägen och ansluter Göteborgsvägen. Fördelar som anges är bättre sikt, hastighetsdämpning för trafik på G:a Göteborgsvägen, begränsning av genomfartstrafik till Holms golfbana, riskfri gång- och cykelvägsanslutning, lugnare trafikmatning från Holm 10:4.

Ett alternativ till ovanstående är en ombyggnad av båda infarterna till G:a Göteborgsvägen, att två farthinder byggs i korsningen Backagårdsvägen samt i korsningen Nannarpsvägen samt att TK bygger en gångbana utmed G:a Göteborgsvägen mellan Nannarpsvägen och Ingemansvägen.

Avslutningsvis påpekas att projekteringen av Holm 10:4 är till fördel för Holm som helhet, men påtalar att trafikfrågan måste lösas så att det tryggt går att skicka barnen till skolan och att våga sig ut och cykla, utan att oroa sig för stressade golfare eller bussar som jager tidtabellen.

Kommentar:

I samband med att gång- och cykelvägen från Halmstad byggs kommer TK att försöka anpassa korsningen från 612 mot Gamla Göteborgsvägen. Övriga åtgärdsförslag bedöms för närvarande inte aktuella.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller skrivelser utan namnunderskrift ger ej rätt att överklaga planförslaget. Endast skriftliga inlämnade synpunkter som undertecknats med namnunderskrift kan återopas för överklaganden. Nedan redovisas synpunkter från samrådsmötet som inte framfördes skriftligt under samrådstiden.

Synpunkter vid programsamrådsmötet 17 april 2002 (se även minnesanteckningarna fr mötet)

Siktförhållanden Viktigt att man begränsar till envåningshus på de högst belägna platserna.
Kommentar: Bostadshöjderna begränsas med bestämd byggnadshöjd och takvinkel, och för föreslagen suterräng i vissa delar även nockhöjd.

Angöring till området

1. Vem är formell väghållare från Gamla Göteborgsvägen?
2. Varför inte ta Valhallavägen som huvudinfart? Mycket trafik redan idag på Ingemansvägen. Hur kan trafik tas in på Valhallavägen med tanke på ägoförhållandena?
3. Föreslagen refug på Ingemansvägen bör slopas. Gör istället vägen bredare för parkering

Kommentar:

1. Leif Eriksson svarade vid mötet ang väghållare. Byggnadsplan 648 (I huvudsak Holms samhälle) där är kommunen inte formell väghållare men i dp 829 (flerbostadshusområdet mot Ingemansvägen) har kommunen huvudmannaskapet. I denna detaljplan föreslås kommunen bli huvudman och ansvarig för allmän platsmark. Kommunen studerar om man skall överta ansvaret i alla vägföreningar och områden.
2. Dels äger inte exploitören denna väg, siktförhållanden mot G:a Göteborgsvägen är sämre. I detaljplanen föreslås utfartsförbud för biltrafik

till flerbostadsområdet via Ingemansvägen vilket kommer att minska trafiken något. Rent juridiskt kan detaljplanläggningen medverka till att åstadkomma en sådan lösning. Men det är inte aktuellt i nuläget. Däremot föreslås en gc-anslutning som nyttjar Valhallavägen (se kommentar till Valhallavägens samfällighetsförening.)

3. Den föreslagna separata gc-vägen längs Ingemansvägen har utgått men inte till förmån för fler parkeringar.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför följande revideringar och kompletteringar.

- Konceptet med fastigheter knutna till en stallplats i närliggande Ingmansgård har frångåtts.
- Luftfartsverket har meddelat att det inte föreligger några hinder för en bostadsutbyggnad i enlighet med detaljplanen.
- Förändrad gatuutformning har skett i enlighet med synpunkter från Tekniska kontoret. Bland annat från säckgator till genomgående gator, minimering av asfaltsytor, borttagande av gång- och cykelväg längs Ingemansvägen m m.
- Planområdet har förändrats och omfattar befintliga dagvattendammar i sydväst och intilliggande fastigheter Holm 10:62-64 i söder samt Holm 10:26 med den fd bensinstationen och bostadsfastigheten Holm 10:65. Dessutom ingår området kring Ingemansvägens anslutning till Gamla Göteborgsvägen och 612.
- Efter genomförd inmätning har klarhet givits att vallen längs Valhallavägen i princip tillhör Valhallavägens samfällighetsförening GA:3 (se grundkarta).
- Kommunalt huvudmannaskap
- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken Miljökonsekvenser istället för en särskild MKB
- En gång- och cykelväg föreslås på Valhallavägen med koppling till planerad gång- och cykelväg mot Halmstad.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats.

- En planläggning för ny bostadsbebyggelse kan komma att innebära konsekvenser för omkringliggande jordbruksfastigheters verksamheter utan att dessa konflikter i en detaljplan kan lösas.
- Valhallavägens samfällighetsförenings krav om att en gång- och cykelväg inte anläggs på Valhallavägen.
- Ställda krav på ombyggnad av Gamla Göteborgsvägen och anslutningen till väg 612.

Förteckning av sakägare/boende som framfört erinringar

Boende med besvärsmätt

Namn	Fast beteck	Gatuadress	Postnr Ort
Magnus Jönsson,	Holm 10:2	Hallagård	302 79 HOLM
Anne-Marie och Bengt-Olof Jönsson,	Holm 20:1	Tönnersa gård	310 31 ELDSBERGA
Valhallavägens samfällighetsförening	Holm 10:62-64	Valhallavägen 3	305 92 HOLM
Mikael Johansson	Holm 10:35	G:a Göteborgsvägen 2	302 79 HOLM
Jonny Levander	Holm 10:63	Valhallavägen 2	305 92 HOLM

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Carlsson

Plan 988 K

Detaljplan för
HOLM 10:66 M FL
Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-05-05

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2002-10-09 §355 genomförts under tiden 28 oktober –22 november 2002. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem under samrådsskedet. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt på Byggnadskontorets webbplats.

Yttranden har inkommit från 18 av de 19 berörda remissinstanserna. Yttrande saknas från Skanova Network AB.

Följande 7 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Kulturnämnden	Räddningsnämnden
Länsstyrelsen	Socialnämnden
Landsantikvarien	Tekniska nämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Vägverket Region Väst

Från berörda sakägare har 4 skrivelser inkommit med synpunkter.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande

Hänsyn till de boendes hälsa

Enligt Länsstyrelsen måste markområdet invid mangårds- och ekonomibyggnaderna på Ingmansgården antingen ingå i planområdet och regleras med avseende på en användning som är lämplig med hänsyn till närheten till föreslagna bostäder eller så måste ett väsentligt större avstånd (minst ca 250 m) mellan kvartersmark för bostäder och lantgården upprätthållas. I annat fall befarar Länsstyrelsen att den planerade bostadsbebyggelsen kan komma att utsättas för icke acceptabla störningar, vilket bedöms föranleda en prövning av detaljplanen enligt 12 kap. 1 § PBL.

Detta är följden av att det föreslagna bostadsområdet gränsar i öster till en lantgård (Holm 10:4, Ingmansgården) med mangårdsbyggnad och tillhörande ekonomibyggnader. Två av ekonomibyggnaderna är förhållandevis stora och ligger endast 38 resp. 50 meter från föreslagen kvartersmark för nya bostäder. Enligt uppgift är åtminstone en av ekonomibyggnaderna ett svinställ, som därmed förutsätts kunna användas för svinhållning. Av planförslaget framgår dock inte hur denna lantgård används eller avses användas.

Vid planläggning av mark får inte frågor av större allmän betydelse inom eller i direkt anslutning till planområdet lämnas olösta. Enligt Länsstyrelsen föreligger en uppenbar hälsorisk om djurhållning, annan störande jordbruksverksamhet eller annan störande verksamhet bedrivs eller kan komma att bedrivas i eller i anslutning till dessa mangårds- och ekonomibyggnader. De enskilda som avser att förvärva en tomt inom planområdet och investera i ett villaboende måste i skäligen utsträckning tillförsäkras ett planmässigt klarläggande och tydliggörande rörande omgivande marks framtida användning. Motsvarande klargöranden bör också tillskapas för den/de som äger, arrenderar och driver den aktuella jordbruksfastigheten eller avser att göra detta. Frågor om markens användning måste därför - så långt som planinstitutet nu medger - regleras så att man klargör att verksamheter som kan medföra störningar eller andra slag av olägenheter för de boende inte kan komma i fråga.

Enligt Länsstyrelsen är det från miljö- och hälsosynpunkt olämpligt att planlägga för villabebyggelse alldeles intill en lantgård där en aktiv jordbruksverksamhet, med eller utan djurhållning bedrivs eller kan komma att bedrivas.

Biotopskydd

Våtmarker och stenmurar i jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken och tillhörande förordning (1998:1252). Dispens från biotopskydd för stengårdsgård omedelbart norr om Valhallavägen måste föreligga innan detaljplanen får antas.

Enligt förslaget skall biotopskyddad våtmark i sydväst ingå i planområdet. Detta bedöms medföra att det faktiska skyddet för den aktuella biotopen de

facto minskar. Om våtmarken skall ingå i planområdet skall skälen härför redovisas i planförslaget och dispens från biotopskyddet föreligga innan detaljplanen får antas.

Trafik

Ur trafiksäkerhetssynpunkt bedöms det vara mycket angeläget att utfarten från Valhallavägen mot väg 612 stängs av och att trafiken till och från de tre fastigheterna i söder istället leds på lämpligt sätt via Ingemansvägen. Vad Vägverket anført i yttrande över planförslaget 2002-11-25 bör iakttas.

Länsstyrelsens
rådgivande syn-
punkter

Holms "entré"

Den befintliga miljön i anslutning till den södra infarten till Holm vid den f.d. Gulfbensinstationen kan inte sägas utgöra en tilltalande "entré" till Holm eller bidra till en god landskaps- och bebyggelsemiljö. Det bedöms därför vara angeläget att denna "entré" till Holms samhälle ges en förbättrad miljö och en välbehövlig "ansiktslyftning". Länsstyrelsen tillstyrker därför att marken vid den f.d. Gulfbensinstationen planläggs som naturmark. Det är också viktigt att detaljplanen följs upp med erforderliga sanerings- och miljöåtgärder.

Beräkning av byggnadshöjd för sluttningshus

Enligt 9 § plan- och byggförordningen skall byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Vid beräkning av markens medelnivå beaktas marknivåerna på alla sidor om den aktuella byggnaden/ byggnadsdelen. Av detta följer att för ett sluttningshus som ligger med långfasaderna parallellt med nivåkurvorna så kvittar det normalt vilken av långfasaderna man använder sig av vid beräkning av byggnadshöjd; resultatet blir det samma eftersom man utgår från markens medelnivå för hela byggnaden/ byggnadsdelen. Om kommunen önskar att det skall vara den marknivå som råder vid den högst belägna långfasaden som skall utgöra utgångsnivå vid beräkning av byggnadshöjd ochnockhöjd, så bör man reglera detta genom en planbestämmelse som både anger vilken långfasad som skall vara beräkningsgrundande och hur markens medelnivå skall beräknas för denna långfasad.

Kommentar:

Boendes hälsa	Synpunkterna har tillgodosetts, Ingmansgården ingår i planområdet.
Biotopskydd	Våtmarkerna ingår ej i planområdet varför biotopskyddet inte berörs. En särskild planbestämmelse n anger bevarande av stengårdsgård i den östra del där stengårdsgården är tydlig.
Trafiksäkerhet	Korsningen Valhallavägen/länsväg 612 bibehålls. Ställningstagandet grundar sig på att bilverkstaden får svårt att överleva om korsningen stängs. Alternativet är att trafik till och från bilverkstaden går via ny lokalgata vilket innebär störningar för planerade bostäder. Den nya gång- och cykelvägen längs 612 innebär att sikten förbättras avsevärt då befintlig vegetation röjs närmast korsningen.
Holms entré	Detaljplanen föreslår inte längre att området planläggs för Natur utan för bostadsändamål med möjlighet till boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är störande eller trafikallstrande. Ny infart till fastigheten föreslås från Valhallavägen. Genomförandetiden för fastigheten Holm 10:26 träder i kraft fr o m 2006-01-01. Därutöver har villkor ställts att bygglov inte får ges förrän marken har sanerats från eventuella markföroreningar.
Byggnads- höjd/Nockhöjd	Byggnadshöjden för sluttningshus föreslås beräknas enligt följande: Där beräkningsgrundande långfasad för sluttnings-/suterränghus, utgör den

högst belägna på tomten. Byggnadshöjden skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden för denna långfasad, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m. fl

Kulturnämnden

Kulturnämnden hänvisar till synpunkter lämnade i programsamrådet såsom att detaljplanen i sin utformning bör ta hänsyn till att den västra bostadsgruppen ligger inom område som är värdefullt för kulturmiljövård.

Kommentar:

Se kommentar Landsantikvarien.

Landsantikvarien

Landsantikvarien hänvisar till tidigare lämnade synpunkter såsom att exploateringen anses omfattande och skulle innebära en påtaglig förändring av landskapsbilden i området och därmed motiverar en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

I tidigare yttrande har också påpekats att det nuvarande sammanhängande böljande åkerlandskapet bryts upp, särskilt genom den föreslagna utbyggnaden i öster. Att den västra delen av området delvis ingår i kulturmiljö nr 21, Holm-Fastarp, i kulturmiljövårdsprogrammet för Halmstads kommun. Här finns befintlig bebyggelse i form av ett bostadshus samt en fd bensinstation, uppbyggd enligt Gulfs standard modell. Bensinstationen har ett bevarande värde såsom representant för bilismens kulturarv.

Kommentar:

Under rubriken Miljökonsekvenser anges i planbeskrivningen detaljplanens påverkan på kulturhistoriska värden. Planläggningen innebär otvetydigt en förändrad landskapsbild, men tomterna har placerats så att befintliga höjdkurvor följs med anpassningar som sluttnings-/suterränghus. Detaljplanen medger endast tegelfärgsroda takpannor för att ge ett sammanhållet intryck på håll samt fasadkulörer som följer jordfärgsnyanserna. Tillägget av trädplantering längs Ingmansvägen enligt illustrationen förstärker ett typiskt landskapsmässigt uttryck.

Ett grönområde med planerad dagvattenhantering föreslås skilja bebyggelsen från fd bensinstationstomten, Holm 10:26. Fastigheten föreslås för bostadsändamål med möjlighet till boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är störande eller trafikalsrande. SPIMFAB kommer att rekommendera saneringsrådet att undersöka fastigheten under 2004. En dokumentation av bensinmackens kulturhistoriska värde bör göras i det fall nuvarande byggnad och pump rivs/plockas bort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser fortfarande att en miljökonsekvensbeskrivning bör belysa konsekvenserna av att man eventuellt kompletterar förslagen el-uppvärmning av bostäder med fastbränsleeldade kaminer eller berg-jordvärmepumpar.

Föreslagen hästhållning på Ingemansgården har slopats. På grund av närheten till planområdet kan inte heller någon annan djurhållning accepteras.

Den nuvarande djurhållningen på gårdar i omgivningen har bedömts inte medföra större olägenheter för bostäderna i föreslaget planområde. En

framtida förändring av djurhållningen på gårdarna t.ex kraftigt utökat djurantal, djurslagsbyte (från nöt till svin) eller ändrat gödselhanteringssystem (från fast till flytgödsel) kan medföra råd eller föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Det planerade planområdet medför också att området för tillståndplikt för spridning av gödsel utökas (inom 500 meter från plangränsen måste det finnas tillstånd för bl. a spridning av flytgödsel).

Kommentar:

MKB avses inte upprättas. Planområdet har utökas och omfattar Ingmansgården. Resterande påpekanden har bifogats planbeskrivningen.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden tillstyrker förslaget med följande punkter att beakta i den fortsatta projekteringen.

1. Brandvattenförsörjning enligt gällande VAV-norm
2. Framkomlighet och uppställningsplats för brandförsvarets fordon ska beaktas i området.
3. Gatunamn och numrering och skyltning av hus och gator ska vara logisk och tydlig.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och förmedlas till exploatören.

Socialnämnden

Socialnämnden hemställer att Byggnadskontoret utreder möjligheterna att inom det aktuella området etablera en gruppbostad för personer med funktionshinder.

Kommentar:

Diskussioner pågår kring möjligheten att etablera gruppbostad inom området. Planläggningsmässigt föreslås en bestämmelse ... *Gruppbostad får anordnas... På tomt där gruppbostad uppförs får byggnadsarean vara max 500kvm.*

Tekniska kontoret

Allmänt

Tekniska kontoret anser att planförfattarna vid planläggning av områden endast skall redovisa och föreslå åtgärder i anslutning till aktuellt område som förutsätts finansieras innanför ramen för exploateringen. I annat fall finns uppenbara risker att planförfattaren skapar förhoppningar som kanske är orealistiska eller av andra skäl måste lågprioriteras. Enligt Tekniska nämndens uppfattning bör sådana förslag komma till stånd genom den "normala" budgetäskandehantering som ett ramäskande från Tekniska nämnden.

Gata och trafik Drift

Tekniska kontoret påpekar att förslaget kommunalt huvudmannaskap för gator och gatubelysning kräver motsvarande utökning av den kommunala driftbudgeten vilket ej är medtaget i gällande plan. Kan inte detta åstadkommas förutsätts drift- och underhåll av området lösas genom gemensamhetsanläggning. Tillkommande driftskostnader per år uppskattas till ca 12:-/m² gatumarksyta, vilket för det aktuella området innebär ca 150 kkr/år.

I den östra delen av planområdet saknas vändmöjlighet på en gata. Detta är en olämplig lösning i samband med vinterväghållning, barmarksrenhållning, sophämtning mm. Utformningen bör ändras så att mindre backvändplats anordnas alternativt att gatudelen ingår i tomtmark eller att den "sista"

tomten utgår. Gatumarksbredden på bostadsgatorna (sektion B-B) kan minskas till 5,5 – 6.0 m och "trottoarerna" utgå. Dagvattenrännan kan lösas genom endast motveck i gatan.

Trafiksäkerhet

Ingemansvägens raka sträckning inbjuder trots begränsad bredd till höga hastigheter. Åtgärder eller delvis ändrad utformning behövs för att förbättra trafiksäkerheten och undvika framtida krav på gupp eller liknande. Möjliga lösningar ses förslagsvis över i samband med översynen av korsningen med väg 612. Utförandet av dessa åtgärder inkl ombyggnad av korsningen förutsätts finansieras av exploateringen. I detta sammanhang bör förutsättningarna att flytta Gamla Göteborgsvägens korsningen mot Lv 612 till i höjd med Ingemansvägen undersökas.

Området skall förses med gatubelysning och det bör nämnas att den allmänna gatubelysningen skall regleras i kommande exploateringsavtal. Om kommunen skall svara för drift och underhåll skall utförandet och ritningar godkännas av tekniska kontoret.

Korsningen Valhallavägen/Länsväg 612 har haft ett antal olyckor, någon med dödlig utgång. I syfte att minska antalet anslutningar mot Lv 612 föreslås Valhallavägen knytas till den västligaste lokalgatan inom exploateringsområdet. Lokalgatas sektion får anpassas till den genomfartstrafik som då är ofrånkomlig. Gång- och cykeltrafiken bör emellertid kunna tillåtas på Valhallavägen och ansluta till planerad gång- och cykelbana mellan Halmstad – Holm.

Va

Som framgår av programsamrådsyttrande 2002- 04- 19, förutsatte tekniska kontoret att detaljplanen skulle kompletteras med en va- utredning. Vid underhandskontakter med den anlitate plankonsulten Pekka Kärppä, har det framkommit att någon va-utredning inte genomförts. Enligt tekniska kontorets mening är det angeläget att en va-utredning, som klarlägger de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för detaljplanen, genomförs. Utredningen skall enligt vår mening verkställas före detaljplanens utställningsskede och i samråd med tekniska kontoret. Aktuella frågeställningar som bör belysas av va- utredningen framgår av vårt yttrande 2002- 04- 19. Den föreslagna våtmarken i omedelbar anslutning till bebyggelsen är ur säkerhetssynpunkt tveksam. Uppgiften gällande Va i genomförande-beskrivningen är således inte sakligt underbyggda och går ej att bedöma.

Park/Natur

Tekniska kontoret bedömer att det föreslagna villaområdet sannolikt kommer medföra inflyttning av barnfamiljer. Uppskattningsvis flyttar ca 50-100 barn in i området. Den centrala naturparken som ligger mitt i området kommer att få en viktig funktion som samlingspunkt för olika aktiviteter och social gemenskap i området. I Holm finns det idag tre lekplatser. Två av lekplatserna ligger i norra delen av Holm, en vid skolan och en vid Tingsvägen. Den tredje ligger strax norr om Ingemansvägen men är utdömd och kommer att tas bort p g a att den inte uppfyller säkerhetskrav enligt EU samt saknar lekvärde. Det innebär att barnen i det föreslagna området kommer att få minst 800 m till en lekplats, vilket kan anses väl långt. Naturområdet i det föreslagna området bör därför innehålla, förutom vad som

framhållits i planen, en lekryta skapad utifrån naturens förutsättningar. Kostnad för detta uppgår till 350 tkr.

I planen omnämns ett kommunikationssamband mellan grönytor i befintlig bebyggelse i norr och det planerade området samt grönområdet söder om detta. Denna idé återfinns ej i planen och tekniska kontoret önskar se en redovisning av hur man har tänkt sig detta kommunikationssamband.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås i planen för det aktuella området. Detta skall ske i öppna diken och våtmarker enligt planen. Tekniska kontoret ställer sig positiv till idén men finner det framtagna underlaget för bedömning av en sådan anläggning som bristfällig.

Enligt planen planerar kommunen ett större grönområde på fastigheten 10:29. Tekniska kontoret känner i dagens läge inte till några planer på att anlägga detta grönområde. Det finns heller inga medel avsatta för att anlägga dito grönområde.

Tekniska kontoret förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader som berör exploateringen. Vidare förutsätts att medel tillskapas för arealökningen av driften som exploateringen medför, uppskattningsvis ca 5:-/m² parkyta och 0,50:-/m² naturyta och år, vilket innebär för det aktuella området ca 45 kkr/år.

Kommentar:

Kommunalt huvudmannaskap	Kommunalt huvudmannaskap har ansetts lämpligt för allmän platsmark eftersom det saknas vägförening i Holm.
Driftkostnader	Byggnadskontoret tar ej ställning till hur kostnaderna för drift ska tas. Det åligger TK att äska pengar så att uppdraget som KS givit BK om planläggning av området kan genomföras. Angivna kostnader har tillförts genomförandebeskrivningen.
Trafiksäkerhet, vägar, gatubelysning, vändplats	Gamla Göteborgsvägens korsning med 612 föreslås rätas upp enligt förslag från TK. Ingmansvägen föreslås inte förändras i sin utformning. Korsningen Valhallavägen/länsväg 612 bibehålls, se kommentar länsstyrelsen. Ang gatubelysning så meddelas exploatören att ritningar och utförande ska godkännas av TK. Kommande exploateringsavtal tar även upp frågan. I övrigt har synpunkterna tillgodosetts. Vändplats bedöms inte nödvändig för en tomt då väg slutar mot grönområde.
VA-utredning, våtmark	Va-utredning har gjorts, synpunkter har lämnats gällande täckning av ledningarna, TK, Carl-Åke Agne. Område för våtmark har justerats mot intilliggande fastigheter.
Park/Natur	Detaljplanen medger lämplig yta för lekplats. Kostnader regleras i exploateringsavtalet. Planen medger ett kommunikationssamband mellan befintligt bostadsområde och grönområde i söder. Grönområde på fastigheten 10:29 följer ÖP 2000 som antogs 12/12 2002 men föreslås minskas och endast omfatta området ner till befintlig bäck.
Exploateringsavtal	Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören efter genomfört utställningsförfarande.

Vägverket region väst, Halmstad

Vägverket har tagit del av trafikförhållandet som råder inom området. Två olyckor har inträffat under året i korsningen väg 612 och Valhallavägen. För att undvika att ytterligare olyckor inträffar i ovan angiven korsning framhåller Vägverket att Valhallavägen bör stängas och trafiken ledas om och anslutas till Ingemansvägen.

Vägverket anser vidare att Valhallavägen fortsättningsvis bör fungera som GC-väg. Den västligaste lokalgatan bör placeras så att trafiken från bilverkstaden passerar i ytterkanten av bostadsområdet och inte mellan två rader av bostadshus.

Inom angivet område är Vägverket endast väghållare för väg 612. I dagsläget är det inte planerat för några mer förändringar av denna väg än GC-vägen som är planerad att placeras vid vägens östra sida. Det är med glädje vi ser i programsamrådsredogörelsen att TK kommer att försöka anpassa korsningen väg 612 mot Gamla Göteborgsvägen.

Kommentar:

Synpunkterna har inte tillgodosetts. Valhallavägens korsning mot 612 kvarstår se vidare länsstyrelsens kommentar. Gång- och cykelvägen föreslås ske inom Holm 10:66 då Valhallavägens samfällighetsförening inte accepterar en gc- lösning på befintlig väg.

Yttranden utan erinringar

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Hemvårdsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden	Hyresgästföreningen
Energiverken	Kommunstyrelsen
Hallandstrafiken	Luftfartsverket
Halmstads Renhållnings AB	Utbildningsnämnden
Handikapprådet	

Skrivelser från sakägare

Holm 10:62, Camilla Åkerström, Bengt Johansson

Fastighetsägarna framför följande synpunkter:

- Planens utformning beträffande bilverkstad innebär inskränkningar i verksamheten som inte påtalades när bygglov beviljades. Detta kommer samtidigt att försämra verksamhetens omfattning och därmed familjens försörjningsmöjligheter.
- Vid tillfället när bygglov beviljades var området på andra sidan Valhallavägen naturmark, och därmed en bilverkstad med tillhörande verksamhet inte någon olägenhet för omkringboende, varför fastigheten Holm 10:62 inte bör innefattas av den föreslagna detaljplanen.
- Beträffande hästhållning har undertecknad uppfattat området som lämpligt och med avseende på tidningsnotiser mm inte heller störande. Detta tycker vi också stöds av att vi får lov att arrendera mark för hästhållning av kommunen, dock med muntlig överenskommelse. Detta skedde med bröderna Johansson på Alfhem's välsignelse. Marken har även iordningställts av oss map all skräp och avfall som andra har lämnat efter sig. Tilläggas kan också att grannar på Valhallavägen är tillfrågade och har inget att invända. Gödselhanteringen är löst så att all gödsel lastas på vagn för vidare deponi hos tre olika lantbrukare, Olof Larsson Brännarp Getinge, Bröderna Johansson Alfhem Holm och KM Hästfarm Holm, alltså behövs ingen gödselplatta, som kan orsaka olägenheter för kringboende.
- Påtalas kan också att verksamheten (bilverkstad) för Holm är positiv enligt boende i Holm och att den privata hästhållningen ringa.
- Bygglovansökan är inlämnad till byggnadskontoret beträffande ändrad användning och tillstånd enligt lokala hälsoskyddsföreskrifter för Halmstads kommun gällande hästhållning inom detaljplanelagt område.

Kommentar:

Inskränkningar verksamheten	i Viss justering av planbestämmelsen har genomförts. De riktlinjer som nu anges, <i>ekvivalentnivån för buller får inte överstiga Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid etablering i förhållande till bostäder och rekreationsytor</i> , gäller redan idag i de fall klagomål framförs. I dessa fall träder Miljöbalkens lagstiftning in vilket <u>kan</u> innebära inskränkningar i verksamheten. De angivna bullervärdena i planbeskrivningen blir då utgångspunkt vid bedömning av störning kontra den som anses vara störd.
Beviljat bygglov	Bygglov för nybyggnad av garage (verkstad) beviljades 2000-10-13 (BLOV 0801/2000). Tidigare på våren, under tiden 1 mars till den 31 maj 2000, genomfördes samrådet kring ÖP2000 där intilliggande område föreslogs för bostadsändamål. När bygglov beviljades bedömdes således föreslagen planläggning enligt ÖP 2000 inte få konsekvenser för verksamheten och därmed beviljades verksamheten. I enlighet med länsstyrelsens yttrande "får inte frågor av större allmän betydelse inom eller i direkt anslutning till planområdet lämnas olösta." Därav ingår fastigheten i planläggningen.
Hästhållning	Bygglov gavs för garage (verkstad). För att iordningställa stallplatser inom en sådan byggnad krävs en ansökan om ändrad användning. Nuvarande hästhållning inom garage (verkstad) har skett olovligt. Ansökan om bygglov för den ändrade användningen avslogs vid BN:s möte den 2003-04-09, §92.

Holm 10:63, Jonny Levander

Fastighetsägaren kan inte acceptera en gång- och cykelväg på Valhallavägen och kommer att driva detta till sin yttersta spets. Fastighetsägaren påpekar att man bör lyssna på de ursprungliga fastighetsägarnas intresse i första hand. "Bara tanken att använda Valhallavägen som gång- och cykelväg ligger INTE i det allmänna intresset så vitt jag kan förstå utan endast exploatörens och det kan absolut inte accepteras. Självklart ska de som köper fastigheterna ha tillgång till en gång- och cykelväg men det kravet och ansvaret får man självklart lägga på sin exploatör och inte annan markägare då det definitivt inte ligger i vårt intresse". Fastighetsägaren menar att han inte köpt sin fastighet för ca 5 år sedan om Valhallavägen då varit en gång- och cykelväg eftersom friheten med Valhallavägen var avgörande. Det finns många frågetecken kring en eventuell gång- och cykelväg som fastighetsägaren tycker man borde föra upp till luset och diskutera innan man överhuvudtaget går vidare med denna tanke.

Fastighetsägaren vill få svar på:

- Hur köps vi ut från vägen? Eller körs vi bara över?
- Vilka ägareförhållanden blir det?
- Vem står för ev asfaltering av Valhallavägen?
- Har vi full rätt att sätta upp ev bommar, gupp, blomlådor etc för att minska/störa trafiken
- Det möte som ska ske mellan ägarna till Valhallavägen och exploatören lyser med sin frånvaro. Vad händer i detta fall?
- Hur löser man anslutning av gång- och cykelväg till Göteborgsvägen med en korsande cykelbana. Denna korsning är otroligt farlig idag och ska bli farligare?
- Att min granne (Holm 10:62 ska minska sin verksamhet (bilverkstad) för ev störande ljud förstår jag inte Vem bor närmast? Jag störs inte!

Kommentar:

Gång- och cykelvägen placeras inom Holm 10:66 men leds ut till Valhallavägen efter att befintliga fastigheter, Holm 10:62-64, har passerats. Detta i samförstånd med Valhallavägens samfällighetsförening.

Ang bilverkstad se kommentar Holm 10:62.

Holm 10:2, Magnus Jönsson

Fastighetsägaren påpekar felaktigheter i planbeskrivningen och lämnar därför på

nytt in skrivelsen som lämnades i förra samrådet för att ytterligare en gång visa på att det inte är något Hobby jordbruk som bedrivs, omsättningen är ca 2,5milj/år.

I förra skrivelsen krävde fastighetsägaren en grundlig utredning och svar på hur mjölkproduktionen på Hallagård kan fortsätta i framtiden utan att stöta på problem och klagomål från den tänkta nybyggnationen på Holm 10:4. En ansökan var tänkt att inlämnas till Miljö- och hälsoskyddskontoret för en fördubbling av antalet djur till ca 75 mjölkkor samt 80 ungdjur. Hallagårds djurstallar ligger ca 190 m från tänkt byggområde och på sommaren går mjölkkor ca 80 m från samma område. Flytgodselspredning sker idag på gårdens åkerareal med dess problem och obehag med lukt mm som därav följer.

Fastighetsägaren påtalar på nytt sin oro och är rädd för sin framtid då det går att läsa att bilverkstaden på Holm 10:62 skall sluta att arbeta efter vissa klockslag p g a riktvärden, decibel. "Jag skall väl inte behöva flytta korna för att dom stör efter t ex kl 22.00." Att fastighetsägaren inte lämnat in ansökan för utbyggnad beror på att han inte spelar med 4-5 miljoner i skuldsättning. Däremot fortsätter fastighetsägaren att planera utbyggnad i nytt stall och bifogade en situationsplan över Holm 10:2 för att visa utbyggnadsplanerna.

Kommentar:

Enbart anmälnings- och tillståndsärenden prövas i förhand enligt Miljöbalken (MB) medan övriga miljöfrågor prövas i efterhand. Det går därför inte att vara helt säker på att det inte kommer att uppstå problem eller framföras klagomål från den tänkta nybyggnationen. Om detta händer träder MB i kraft vilket kan innebära inskränkningar i verksamheten. Samma förhållande gäller för bilverkstaden, om klagomål framförs så är det Naturvårdsverkets riktlinjer för bullervärden som blir utgångspunkt vid bedömning av störning kontra den som anses vara störd i enlighet med MB. Dessa riktlinjer gäller således redan idag men har inte behövts användas då ingen hitintills framfört klagomål. Enligt *Bättre plats för arbete* (Boverkets Allmänna Råd 1995:5) eftersträvas ett avstånd om 500 m till djurhållning. Man skriver samtidigt att "omgivningspåverkan från djurhållning är mer eller mindre accepterad på landsbygden men konflikter kan uppstå i samband med tätortsutbyggnad i jordbruksområden".

Enligt MB råder det ingen anmälningsplikt till miljö- och hälsoskyddskontoret gällande besättningar mindre än 100 djurenheter. Fortsätter planeringen av utbyggnad i nytt stall krävs anmälan till Miljö- och hälsoskyddskontoret och då prövas verksamheten i förhand. I Miljö- och Hälsoskyddsnämndens yttrande påpekas också att en framtida förändring av djurhållningen på gårdarna t ex kraftigt utökat djurantal, djurslagsbyte (från nöt till svin) eller ändrat gödselhanteringssystem (från fast till flytgodsel) kan medföra råd eller föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Befintlig ladugård och marker ligger redan idag närmare än 500m till detaljplanlagt område och omfattas därmed av tillståndskrav för att få sprida bl a flyt- och kletgodsel (Lokala hälsoskydds föreskrifter, ant av KF §60, -84).

Holm 20:1, Bengt Olof Jönsson

Fastighetsägaren upplever tidigare given kommentar till inlämnade synpunkter för väldigt ytlig då jordbruk enligt Miljöbalken klassas som miljöfarlig verksamhet. När man i nämnda skrivelse redan kan läsa om inskränkningar i befintlig verksamhet på fastigheten 10:62.

Kommentar:

Orsaken till att lantbruk klassas som miljöfarlig verksamhet beror på de utsläpp man har till grund- och ytvatten (t ex kväve, fosfor, bakterier) och till luft, (kvävgasavgång fr gödselstäder, lukt). I övrigt hänvisas till kommentar för Holm 10:2, länsstyrelsens yttrande över hänsyn till de boendes

hälsa samt miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför följande revideringar;

- Planområdet har utökats österut och omfattar Ingmansgården för att tydliggöra omgivande marks framtida användning. Söder om Ingmansgården har en större tomt för bostadsändamål planlagts med tillfart via lokalgata.
- En flexibel planbestämmelse; ... *"Boendeservice, Hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är trafikallstrande..."* tillförs planområdet.
- Korsningen Valhallavägen/länsväg 612 bibehålls. En förändrad anslutningsväg till bilverkstaden via ny lokalgata skulle innebära störningar gentemot planerade bostäder. Detta innebär sannolikt klagomål som gör att bilverkstaden inte kan överleva. Då bygglov gavs så sent som 2000-10-13 bedöms det inte rimligt att försvåra för verksamheten. Ytterligare motiv är att ny gång- och cykelväg längs 612 innebär förbättrad sikt då befintlig vegetation röjs närmast korsningen vilket bedöms öka trafiksäkerheten.
- Gång- och cykelvägen från planerat bostadsområde placeras inom Holm 10:66 och leds ut till Valhallavägen först efter att befintliga bostadsfastigheter har passerats.
- Fastigheten Holm 10:26 föreslås planläggas för bostadsändamål, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är störande eller trafikallstrande. Ny infart till fastigheten föreslås från Valhallavägen. Genomförandetiden gäller fr o m 2006-01-01 i avvaktan på att SPIMFAB rekommenderar undersökning av fastigheten med anledning av tidigare bedriven bensinstation på tomten. Därutöver har villkor ställts att bygglov inte får ges förrän marken har sanerats från eventuella markföroreningar.
- Gruppboadad medges inom ett bostadskvarter genom planbestämmelsen ... *Gruppboadad får anordnas... På tomt där gruppboadad uppförs får byggnadsarean vara max 500kvm.*
- Tekniska kontorets redovisade kostnader för drift och underhåll i samband med detaljplanens genomförande har bifogats genomförandebeskrivningen.
- Gamla Göteborgsvägens korsning med 612 rätas upp i samband med att gång- och cykelvägen anläggs.
- Fastighetsgränsen för Holm 10:65 justeras för att medge tillräckliga radie för ny lokalgata i anslutning mot Ingmansvägen.
- Planområdet omfattar inte våtmarkerna i söder varför dispens från biotopskyddet ej berörs.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats.

MoH, Landsantikvarien

TK

Vägverket, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret

Holm 10:2, Holm 20:1

Holm 10:62

- En MKB har ej upprättats.
- Föreslagna åtgärder på Ingmansvägen.
- Korsningen Valhallavägen/länsväg 612 bibehålls.
- En ny planläggning för ny bostadsbebyggelse kan komma att innebära konsekvenser för omkringliggande jordbruksfastigheters verksamheter utan att dessa konflikter i en detaljplan kan lösas.
- Att fastigheten Holm 10:62 inte bör planläggas.

Förteckning av sakägare/boende som framfört erinringar under program- resp samrådsskede

Boende med besvärsrätt

<i>Namn</i>	<i>Fast beteck</i>	<i>Gatuadress</i>	<i>Postnr Ort</i>
Magnus Jönsson,	Holm 10:2	Hallagård	302 79 HOLM
Anne-Marie och Bengt-Olof Jönsson,	Holm 20:1	Tönnersa gård	310 31 ELDSBERGA
Valhallavägens samfällighetsförening	Holm 10:62-64	Valhallavägen 3	305 92 HOLM
Mikael Johansson	Holm 10:35	G:a Göteborgsvägen 2	302 79 HOLM
Jonny Levander	Holm 10:63	Valhallavägen 2	305 92 HOLM

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Maria Carlsson

Plan 988 K

Detaljplan för
HOLM 10:66 M FL
Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2003-08-13

UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Planförfarande

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

Utställning har enligt byggnadsnämndens beslut 2003-04-09 §81 genomförts under tiden 14 maj –11 juni 2003. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit tillgänglig på Halmstads kommuns hemsida.

Samtliga yttranden har inkommit från de 21 berörda remissinstanserna med undantag av Luftfartsverket. Luftfartsverket hade inte några synpunkter på planläggningen av bostäder i Holm i samrådsskedet och av den anledningen ej heller i utställningsskedet.

Följande 5 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Fastighetskontoret
Hallandstrafiken
Landsantikvarien

Länsstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Från berörda sakägare har 6 skrivelser inkommit med synpunkter, varav ett yttrande inkommit efter utställningstidens slut.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens Yttrande

Kraftledning

Det utställda planförslaget redovisar kvartersmark för bostäder på mark i vilken det finns en nedgrävd elkraftledning. Marken just där ledningen finns är punktprickad och får således inte bebyggas. Avståndet mellan denna ledning och mark som får bebyggas med bostäder uppgår dock till endast cirka 3 meter. Av handlingarna framgår ej vilken typ av ström, strömstyrka, spänning eller framför allt vilka elektromagnetiska fält som finns invid denna elkraftledning.

Växlande magnetfält bildas kring ledningar och apparater för växelström. Magnetfälten är starkast närmast källan och avtar med avståndet. Växlande magnetfält skapar elektriska strömmar i kroppen. Vid mycket starka fält kan strömmarna bli så stora att de kan innebära en hälsorisk. Det råder idag stor samstämmighet om vilka fältstyrkor som behövs för att ge upphov till omedelbara skadliga effekter. Det har sedan en tid också funnits misstankar om att långvarig exponering för svaga magnetfält skulle kunna ge upphov till cancer. Trots omfattande forskning finns det många motsägelsefulla resultat, oklarheter och frågetecken. Eftersom ett samband inte kan uteslutas har flera myndigheter i Sverige därför enats om en s.k. försiktighetsprincip* som innebär att man bör undvika långvarigt förhöjd exponering för magnetiska fält där det praktiskt och ekonomiskt är försvarligt.

* "Myndigheternas försiktighetsprincip om lågfrekventa elektriska och magnetiska fält – en vägledning för beslutsfattare." utgiven av Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens Strålskyddsinstitut, 1996.

Denna försiktighetsprincip innebär bl.a. att man vid samhällsplanering och byggande bör undvika att placera nya bostäder, skolor och daghem etc nära befintliga elanläggningar som ger förhöjda magnetfält om det finns alternativa placeringar.

Mätningar och undersökningar visar att magnetfälten i bostäder och daghem belägna långt från kraftledningar i allmänhet är mycket låga. Medianvärdet för bostäder och daghem i större städer är cirka 0,1 μT (mikrotesla). I mindre städer och på landsbygden är värdena ungefär hälften. I storstadsområdena har cirka 10 procent av bostäderna minst ett rum med ett magnetfält över 0,2 μT . Nära kraftledningar och transformatorstationer är magnetfälten högre. Mitt under en kraftledning kan det vara ungefär 10 μT . Man beräknar att cirka 0,5 procent av bostadsbeståndet har ett magnetfält över 0,2 μT på grund av närhet till elektriska ledningar av olika typer.

Med hänvisning till ovanstående och till bestämmelsen i 2 kap 3 § samt 12 kap 1 § plan- och bygglagen efterfrågar Länsstyrelsen en redovisning över vilka elektromagnetiska fält som förekommer / kan förekomma i anslutning till denna kraftledning inom planområdet. Beroende på resultatet kan en förändring av planförslaget som tillgodoser nämnda försiktighetsprincip komma att behöva vidtas. Resultatet av denna utredning samt eventuella erforderliga förändringar av planförslaget med anledning härav skall redo-

visas för Länsstyrelsen innan planen förs fram till antagande.

Arkeologisk förundersökning

Med hänvisning till att planområdet utökats i omedelbar närhet till forn-lämning nr 67 i Holm, skall en arkeologisk förundersökning genomföras för den mark inom planområdet som är belägen öster om de befintliga ekonomibyggnaderna på Ingemansgården.

Länsstyrelsens
rådgivande syn-
punkt

Lämpliga lägen för fartbegränsande åtgärder / hinder / gupp utmed den långa och raka Ingemansvägen kan lämpligen redovisas på illustrationskartan.

Kommentar:
Kraftledning

Vattenfall har gjort en beräkning av magnetfälten kring nämnda ledning vilken visar att magnetfältet avtar mycket snabbt när avståndet till kabeln ökar. Maximalt magnetfält precis ovanför kabeln i marknivå är 0,46µT och redan på en halv meters avstånd i sidled har magnetfältet sjunkit till 0,14µT. Beräknas magnetfältet på en höjd av 0,5m ovanför marknivån är magnetfältet så lågt som 0,03µT mitt ovanför kabelns centrum. Länsstyrelsen har delgivits samma uppgifter och anser att detta resultat inte föranleder några ändringar av byggbar yta i detaljplanen.

Arkeologisk förun-
dersökning

Länsstyrelsen har efter kompletterande arkeologisk utredning meddelat att inga lämningar påträffades som motiverade fortsatta undersökningar. I fortsatt planarbete anser man att det ska noteras att vid Ingemansgården, i planområdets östra del, finns en fornlämning i form av en stensättning (Raä 67). Stensättningen är överhöjd med jordmassor och över fornlämningen löper en stenmur. Fornlämningen skall markeras på planen och ett skyddsområde kring densamma på 20-25m där inga som helst markgrepp får ske bör anges.

Fornlämningen har markerats med stort run-R på grundkartan men planområdet har justerats så att varken fornlämning eller skyddsområde omfattas av detaljplanen.

Hinder/gupp

Behovet av hinder eller gupp bedöms i ett senare skede av Tekniska kontoret.

Yttranden från kommunala nämnder, styrelser m fl

Barn- och ungdomsnämnden

I tidigare programsamrådsyttrande angavs att "... placering av förskolebarn bör kunna ske inom Kärleken..." som tillägg till detta yttrande sägs nu att planering för en kommunal förskola bör ske i Holm, så nära skolan som möjligt. Förskolan kan tills vidare inrymmas i skolans lokaler men när utbyggnaden av de nya bostäderna sker kommer behovet av både förskola och skola öka. En ny förskoletomt behöver därför planläggas.

Kommentar:

Det finns ingen möjlighet att i denna detaljplan tillgodose detta. Frågan får aktualiseras via kommunstyrelsen i ett särskilt ärende.

Energiverken

Har inga ytterligare synpunkter än de som framförts tidigare och förutsätter att befintliga elledningar kan vara kvar och säkerställas inom u-området i öster.

Kommentar:

Se även kommentar till Länsstyrelsen angående magnetfält.

Fastighetskontoret

Exploateringsavtal skall tecknas innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Genomförandebeskrivningen anger detta.

Hallandstrafiken AB

Den busshållplats som kommer att ligga närmast området finns på väg 612 vid den gamla bensinstationen. Användningen av denna hållplats kommer sannolikt att öka när det aktuella området byggs ut. I samband med ombyggnad av korsningen mellan G:a Göteborgsvägen och väg 612 bör man även se över möjligheten att göra en tryggare passage för gående som måste korsa väg 612 för att nå busshållplatsen i riktning mot Halmstad. Även handikappanpassning av hållplatsen bör ske med tanke bl a på det planerade gruppboendet.

Kommentar:

Diskussioner har förts med både TK och Hallandstrafiken om att flytta nuvarande busshållplats (södergående) längs 612 in till G:a Göteborgsvägen. På detta sätt får resenärerna ett kortare avstånd samtidigt som trafiksäkerheten ökas vilket anses vara den bästa lösningen. Kontakter har förts med TK ang finansiering utan att besked ännu givits.

Kulturnämnden

Har inga synpunkter utöver de som framförts i program- resp samrådsskede kring att delar av planområdet ligger inom område som är värdefullt för kulturmiljövården.

Kommentar:

Planen har anpassats genom planbestämmelser som reglerar bl a utformning.

Landsantikvarien

Landsantikvarien har under 2002 utfört en arkeologisk utredning inom delar av planområdet (Holm 10:66) och gjorde i samband härmed bedömningen att några ytterligare arkeologiska insatser inte var motiverade. Planområdet har nu utvidgats både i väster och söder samt i öster. På östra delen av Ingmansgården (Holm 10:4) och delvis under en stenmur ligger en med jord överhöjd förhistorisk grav (stensättning RAÄ 67, Holms socken) som inte är markerad på planen. Detta område ska enligt förslaget inte bebyggas men en parkeringsplats för ett 30-tal bilar föreslås, i anslutning till stenmuren och därmed också till fornlämningen, vilket är klart olämpligt ur fornlämningsynpunkt. En annan utformning och placering av denna bör ske i samråd med länsstyrelsen. Stensättningen bör markeras med run-R på plankartan och att det bör framgå i planbeskrivningen att fornlämningen är skyddad enligt kulturminneslagen.

Under rubriken "Kulturmiljö och fornlämningar" står det "Angränsande till planområdet finns på Holm 10:2 fornminnen nr 67 och 69 registrerade". Skall vara "Angränsande till planområdet finns på Holm 10:4 fornminne nr 69 registrerad".

Kommentar:

Se kommentar till länsstyrelsen angående ytterligare arkeologisk utredning. Run -R har tydliggjorts på grundkartan. Planområdet har justerats så att fornlämningen och området närmast denna inte ingår i planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill i en miljökonsekvensbeskrivning ha belyst konsekvenserna av det uppvärmningssystem man väljer.

Den nuvarande djurhållningen på gårdarna i omgivningen har inte bedömts medföra större olägenheter för bostäderna i föreslaget planområde. En framtida ändring av driftsförhållandena på gårdarna kan komma att medföra råd eller föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden för att minska eventuella olägenheter. Detta bör kunna vara en punkt i MKB:n. Det planerade området med tillståndsplikt för spridning av gödsel utökas genom det planerade planområdet (inom 500m från plangräns måste det finnas tillstånd för spridning av flytgödsel)

Kommentar:

Någon miljökonsekvensbeskrivning avses inte göras. Det regleras ej i plan vilken uppvärmning som får förekomma. Tidigare kommentarer i samrådsredogörelser visar vad som kan tänkas ske, bl a kring råd och förelägganden. Se även kommentarer till sakägarna Holm 10:2 samt Holm 20:1.

Uppgifter om hur spridningsområdet utökats finns med i planbeskrivningen. Varje markägare är skyldig att söka de tillstånd som krävs.

Tekniska nämnden

Gata/Trafik samt Park/Natur Under förutsättning att det nedan framförda beaktas tillstyrker Tekniska nämnden det framlagda planförslaget.

Av genomförandebeskrivningen framgår att kommun skall överta driften av allmän platsmark när all allmän platsmark är helt utbyggd, besiktigad och godkänd. Tekniska kontoret förutsätts få medverka vid framtagning av bygghandlingar samt få utföra erforderlig kontroll under anläggningsarbetena. Villkoren för kontroll och övertagande skall framgå av exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Driftskostnaderna för den tillkommande allmänna platsmarken, gata uppgår till ca 120.000:- kronor/år. Driftskostnaderna för den tillkommande park/naturmarken uppgår till ca 45.000:- kronor/år. Dessa medel saknas i tekniska nämndens budgetram. Driftsmedel förutsätts tillskjutas för planens genomförande.

Va

Av VA-utredningen till detaljplanen framgår att exploatören önskar överlämna den utbyggda VA-anläggningen till kommunen för framtida drift och underhåll. För att detta skall vara möjligt förutsätter tekniska nämnden att anläggningen byggs ut i en standard som tekniska kontoret godkänner samt att tekniska kontoret ges möjlighet att utöva erforderlig kontroll över anläggningsarbetena. Villkoren för övertagandet och kontrollen av utförandet skall framgå av exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Tekniska nämnden förutsätter att exploateringsavtalet utarbetas i samråd med tekniska kontoret.

Kommentar:

I exploateringsavtalet anges villkoren för kommunens övertagande av allmän platsmark, VA mm.

Driftsmedel

Byggnadskontoret tar i planläggningen ej ställning till hur driftskostnaderna ska lösas. Driftskostnaderna finns även angivna i genomförandebeskrivningen. Yttrandet har överlämnats till fastighetskontoret inför upprättandet av exploateringsavtalet.

Yttranden utan erinringar

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun	Hyresgästföreningen
Handikapprådet	Räddningsnämnden
Halmstads renhållnings AB	TeliaSonera
Hemvårdsnämnden	Socialnämnden
	Vägverket Region Väst

Skrivelser från sakägare

Holm 10:36, Tor-Leif Andersson

Vill få hörnan av Holm 10:29 tillförd sin egen fastighet Holm10:36.

Kommentar:

Önskemålet tillgodoses.

Holm 10:26, Anders Delding

Bostadsändamål Påpekar att fd bensintomten varit bebyggd med privatbostad (föräldrarhem) sedan 1963 och att fastigheten ägs av undertecknad (som bor på fastigheten) samt bror

och syster. Anser att Holm 10:26 sedan länge är planlagt för "bostadsändamål och ifrågasätter den formulering som tillförts fastigheten såsom "möjlighet till boendeservice" "hantverk" "kontor i mindre..." "ej störande eller trafikallstrande".

Fd bensinstation	Påpekar att det aldrig varit en GULF-station utan redan från början en Mobilmack. Originalritningar från 1958 med Mobil-emblem, och huruvida den är byggd enligt Gulf's standardmodell låter han vara osagt. Vill uppmärksamma ett litet problem, att hydroferer är belägna i den lilla källaren under macken. Tänker redan till semestern kunna avlägsna den lilla godiskiosken.
Infart	Är själv angelägen om att mackområdet blir ett slags Naturmark -enligt egen definition, dvs macken bort, asfalten bort (troligen föga förorenat), ett litet rosarium, ett litet arboretum och lite yta för torktåliga växter. Landskapsarkitekten får gärna köpa marken billigt. Motsäger sig däremot SPIMFAB, då brunnen bara ligger ca 7 m från tankarna 3st. Har dock aldrig haft problem med dricksvattnet. Brunnen är djup och sinar aldrig. Motsäger sig föreslagen ny infart från Valhallavägen. Den innebär 2 m slänt upp för som skulle ta extra mark på sidorna, 71 stegade meter till garaget genom redan planerad och uppvuxen trädgård med fler nedtag av "kära" träd. Påpekar att 15 stora träd offrades när gång- och cykelbanan anlades. Så kort väg som möjligt borde eftersträvas. Föreslår infart från väst, mitt emot bostadens entrédörr. Detta även lämpligast med tanke på oljeleverans och tanktörning. Anser att detta borde kunna lösas med tanke på ringa trafik och i likhet med vad som resoneras kring Valhallavägen att skymmande växtlighet tas bort i samband med gc-banans anläggning.
Våtmark	På kartan ser det ut som om våtmarken inkräktar på tomten. Där står äppelträd. Anser att det finns mer plats österut eller att utnyttja marken söder om Valhallavägen. Varför måste man ta av den "lille". Har redan offrat mark till cykelbana för underpris.
Gruppboende Kommentar:	Varför inte på överbliven mark efter den tyvärr misslyckade I16-satsningen? Bostads- ändamål Med föreslagna planbestämmelser tillåts bostadsändamål liksom boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som ej är störande eller trafikallstrande. Dvs planbestämmelsen beskriver inte nuvarande situation utan breddar den markanvändning som får förekomma inom fastigheten efter det att planen vunnit laga kraft. Enligt uppgift från Lantmäteriets Fastighetsdatabas så är fortfarande Dödsboet efter Erik Gustaf Daniel ägare till Holm 10:26. Ny infart SPIMFAB (Svenska petroleum Institutets miljösaneringsfond AB) har rekommenderat saneringsrådet att genomföra en undersökning för att få klarhet i om det finns föroreningar i marken. Vid ev markföroreningar föreslås sanering. I detta skede tas kontakter med fastighetsägaren och avtal tecknas. Förtydligandet har meddelats fastighetsägaren som godtagit förklaringen. våtmark In- och utfart i väst mot 612 kvarstår för en öppning av 10m. I övrigt bibehålls utfartsförbud längs fastighetsgränsen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det inte den lämpligaste lösningen men medel saknas och prioriteras lågt i förhållande till andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder i kommunen. Gruppboende Våtmarkens läge har justerats så att den endast är lokaliserad på Holm 10:66. Placering av gruppboende på mark för försvaret är olämpligt p g a avsaknad av allmän service i närområdet såsom bl a kollektivtrafik.

Holm 20:1, Bengt-Olof Jönsson, Ann-Marie Jönsson

Se bilagt yttrande.

Holm 10:2, Magnus Jönsson

Se bilagt yttrande.

Kommentar till Holm 20:1 samt Holm 10:2:**Särskilda motiv**

Avsikten är att bedöma lokaliseringens lämplighet och redovisa särskilda motiv om gällande riktvärden inte efterföljs. I denna planläggning hålls riktvärdena för avstånd till djurhållning för Holm 20:1 (svinproduktion) men inte för Holm 10:2 (mjölkproduktion). Enligt praxis mäts avståndet från byggnadsfasad till byggnadsfasad.

	Ca avstånd till befintligt bostadshus	Ca avstånd till planområde	Ca avstånd till byggrätt på kvartermark	Rekommenderat skyddsavstånd...
Holm 20:1 (stallbyggnad)	540m (till Holm 10:64)	500m 490m enligt yttr	510m	500m
Holm 20:1 (marker)	220m (till Holm 10:64)	200m	210m	
Holm 10:2 (stallbyggnad)	150m (till Holm 10:18)	210m drygt 200m enl yttr	220m	500m
Holm 10:2 (marker)	20m (till bl a Holm 10:18)	80m	90m	
Holm 10:2 (planerat kostall)	220m (till Holm 10:4) 300m (till Holm 10:18)	180m 150m enl yttr	190m	500m

Som motiv för att frånga riktvärdena anges bl a att området är Holms "enda" möjliga utvecklingsriktning med hänvisning till gällande ÖP2000 och att ett tillskott på bostäder behövs för att Holm ska kunna bibehålla nuvarande service i samhället. För Holm 20:1 bedöms avstånden vara tillräckliga trots förhärskande vindriktning (se Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande). I övrigt framförs att kostallet (Holm 10:2) redan idag ligger endast 150m från befintliga bostäder samt inom befintligt skyddsområde för Holms vattentäkt vilket oavsett föreslagen planläggning borde påverka ställningstaganden i samband med utvecklingsplaner. Vanligtvis anses ett kostall som mindre allergiframkallande och luktstörande än exv svinställ. Det planerade bostadsområdet ligger däremot inte inom förhärskande vindriktning från jordbruksverksamheten på Holm 10:2 vilket är en förmildrande omständighet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden säger i sitt yttrande att *"den nuvarande djurhållningen på gårdarna i omgivningen har inte bedömts medföra större olägenheter för bostäderna i föreslaget planområde"* men säger vidare att *"En framtida ändring av driftsförhållandena på gårdarna kan komma att medföra råd eller föreläggande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden för att minska eventuella olägenheter"*. Vilket överensstämmer med farhågorna från berörda fastighetsägare på Holm 20:1 och Holm 10:2. Byggnadskontoret har sammanfattningsvis gjort övervägandet att planläggningen är lämplig.

I yttrandena hänvisas till Naturvårdsverkets Allmänna råd 89:6, dessa upphävdes 2003-03-27. I motsats till vad som anges i yttrandet så finns det inte, enligt miljö- och hälsoskyddskontoret dataregister (2003-06-17), tillstånd för spridning av flytgödsel för fastigheten Holm 10:2.

Holm 10:62, Camilla Åkerström och Bengt Johansson

Till tidigare yttrande lämnat under samrådet har tillförts att: Föreslagen skyddsplantering är oacceptabel med tanke på in- och utfart till befintlig verkstad. Överklagan av inlämnat bygglov har bekräftats av BN 2003-05-13.

Yttrande lämnat under samrådet.

- Planens utformning beträffande bilverkstad innebär inskränkningar i verksamheten som inte påtalades när bygglov beviljades. Detta kommer samtidigt att försämra verksamhetens omfattning och därmed familjens försörjningsmöjligheter.
- Vid tillfället när bygglov beviljades var området på andra sidan Valhallavägen

naturmark, och därmed en bilverkstad med tillhörande verksamhet inte någon olägenhet för omkringboende, varför fastigheten Holm 10:62 inte bör innefattas av den föreslagna detaljplanen.

- Beträffande hästhållning har undertecknad uppfattat området som lämpligt och med avseende på tidningsnotiser mm inte heller störande. Detta tycker vi också stöds av att vi får lov att arrendera mark för hästhållning av kommunen, dock med muntlig överenskommelse. Detta skedde med bröderna Johansson på Alfhem's välsignelse. Marken har även iordningställts av oss map all skräp och avfall som andra har lämnat efter sig. Tilläggas kan också att grannar på Valhallavägen är tillfrågade och har inget att invända. Gödselhanteringen är löst så att all gödsel lastas på vagn för vidare deponi hos tre olika lantbrukare, Olof Larsson Brännarp Getinge, Bröderna Johansson Alfhem Holm och KM Hästfarm Holm, alltså behövs ingen gödselplatta, som kan orsaka olägenheter för kringboende.
- Påtalas kan också att verksamheten (bilverkstad) för Holm är positiv enligt boende i Holm och att den privata hästhållningen ringa.
- Bygglovansökan är inlämnad till byggnadskontoret beträffande ändrad användning och tillstånd enligt lokala hälsoskyddsföreskrifter för Halmstads kommun gällande hästhållning inom detaljplanelagt område.

Kommentar:
Skyddsplantering

Skyddsplanteringen är flyttad till norra sidan om Valhallavägen inom Holm 10:66.

I övrigt se kommentarer i samrådsredogörelsen.

Skrivelse från sakägare, inkommen efter utställningstiden

Holm 10:24, Martin och Linda Pilcher, Boende i flerbostadshusen på Backagårdsvägen

Se bilagt yttrande.

Sammanfattning och ställningstagande

Inkomna synpunkter medför mindre/omfattande revideringar och kompletteringar.

- Planområdet har utökats kring befintlig gårdsbyggnad i nordväst samtidigt som planområdet minskats kring fornlämning Raä67 och dess närområde.
- En hörna av Holm 10:29 tillförs Holm 10:36.
- Holm 10:65 hörnavskärs mot Ingmansvägen samtidigt som en mindre yta tillförs fastigheten i sydöst.
- Våtmarken för dagvattenhantering justeras i utformning för att helt och hållet placeras inom Holm 10:66.
- In- utfart för Holm 10:26 bibehålls i väst mot 612 med en öppning på 10m.
- Inga ytterligare arkeologiska utredningar krävs inom planområdets utökning. Plankartan har tillförts run-R och planområdet har justerats för att inte omfatta fornlämningens (Raä 67) närområde.
- Beräkningar av magnetfält kring befintlig elledning har inte föranlett några ändringar av planens utformning.
- Nuvarande busshållplatsläge föreslås flyttas till G.a Göteborgsvägen.
- Skyddsplanteringen är flyttad från fastigheten Holm 10:62 till gruppboende tomten inom nuvarande Holm 10:66.

Kvarstående anmärkningar

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

Holm 10:2, Holm 20:1

- Att planläggningen för ny bostadsbebyggelse sannolikt innebär konsekvenser för omkringliggande jordbruksfastigheters verksamheter och planerade framtida utökning av verksamheten p g a tillståndsprövning, klagomål

- krig buller/lukt etc.
- Holm 10:62 ▪ Att fastigheten Holm 10:62 inte bör planläggas eftersom planen innebär inskränkningar i verksamheten. Att hästhållning på fastigheten borde accepteras.
- Barn- och ungdomsnämnden ▪ Instämmer i barn- och ungdomsnämndens synpunkt att en förskola bör placeras i närheten av Holm skola. Frågan måste dock aktualiseras via kommunstyrelsen som ett särskilt ärende.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden ▪ Någon MKB har ej gjorts.

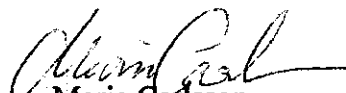
Förteckning av sakägare / boende som framfört erinringar som inte beaktats.

Boende med besvär rätt från program-, samråd-, resp utställningsskeden

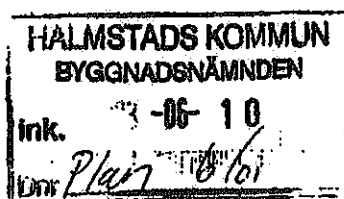
namn	Fast beteckn	gatuadress	Postnr
Magnus Jönsson	Holm 10:2	Hallagård	302 79 Holm
Bengt-Olof och Ann-Marie Jönsson	Holm 20:1	Tönnersa gård	310 31 Eldsberga
Anders Delding (företrädare för dödsbo)	Holm 10:26	Valhallavägen, Mobil	305 92 Holm
Camilla Åkerström, Bengt Johansson	Holm 10:62	Valhallavägen 1	305 92 Holm
Jonny Levander, Grönor planläggas för natur, gc, Valhallavägen	Holm 10:63	Valhallavägen 2	305 92 Holm
Hans Beckert, ordf samfällighetsförening Prog gc-väg, stängning Valhallav, vällen	Holm 10:64	Valhallavägen 3	305 92 Holm
Mikael Johansson Trafiksäkerheten på G.a göteborgsvägen, ny korsning	Holm 10:35	G:a Göteborgsvägen 2	302 79 Holm

Byggnadskontoret


Anders Sennerdal


Maria Carlsson

BILAGA 1, yttrande Holm 20:1



Halmstads kommun
Byggnadsnämnden
Box 153
301 05 HALMSTAD

SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR HOLM 10:66 M FL, HOLM, HALMSTAD UPPRÄTTAT 2003-05-05

Undertecknade ägare av fastigheten Holm 20:1 vill med anledning av utställning av rubricerat detaljplaneförslag framföra följande synpunkter.

Vi har för närvarande ca 300 slaktsvin i två svinstall. Dessutom har vi ett stall med plats för 72 sugor som vi planerar att bygga om för ytterligare 320 slaktsvin. Ritningar är färdiga och denna ombyggnation är tänkt att påbörjas under kommande vinter. I anslutning till svinstallen, norr om de två befintliga slaktsvinstallen finns två brunnar för flytgödsel. Både svinstall och gödselbrunnar är belägna endast ca 490 m från den planerade bostadsbebyggelsen. Ett par gånger varje vecka pumpas gödsel från en pumpbrunn till gödselbrunnarna. Vid denna hantering uppstår alltid viss lukt som säkerligen upplevs som obehaglig av människor som vistas i närheten. Än värre upplevs säkerligen lukten då flytgödsel sprids på fastighetens åkrar under vår och höst. Åkrarna är belägna så nära som endast ca 200 m från den planerade bostadsbebyggelsen. Eftersom vinden här ofta kommer från söder sprids lukten ofta till det område där bostadsbebyggelse nu planeras. Enligt reglerna i 2 kap plan- och bygglagen skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bl a möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Att lokalisera bostadsbebyggelse så nära en anläggning för svinproduktion som nu föreslås och i vindriktningen från denna anläggning kan inte anses vara förenligt med denna bestämmelse.

Som vi framfört tidigare i planprocessen befarar vi att den bostadsbebyggelse som föreslås enligt detaljplaneförslaget kommer att medföra restriktioner på den verksamhet som vi i dag bedriver på vår fastighet Holm 20:1 och att den kommer att innebära hinder mot den utveckling av verksamheten som vi har långt framskridna planer på. Vi har gjort stora investeringar i anläggningarna på fastigheten och planerar ytterligare stora investeringar. Detta är långsiktiga investeringar som gjorts respektive planeras för att även våra barn i framtiden skall kunna ta över och driva verksamheten vidare. Två av våra barn är lantbruksutbildade och våra andra två barn håller på att utbilda sig inom detta område. Intresset för att driva verksamheten även i framtiden är alltså stort inom familjen.

Som vi framhållit tidigare är det av synnerligen stor vikt att vi även fortsättningsvis kan sprida gödsel på våra åkrar eftersom vi bedriver en produktion som är certifierad av Ugglarps Slakteri AB och ett villkor för denna certifiering är att vi bedriver en produktion med balans mellan djurproduktion och växtodling.

Av miljö- och hälsoskyddsnämndens samrådsyttrande över detaljplaneförslaget framgår att planförslaget, om det antas, kommer att innebära tillståndsplikt för spridning av gödsel på vår fastighet och att bl a en framtida utökning av djurantalet kan komma att medföra

förelägganden från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detta visar att den planerade bebyggelsen med all sannolikhet kommer att medföra såväl restriktioner på vår nuvarande verksamhet som hinder för den planerade utökningen av verksamheten.

Vi anser att avståndet mellan vår fastighet och det område som enligt planförslaget får användas för bostadsbebyggelse, som kan störas av framför allt den lukt som oundvikligen uppkommer vid den svinproduktion som vi bedriver på fastigheten, är för litet. Svinproduktion är en verksamhet som av många upplevs som extremt illaluktande och som regelmässigt ger upphov till klagomål från närboende. Vi är därför mycket angelägna om att ha en tillräckligt stor bebyggelsefri zon kring våra produktionsanläggningar och åkermarker så att vi kan undvika att få sådana klagomål. Även om kommunen för närvarande inte avser att lägga några restriktioner på vår verksamhet så kan sådana krav komma i framtiden om de som kommer att bo inom planområdet klagar på störningar från vår verksamhet. Detta kan då innebära så omfattande krav på åtgärder t ex i form av dyra ventilationslösningar och restriktioner för gödselhantering att vi inte kan fortsätta med vår verksamhet.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 89:6 bör man respektera ett skyddsavstånd om 500 m mellan anläggning för djurhållning och bostadsbebyggelse, främst med hänsyn till risken för störande lukt. Även om avståndet mellan svinstallarna och den planerade bostadsbebyggelsen här är ca 500 m menar vi att det är ett alltför litet avstånd inte minst med tanke på att dels gödselbrunnarna är belägna närmare och dels spridning av gödsel kommer att ske endast ca 200 m från den planerade bebyggelsen. Vi menar att det är olämpligt att lokalisera bostadsbebyggelse alltför nära djurproduktion som ger upphov till störande lukt.

I Boverkets allmänna råd 1995:5 anger man riktvärde för skyddsavstånd till 500 m vid djurhållning. Detta riktvärde gäller vid tätortsutbyggnad. Man framhåller också att den fysiska planeringen verksamt måste kunna bidra till att förebygga risker för ohälsa och störningar av olika slag. Då kommunen nu föreslår att mark får användas för bostadsbebyggelse ca 500 m från vårt brukningscentrum, mindre än 500 m från vår gödselanläggning och endast ca 200 m från vår åkermark menar vi att man inte uppfyller detta krav på förebyggande av störning. Vidare framhålls inledningsvis i denna skrift att riktvärdena inte bör underskridas utan att det finns särskilda motiv. Några sådana särskilda motiv har kommunen inte redovisat i detta planärende.

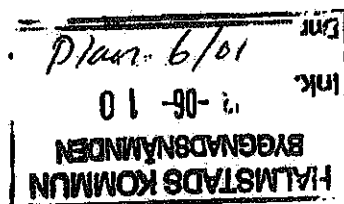
Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över det nu utställda planförslaget påtalat att det från miljö- och hälsosynpunkt är olämpligt att planlägga för villabebyggelse alldeles intill en lantgård där en aktiv jordbruksverksamhet bedrivs eller kan komma att bedrivas. Vi instämmer helt i detta och menar att det yttrandet är relevant även avseende närheten till vår fastighet.

Mot bakgrund av vad vi framfört ovan motsätter vi oss antagande av rubricerat detaljplaneförslag då den föreslagna bostadsbebyggelsen med all sannolikhet kommer att innebära att vi inte kommer att kunna fortsätta bedriva svinproduktion på vår fastighet.

Eldsberga 2003-06-10

Bengt-Olof Jönsson Ann-Marie Jönsson
Adress: Tönnersa Gård
 310 31 ELDSBERGA

BILAGA 2, yttrande Holm 10:2



Halmstads kommun
Byggnadsnämnden
Box 153
301 05 HALMSTAD

**SYNPUNKTER PÅ FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR HOLM 10:66 M FL,
HOLM, HALMSTAD UPPRÄTTAT 2003-05-05**

Undertecknad ägare av fastigheten Holm 10:2 vill med anledning av utställning av rubricerat detaljplaneförslag framföra följande synpunkter.

Som jag framfört tidigare i planprocessen befarar jag att den bostadsbebyggelse som föreslås enligt detaljplaneförslaget kommer att medföra restriktioner på den verksamhet som jag i dag bedriver på min fastighet Holm 10:2 och att den kommer att innebära hinder mot den utveckling av verksamheten som jag har långt framskridna planer på. Jag har gjort stora investeringar i anläggningarna på fastigheten och planerar ytterligare stora investeringar. Detta är långsiktiga investeringar som jag räknat med att få nytta av under en lång tid framöver.

På fastigheten bedriver jag mjölkproduktion. Jag har för närvarande ca 40 mjölkkor och ca 50 ungdjur. För att utveckla verksamheten planerar jag att bygga en ny ladugård med plats för ca 65 mjölkkor och ca 70 ungdjur. Med hänsyn till topografin är den mest lämpliga platsen för denna nya ekonomibyggnad sydöst om den befintliga ladugården. Denna plats har valts även för att komma längre ifrån den befintliga bostadsbebyggelsen. Avståndet till denna bebyggelse kommer att öka med ca 100 m i och med flyttningen till den nya ladugården. Samtidigt minskar då avståndet till den nu föreslagna nya bostadsbebyggelsen. Den befintliga ladugården är belägen endast drygt 200 m från den planerade bostadsbebyggelsen och den nya ladugården planeras att byggas endast ca 150 m från planområdet.

Den gödsel som uppkommer i djurhållningen på fastigheten hanteras som flytgödsel och tillstånd till spridning av denna på fastigheten finns i dag. Då bostadsbebyggelsen enligt planförslaget lokaliseras endast ca 80 m från gårdens åkermark kommer det med all sannolikhet att uppstå problem med lukt då gödsel sprids på marken inom min fastighet och jag befarar att detta kommer att leda till klagomål från de som kommer att bo inom planområdet. Även klagomål på buller från framför allt hötorkens fläkt kommer med all säkerhet att komma från de som kommer att bo i planområdet. Fläkten är placerad på den södra sidan av ekonomibyggnaderna och vetter alltså mot planområdet. Under sommaren är hötorken i drift dygnet runt och kommer därför sannolikt att innebära en väsentlig bullerstörning för de boende i planområdet.

Även om kommunen för närvarande inte avser att lägga några restriktioner på min verksamhet med anledning av dessa förutsebara problem så kan sådana krav komma i

framtiden om de som kommer att bo inom planområdet klagar på störningar från min verksamhet. Detta kan då innebära så omfattande krav på åtgärder t ex i form av dyr bullerisolering av höfläkten och restriktioner för gödselhantering att jag inte kan fortsätta med min verksamhet.

Enligt reglerna i 2 kap plan- och bygglagen skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bl a möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar. Att lokalisera bostadsbebyggelse så nära en gård med mjölkproduktion som nu föreslås kan inte anses vara förenligt med denna bestämmelse.

Av miljö- och hälsoskyddsnämndens samrådsyttrande över detaljplaneförslaget framgår att planförslaget, om det antas, kommer att innebära att bl a en framtida utökning av djurantalet kan komma att medföra förelägganden från Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detta visar att den planerade bebyggelsen med all sannolikhet kommer att medföra hinder för den planerade utökningen av min verksamhet.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd 89:6 bör man respektera ett skyddsavstånd om 500 m mellan anläggning för djurhållning och bostadsbebyggelse, främst med hänsyn till risken för störande lukt. Jag menar därför att det är olämpligt att lokalisera bostadsbebyggelse alltför nära djurproduktion som ger upphov till störande lukt.

I Boverkets allmänna råd 1995:5 anger man riktvärde för skyddsavstånd till 500 m vid djurhållning. Detta riktvärde gäller vid tätortsutbyggnad. Man framhåller också att den fysiska planeringen verksamt måste kunna bidra till att förebygga risker för ohälsa och störningar av olika slag. Då kommunen nu föreslår att mark får användas för bostadsbebyggelse så nära som ca 200 m från vårt brukningscentrum och endast ca 80 m från min åkermark menar jag att man inte uppfyller detta krav på förebyggande av störning. Vidare framhålls inledningsvis i denna skrift att riktvärdena inte bör underskridas utan att det finns särskilda motiv. Några sådana särskilda motiv har kommunen inte redovisat i detta planärende.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över det nu utställda planförslaget påtalat att det från miljö- och hälsosynpunkt är olämpligt att planlägga för villabebyggelse alldeles intill en lantgård där en aktiv jordbruksverksamhet bedrivs eller kan komma att bedrivas. Jag instämmer helt i detta och menar att det yttrandet är relevant även avseende närheten till min fastighet.

Mot bakgrund av vad jag framfört ovan motsätter jag mig antagande av rubricerat detaljplaneförslag då den föreslagna bostadsbebyggelsen med all sannolikhet kommer att innebära att jag inte kommer att kunna fortsätta bedriva mjölkproduktion på min fastighet.

Holm 2003-06-10

Magnus Jönsson
Magnus Jönsson

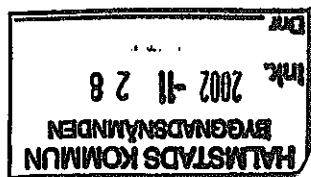
Hallagård
302 79 HOLM

HALMSTADS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

Ink. 03-06-10

Gnr _____

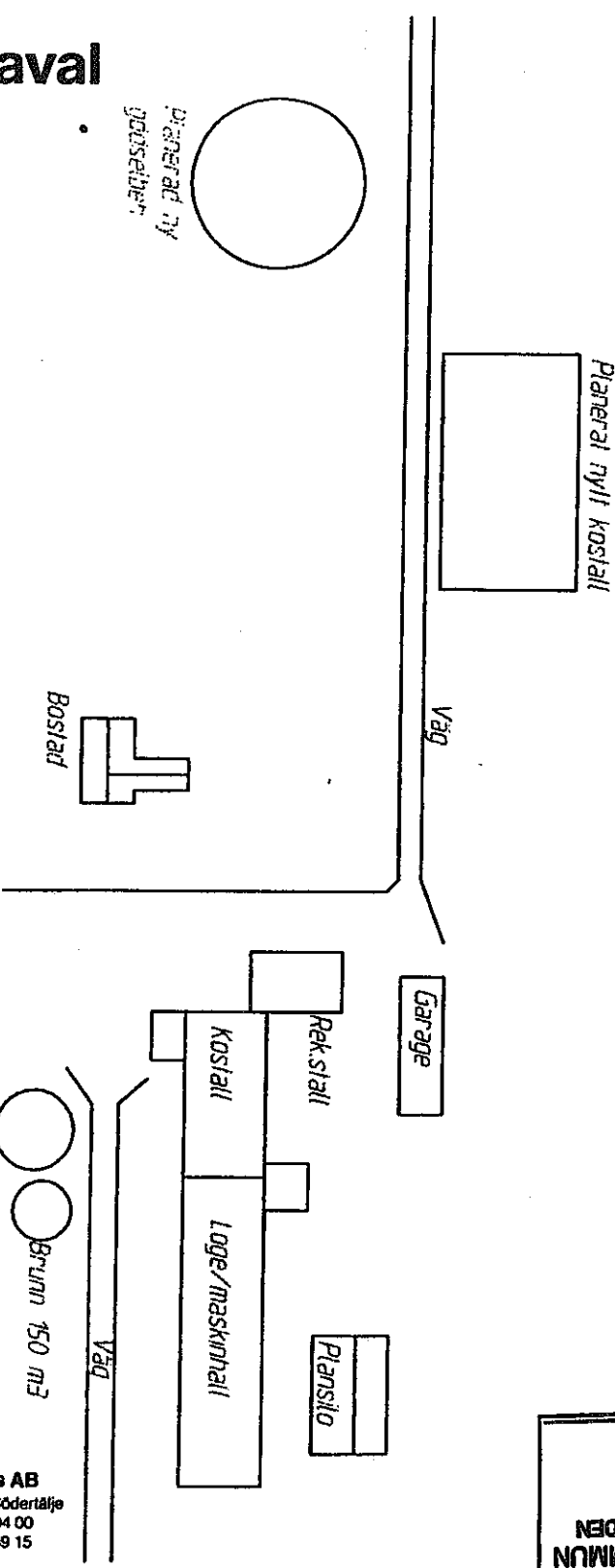
Situationsplan
för
Nytt stall
Holm 10:2



DeLaval

Magnus Jönsson
Hälsingård, HOLM

Holm 10:2

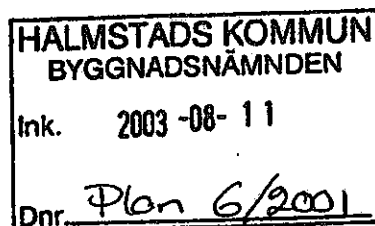


DeLaval Sales AB
Box 617, 151 27 Södertälje
Telefon: 08-550 294 00
Telefax: 08-550 339 15
www.delaval.se

520042530704.0223

BILAGA 4 Synpunkter inkomna efter utställningstidens slut, 2003-08-11, från boende i flerbostadshusen på fastigheten Holm 10:24.

2003-07-28



Halmstads Kommun
Byggnadsnämnden
Box 153
301 05 Halmstad

Kommentarer angående förslag till detaljplan för Holm 10:4, 2001 349

Undertecknade har tagit del av två brev till Byggnadsnämnden med rubrik "Synpunkter på förslag till detaljplan för Holm 10:66 m fl, Holm, Halmstad upprättat 2003-05-05" och vi känner oss nödgade att kommentera dessa brev. Vi är sedan ett år tillbaka bosatta på Backagårdsvägen 14A, intill det tänkta området för bebyggelsen och känner inte alls igen de besvär som beskrivs i breven.

Magnus Jönsson, Bengt-Olof Jönsson och Ann-Marie Jönsson nämner eventuella luktproblem vid gödsling. Vi har inte vid något tillfälle upplevt besvär med gödseldoft, detta måste förekomma i mycket begränsad omfattning. Vi är dessutom övertygade om att alla som bosätter sig på landsbygden i Halland är fullt medvetna om att det vid enstaka tillfällen kan dofta av gödsel. Detta kan knappast vara något som är unikt för just Holm.

Magnus Jönsson skriver om buller från hans höfläkt. Vi har hört hans fläkt igång vid ett tillfälle när vi var utomhus en stilla kväll, men ljudnivån från denna upplevdes inte som högre än ljudet från motorvägen. Inomhus hörs hans fläkt överhuvudtaget inte.

Bengt-Olof Jönsson och Ann-Marie Jönsson skriver om de dofter som sprids från deras svinhållning. Detta förvånar oss, efter att ha bott strax norr om deras lantbruk i ett år var vi omedvetna om att de hade svin på sin gård. Vi har helt enkelt aldrig känt några dofter från denna hantering, vare sig vid vår bostad eller under promenader i området. Detta problem måste vara ytterst begränsat.

Det förvånar oss storligen att båda breven tar upp problem ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt vid boende i närheten av lantbruk. Vi är i stället övertygade att närheten till djur och natur snarare har hälsofördelar och undrar hur det kan komma sig att lantbrukare påstår motsatsen.

Vi har diskuterat den planerade bebyggelsen med andra boende i Holm och har i samtliga fall upplevt det som om planerna till bebyggelsen uppfattas som mycket positiv. Man upplever det som positivt att samhället utökas, med allt vad det innebär för skola, kyrka och bärighet för livsmedelshandel. Den livsmedelsaffär som en gång fanns i Holm saknas av många.

Med en förhoppning om en snar utökning av bebyggelsen i Holm


Martin Pilcher


Linda Pilcher

Backagårdsvägen 14A

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

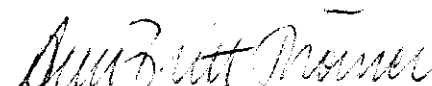


Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 oktober 2003, § 120, beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HOLM 10:66 m.fl, Holm, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 988 K.

Länsstyrelsen har den 17 november 2003 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Regeringen har genom beslut den 2 december 2004 upphävt kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för den östra delen, (se bilaga). Regeringen har avslagit överklagandena i övrigt. Antagandebeslutet har förutom den östra delen således **vunnit laga kraft den 2 december 2004**, vilket kommunen kommer att anteckna på planhandlingarna.

Byggnadskontoret den 27 december 2004


Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Byggnadskontoret, nybyggnadskartor
Byggnadskontoret, bygglov och adm
Byggnadskontoret, Ann-Britt Thörner
Byggnadskontoret, Anders Sennerdal
Stadskontoret, Solveig Koppang
Stadskontoret, registrator
Akten

Postadress
Box 153
301 05 Halmstad

Gatuadress
Rådhuset
Halmstad

Telefon 035-13 7243
Telefax 035-13 72 82
E-post: ann-britt.thorner@halmstad.se

Utdrag ur

Detailplan för Holm 10:66 m.fl.,

Holm, Halmstads kommun.

Antagen den 23 oktober 2003

Bilaga 1

Tillhör regeringens beslut
den 2 december 2004 Nr 4

Miljödepartementet

Siggha Farnlöf

I regeringens beslut angivet område inom vilket
kommunens beslut att anta detaljplanen upphävs

