

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1001 K
Detaljplan för

KVIBILLE 21:1 (Del av), Pilagård
Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 2005

ÄRENDESAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra varierad bostadsbebyggelse såsom småhusomter, radhus och lägenheter i centrala Kvibille. Samrådsförslaget innebär att Pilagård kan rivas. Området föreslås anslutas från befintlig anslutning vid Harplingevägen och Göteborgsvägen. Siktförhållandena vid utfart från Harplingevägen är dåliga och vegetation behöver tas bort.

Planområdet omfattar cirka 4,5 ha i centrala Kvibille. Området avgränsas av Göteborgsvägen i öster och av Harplingevägen i norr och väster. Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Bedömningen görs att riksintresset inte påtagligt skadas av föreslagen exploatering.

Illustrationskartan redovisar 24 friliggande enbostadshus och drygt 20 lägenheter. Beroende på efterfrågan kan fördelningen varieras.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING, INKOMNA SYNPUNKTER

Historik

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2004-01-21 § 9 genomförts under tiden 29 januari – 27 februari 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Kvibille Gästis den 23 februari 2004. Programhandlingen har varit tillgänglig på biblioteket i Kvibille samt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-03-09 § 102 genomförts under tiden 14 mars – 18 april 2005. Berörda sakägare inbjöds till samrådsmöte på Gästis i Kvibille den 21 mars 2005. Utställning av detaljplaneförslaget har genomförts under tiden 17 oktober - 16 november 2005.

Programsamråd

Under programsamrådet inkom 2 skrivelser från boende i området. Det framförs bland annat att den föreslagna anslutningen av Harplingevägen till

Göteborgsvägen är olämplig. Vidare påtalas att det utlovats en vändplats vid slutet av Holmens gränd. Det framförs även att lägenheter bör planeras till den östra delen av planområdet samt att detaljplanen bör utformas flexibel.

Yttrandena från remissinstanserna berörde i huvudsak frågan kring om Pilagård bör bevaras eller ej. Länsstyrelsen anser att Pilagård i första hand bör bevaras, men kan vid en omsorgsfullt anpassad nybyggnad bevara samhällets karaktär av småskaligt bysamhälle. Ur trafiksäkerhetssynpunkt måste sikten förbättras vid utfart till Göteborgsvägen och vegetation tas bort. Den allmänna opinionen i Kvibille framför att Pilagård måste rivas.

Synpunkterna från programsamrådet föranledde bland annat att befintlig anslutning från Harplingevägen till Göteborgsvägen föreslås nyttjas. Vegetation åt både söder och norr måste tas bort. Vidare möjliggör planförslaget en rivning av Pilagård och att ny bostadsbebyggelse uppförs.

Samråd

Under samrådsskedet inkom önskemål från Barn- och ungdomsnämnden om att undersöka möjligheten att inrymma en förskola i detaljplanen. Vidare framförde Socialnämnden att de ser ett behov av servicebostäder för personer med funktionshinder. Detaljplanen har kompletterats med möjligheten att uppföra förskola samt servicelägenheter.

Vägverket framförde synpunkter beträffande trafiksäkerhetsförhållandena och till utställningsförslaget har parkeringsfickan utmed Göteborgsvägen tagits bort. För att säkerställa att sikten förbättras föreslås en del av fastigheten Kvibille 7:8 överföras som parkmark i planförslaget.

Från boende i området inkom en skrivelse med synpunkten att de inte vill att Harplingevägen öppnas för biltrafik. Harplingevägen ligger utanför detaljplanens område och avsikten är inte att vägen ska öppnas.

Utställning

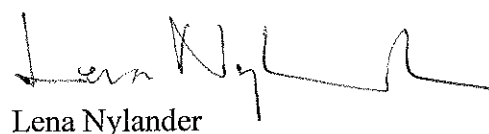
Under utställningen inkom synpunkter från Barn- och ungdomsnämnden om att en eventuell förskola bör inrymma fyra avdelningar. Förslag till svar i utlåtandet är att detaljplanen för del av Kvibille 21:1 möjliggör en utbyggnad av 1-3 avdelningar. Då det blir aktuellt att studera möjligheten till nybyggnad av förskola i Kvibille bör detta inkludera befintlig skolfastighet och området norr därom.

Inga inkomna synpunkter från utställningen medför någon revidering av planförslaget.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1001
Detaljplan för
KVIBILLE 21:1 (DEL AV)
Pilagård
Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 2005

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte
- Programsamrådsredogörelse
- Minnesanteckningar från samrådsmöte
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Program
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra varierad bostadsbebyggelse såsom småhustomter, marklägenheter och flerbostadshus i centrala Kvibille. Hela planområdet ingår i KN30, ett riksintresse för kulturmiljövården.

Samrådsförslaget innebär att Pilagård kan rivas och att ny bostadsbebyggelse kan uppföras. Illustrationskartan rymmer cirka 24 friliggande villor och drygt 20 lägenheter. Beroende på efterfrågan kan fördelningen varieras. Området föreslås angöras från Harplingevägen via Göte-

borgsvägen. Siktförhållandena vid utfart från Harplingevägen är dåliga och vegetation behöver tas bort. Harplingevägen föreslås förstärkas med en gångbana på den södra sidan.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Miljö

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

Kända fornlämningar berörs ej. Hela planområdet omfattas däremot av riksintresse för kulturmiljövården (KN30) och gårdsbyggnaden (Pilagård) i den östra delen av planområdet är bebyggelsehistoriskt intressant. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen medför en ökning av trafiken på Harplingevägen. Sikten vid anslutningen till Göteborgsvägen är mycket dålig och måste förbättras i samband med utbyggnaden av planområdet. Som helhet bedöms planläggningen inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende buller och avgaser.

För områdets östra delar, i synnerhet höjdryggen, föreligger normal radonrisk. Planområdets västra delar betecknas som ett lågrisk område. Enligt tidigare geotekniska undersökningar i Kvibille samhälle ligger radonhalten kring ca 14 kBq. Som normalriskområde betecknas värden mellan 10 – 50 kBq.

Stomgården cirka 230 meter norr om planområdet är en lantbruksfastighet. Det finns inga kända uppgifter om djurhållning på gården. Tillstånd för spridning av flytgödsel på åkermarken i anslutning till planområdet kommer att krävas då bostäder uppförs i närheten.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Oavsett vilket alternativ som förordas (med eller utan Pilagård) görs bedömningen att riksintresset för kulturmiljövård KN30 inte påtagligt skadas av föreslagen exploatering. Värdekärnorna i riksintresset är främst *de monumentala gravhögar*, som ett tecken på förhistoriskt landskap, *den medeltida kyrkbyn*, med den fortsatta placeringen av betydelsefulla funktioner till detta ”bygdens centrum”, samt *den äldre vägsträckningen* (nuvarande Göteborgsvägen) med anor åtminstone från 1600-talet.

Exploateringen knyts an mot bostadsbebyggelsen i söder och finner en naturlig avslutande gräns i Harplingevägen. Värdekärnorna bedöms påverkas marginellt av exploateringen. Planområdets kulturmiljövärde ska ses som områdets styrka för att kunna motivera en strävan mot en allmänt högre kvalitet i området (se vidare rubriken *"Bebyggelsens utformning"*).

Pilagård är av ett lokalt bebyggelsehistoriskt intresse och anses därför inte vara betydelsefull i resonemang kring påverkan på riksintresset i sin helhet. Rivs Pilagård innebär det en förlust av en karaktärsskapande miljö, men innebär samtidigt att central mark inom Kvibille samhälle frigörs. En nybyggnation på denna plats kan därför ses som god markhushållning framförallt om ett större antal människor tillåts utnyttja platsen och röra sig i området.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar cirka 4,5 ha i centrala Kvibille. Området avgränsas av Göteborgsvägen i öster och av Harplingevägen i norr och väster. Söderut angränsar området till befintligt bostadsområde byggt i slutet av 1970-talet.

Markägoförhållanden

Halmstad kommun äger Kvibille 21:1, vilken utgör största delen av planområdet. I planområdet ingår även en mindre del av fastigheten Kvibille 6:9, vilken har privat ägare.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området väster om Pilagård är angivet som ett utbyggnadsområde för bostäder i delöversikt Kvibille antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25. Översiktsplanen anger att området snarast bör planläggas och att behovet av äldre bostäder bör beaktas i sammanhanget. Vidare sägs att planen bör ge möjligheter till små utbyggnadsetapper och att stor hänsyn till landskapsbilden måste tas vid utformningen av bebyggelsen.



Den breda, streckade linjen illustrerar avgränsningen av riksintresset för kulturmiljövård, inom vilket Pilagård ingår. Linjen med cirklar på anger väg av betydelse ur rekreationssynpunkt.

Bild 1. ur Delöversikt Kvibille.

Gällande detaljplaner

Planområdet ansluter till detaljplan 718 i norr, väster och söder. Detaljplanen vann laga kraft 1985-03-06 och genomförandetiden gick ut 1992-07-01, i enlighet med övergångsbestämmelser i samband med Plan- och bygglagens införande. Delar av detaljplan 718 ingår i planområdet, såsom Harplingevägens sträckning närmast Göteborgsvägen och delar av befintligt Naturområde i söder.

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2002-04-18 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Kvibille 21:1. Byggnadsnämnden gav 2002-05-15 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Kvibille 21:1.

Kommunala beslut i övrigt**Ekohandlingsplan 2004-2007**

I augusti 1994 beslutade kommunfullmäktige att Halmstad skulle bli en ekokommun. I ekohandlingsplanen finns visioner och mål om bland annat miljöanpassade transportsätt och energisnålt byggande.

Handikappolitiskt program

Handikappaspekter och tillgänglighet ska behandlas i alla planerings-sammanhang.

Ej biotopskydd

Befintliga 6 träd utefter Göteborgsvägen omfattas inte av biotopskydd, eftersom de aktuella alléträden ligger inom detaljplan äldre än biotopskyddsbestämmelserna (vilka trädde i kraft 1/1 1994). Därmed tillämpas inte biotopskyddet där och länsstyrelsen har gjort bedömningen att dispens inte behöver sökas i detta fall. (e-post 2004-01-20).

Inför samrådsskedet har en bedömning gjorts av kvaliteten på befintliga träd på Pilagårdstomten. Alléträden utmed Harplingevägen är i dåligt skick och föreslås ersättas med nya. De ligger inom detaljplan äldre än 1994 och omfattas inte av biotopskydd likt ovanstående.

Riksintresse KN30

Riksintresset beskrivs i Öp2000 "Området innehåller lämningar från olika historiska skeenden som bronsåldersgravar, medeltida kyrkby, kyrka, tingshus, gästgivaregård, äldre sträckning av kuthuvudvägen samt gårdsbebyggelse från 1800-1900-tal. Till en tidigt uppodlad mellanbygd har ett stort antal lämningar och bebyggelse koncentrerats, vilket tyder på att området tidigt och länge varit av stor betydelse för bygden. Landskapets utseende gör att inte minst de många förhistoriska gravarna blir karaktärsskapande. Kyrkbyns varierade innehåll visar på att den varit en central plats för ett större omland åtminstone sedan tidig medeltid."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Förutsättning: Marken sluttar mot väster från ca + 51 meter (Pilagårds gårdsplan) till + 38 meter i väster mot Harplingevägen. I huvudsak består planområdet av öppen terräng med åker och ängsmark. Längs ägo- och gränser och utmed del av Harplingevägen samt Göteborgsvägen finns viss trädvegetation. På gårdsplanen finns en stor kastanj, vilken är av betydelse att bevara.

Planförslaget: Stora delar av åker- och ängsmarken föreslås bebyggas. Den stora lönnen i trädgården norr om Pilagård föreslås bevaras. En provtagning av trädets kvalitet har visat att den är i gott skick. Även den stora kastanjen på

gårdsplanen föreslås bevaras. Alléträden utmed Harplingevägen är i dåligt skick och föreslås ersättas med nya träd i samband med byggnationen. Kommunen avser att plantera träd på kvartersmark före försäljning.

För att förbättra sikten vid utfart från Harplingevägen till Göteborgsvägen krävs fällning av minst 6 stycken träd på Pilagårds-tomten. Även sikten norrut måste förbättras genom att befintlig, siktskymmande vegetation tas bort.

Kulturmiljö och fornlämningar

Förutsättning: Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och länsstyrelsen har i samråd med landsantikvarien vid Hallands läns museer gjort bedömningen att ingen arkeologisk utredning krävs inom planområdet (skrivelse daterad 2002-11-29).

Se vidare på sida 2 "Hushållning med mark, vatten och andra resurser"

Planförslaget:



Planområdet innefattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården och stora krav vad gäller fasadmaterial, proportioner och färger kommer att ställas på den nya bebyggelsen. Se vidare under *Bebyggelsens utformning*. Planförslaget möjliggör en rivning av Pilagård. För att bibehålla spår av historien bör med fördel stenar ur husgrunden eller dylikt behållas på platsen. De kan t ex användas för att skapa stödmurar.

Bild 2. Befintlig husgrund på Pilagård.

Geologi och geotekniska förhållanden

Förutsättning: Den översiktliga geotekniska undersökningen (WSP, Kvibille 21:1, 2003-01-24) omfattar området från + 48 m till + 38 m i väster, dvs inte marknivåerna vid Pilagård. Undersökningen visar i huvudsak goda geotekniska förutsättningar för exploatering.

Jordprofilen består generellt av ett tunt lager med silt och kraftigt skiktad sand- och lerjord. Djupet till fast botten är måttligt med djup upp till cirka 10 meter. Längst i öster på "höjdområdet" var djupet 1,2 meter respektive 2,0 meter. Vattennivåerna ligger på mellan cirka 1,5 m och 3,0 meter under befintlig markyta. De fasta jordarna och de relativt begränsade höjdskillnaderna inom området innebär att stabilitetsproblem ej bedöms föreligga. Områdets höjdsättning skall dock beakta jordens sättningsegenskaper. Vid höga grundvattennivåer och/eller vid rikligt regn kan bärigheten reduceras. Befintliga ytliga finkorniga jordar är mycket känsliga för ältning och vattenöverskott. Schaktning- och packningsarbete med jord som har silt- och ler-innehåll bör därför ske vid torr väderlek och med stor försiktighet och omsorg.

För områdets östra delar, i synnerhet höjdryggen, föreligger normal radonrisk. Planområdets västra delar betecknas som lågrisk område. Enligt tidigare geotekniska undersökningar i Kvibille samhälle ligger radonhalten kring cirka 14 kBq. Som normalriskområde betecknas värden mellan 10 – 50 kBq.

Planförslaget: Planen föreslår att ny bostadsbebyggelse i den västra delen av planområdet (se plankarta) uppförs utan källare p g a av de relativt högt liggande vattennivåerna. I samband med den fortsatta planeringen kommer markförhållandena i planområdets östra delen att närmare studeras.

Landskapsbild

Förutsättning: Planområdet är exponerat i det öppna jordbrukslandskapet och utblickarna över landskapet är vidsträckta. Den befintliga byggnaden, Pilagård, ligger högt och är synlig från håll. Färgskalan på fasader och tak gör dock att den inte sticker ut i landskapet.



Bild 3. Vy västerut från Göteborgsvägen, juli 2004.

Planförslaget: För att i möjligaste mån bibehålla en del utblickar över landskapet föreslås planområdets västra del bebyggas i en våning. Även i slänten upp mot Pilagård föreslås bebyggelse i en våning. En högsta byggnadshöjd och nockhöjd har angivits. Planområdets östra del, Pilagårds-tomten, kan bebyggas med hus i två våningar. Husen bör grupperas eller utformas på sådant sätt att utblickar och kontakt med landskapet bibehålls.

Bostäder och arbetsplatser

Förutsättning: Angränsande till planområdet finns övervägande bostäder i form av friliggande enbostadshus. Kvibille mejeri är ortens dominerande industriella verksamhet. Självförsörjningsgraden dvs antalet arbetstillfällen kontra antalet boende som förvärvsarbeter i samhället, ligger på cirka 40 % vilket är en relativt hög siffra i relation till samhällets storlek.

Planförslaget: Planområdet föreslås användas för bostadsändamål. Planbestämmelsen inrymmer även boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Då området kommer byggas ut under en längre tid och efterfrågan är svår att förutsäga anger planförslaget flexibla planbestämmelser. Samma bebyggelsekaraktär och husvolymmer eftersträvas dock för de olika bebyggelse typerna.

Planförslaget visar på en möjlig utbyggnad om drygt 20 friliggande enbostadshus, parhus, radhus och drygt 20 lägenheter. Beroende på efterfrågan kan fördelningen enbostadshus respektive lägenheter variera.

Efter samrådet har planförslaget kompletterats med en bestämmelse om att en gruppbostad kan inrymmas i området.

Kommersiell, offentlig och social service

Förutsättning: I närheten av planområdet finns bland annat livsmedelsaffär, skola, gästgiveri, kyrka. I allaktivitetshuset finns en biblioteksfilial, vilken är nedläggningshotad. Kvibille har ett aktivt föreningsliv. Kvibille Allförening som bildades 1990 är en samordningsförening med alla enskilda föreningar i Kvibille som medlemmar.

Planförslaget: I planbestämmelsen "B" inryms förutom bostäder även boendeservice, hantverk och kontor i en mindre omfattning som inte är störande. Inför utställningsskedet har planförslaget kompletterats med en bestämmelse om att en förskola får uppföras i området.

Bebyggelsens utformning

Förutsättning: Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården. Befintlig bebyggelse intill planområdet utgörs till största delen av friliggande enbostadshus med sadeltak. Fasadmateriäl utgörs företrädesvis av trä.

Planförslaget: Områdets starka kulturhistoriska värde och dess exponerade läge i landskapet gör att bebyggelsen föreslås utformas med stor omsorg kring volymer, färgsättning och byggnadsmateriäl. På plankartan redovisas bestämmelserna i sin helhet, nedan följer en kortare beskrivning.

Fasadmateriäl skall utgöras av trä eller puts. På huvudbyggnaden skall takmaterialet bestå av tegelröda takpannor. På garage, carport och förråd tillåts en enklare taktäckning.

Byggnadernas färgskala skall tillsammans med omgivningen bilda en harmonisk helhet. Färgerna skall utgå från landskapets och jordbrukets färgskala; mustiga jordfärger, nyanser av falurött, gulockra.



Byggnaderna bör utformas som enkla, rätvinkliga volymer. Arkitekturprogrammet *Focus Inland*, antagen i Byggnadsnämnden i november 2004, ska ses som en källa till inspiration och information för dem som ska bygga nytt på landet.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Förutsättning: Direkt angränsande till planområdet finns en lekplats med bollplan. I delöversikten till översiktsplan 2000 redovisas Harplingevägen västerut som en väg av betydelse ur rekreationssynpunkt. Cirka 800 meter söder om planområdet finns ett område av riksintresse för naturvården kring Suseåns dalgång. I översiktsplanen anges vidare Skallberget, öster om planområdet, som ett område för rekreation.

Planförslaget: Den befintliga lekplatsen, till vilken planområdet angränsar, bör rustas upp i samband med utbyggnaden. Kvibille vägförening är huvudman för den. I planområdets västra del sparas ett mindre område för natur.

Gatu- och vägnät

Förutsättning: Utifrån trafikmätningar gjorda – 97 av Vägverket samt nyare mätningar utförda av Tekniska kontoret 2004-01-14, har bedömningen gjorts att ett rimligt ingångsvärde för bullerberäkning är cirka 2 300 fordon/dygn utefter Göteborgsvägen. Ingångsvärdet 2 300 f/d innehåller en framtida uppräknings av trafiken utöver planområdets tillkommande bilrörelser. (För buller se under rubriken *Störningar*)
Sikten vid utfart från Harplingevägen till Göteborgsvägen är mycket dålig och ett flertal träd och buskar behöver tas ned.

Planförslaget: Planområdet föreslås anslutas till allmän väg (Göteborgsvägen) vid befintlig utfart från Harplingevägen. För att klara siktförhållandena måste skymmande vegetation tas ned. Lokalgatorna föreslås bli som störst 6 meter breda och föreslås inrymma blandtrafik d v s biltrafik, gång- och cykeltrafik.

Via ett nytt servitut föreslås fastigheten Kvibille 7:8 även fortsättningsvis att ha utfart mot Göteborgsvägen över ”Pilagårdstomten”. Av tillkommande bebyggelse föreslås 4-8 lägenheter ha utfart mot Göteborgsvägen. På grund av nivåskillnader är det svårt att ordna en funktionell trafikföring utan tillfart från Göteborgsvägen. Anslutningen till Göteborgsvägen föreslås justeras något norrut för att förbättra sikten åt söder. För att förbättra sikten ytterligare föreslås hörnavskärning på fastigheten Kvibille 7:8. Övrig bebyggelse vid Pilagård föreslås få infart via en smal kvartersgata från Harplingevägen. Utfartsförbud är föreslaget utmed Göteborgsvägen.

Gång- och cykelvägar

Förutsättning: Separata gångbanor finns utmed Göteborgsvägen. Cykeltrafik sker blandat med biltrafiken. Det finns ingen hastighetssäkrad gångpassage över Göteborgsvägen i anslutning till planområdet. Flera målpunkter såsom affär, skola finns på den östra sidan om Göteborgsvägen.

Planförslaget: Harplingevägen föreslås förstärkas med en gångbana på den södra sidan. Cykeltrafik sker blandat med biltrafik. För att möjliggöra en trafiksäker gångpassage över Göteborgsvägen behöver hastighetsdämpande åtgärder vidtas. Diskussioner har inletts mellan Vägverket, Hallandstrafiken och Halmstads kommun om lämplig lösning.

Kollektivtrafik

Förutsättning: Busshållplatser för färd mot Halmstad eller Falkenberg ligger som längst cirka 250 – 300 meter från planområdet. Turtätheten under en vardag mellan kl 07 – 21 är en buss i timman. Busshållplatsen vid Gästis har en olämplig placering mitt i korsningen med Slättåkravägen. Där finns heller inget utrymme för ett väderskydd. Ingen av busshållplatserna i närheten av planområdet är tillgänglighetsanpassade.

Planförslaget: Vid transformatorstationen, mellan Kvibille 3:105 och Kvibille 3:19, finns möjlighet till en gen gångväg mot busshållplatsen på Göteborgsvägen. Gångvägen bör förses med belysning.

Parkering

Planförslaget: All parkering föreslås ordnas på kvartermark. Handikapparkering ska anordnas nära bostadsentréerna. Enligt gällande parkeringsnorm anges att erforderligt antal bilplatser per 1000 kvm BTA för bostäder (flerbostadshus) är 8 platser. Vid villa- och radhusbebyggelse där kollektiva parkeringsplatser anordnas tillämpas normen 1,5 bilplats per lägenhet.

Skolväg

Förutsättning: Skolan i Kvibille ligger cirka 500 meter norr om planområdet på Göteborgsvägens östra sida. Cykeltrafik sker blandat med biltrafik.

Planförslaget: Se ovan under *Gång- och cykelvägar*

Störningar

Buller Bullerberäkningar visar att gällande riktvärden för utomhusbuller vid fasad, 55 dBA, uppnås på ett avstånd av 20 meter från vägens mitt. Det innebär att en zon på cirka 15 meter på kvartersmarken inte är lämplig för bostadsbebyggelse. En byggnadsfri zon är utlagd i detaljplanen. Samtliga uteplatser är lokaliserade i väster och i skydd av huset.

Avfall

Förutsättning: Närmaste befintliga återvinningsstation finns cirka 250 meter från planområdet intill affären.

Planförslaget: Beroende på hur området bebyggs kan sophämtning ske vid varje fastighet och/eller samlat vid ett sophus.

Vatten och avlopp

Förutsättning: Ett huvudstråk för vatten- och avloppsledningar går i nordsydlig riktning i planområdets västra del. Ledningar finns även i ett stråk i förlängningen av Kornlyckegränd.

Planförslaget: Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar.

Dagvatten

Förutsättning: Enligt den geotekniska undersökningen har området jordarter som är dränerande, vilket gör att infiltration kombinerat med utjämningsmagasin kan vara lämpligt för hantering av dagvatten inom dessa delar.

Planförslaget: Dagvatten från gata och hustak föreslås ledas åt väster till en lågpunkt där ett dagvattenmagasin kan anläggas. Utflödet från magasinet kan anslutas till befintlig dagvattenledning.

Värme och el

Förutsättning: Naturgasledningar finns i nära anslutning till planområdet.

Planförslaget: Det är möjligt att ansluta ny bostadsbebyggelse till naturgasnätet.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För de träd som behöver fällas avses balanseringsprincipen tillämpas och nya träd planteras som kompensation. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor föreslås ledas till ett dagvattenmagasin för fördröjning innan det leds mot recipient.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planförslaget anses inte påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövården. Ny bebyggelse skall utformas med stor omsorg kring proportioner, materialval och färger.

Geologi och geotekniska undersökningar

En geoteknisk undersökning behöver göras för planområdets östra del i samband med fortsatt planering och projektering.

Bebyggelse och landskapsbild

Planområdet föreslås bebyggas med en blandning av enbostadshus, rad-/parhus och lägenheter. Utformningen av husen ska ske med stor omsorg kring proportioner, materialval, och färger. Vid placering av husen på Pilagårdstomten och i slänten väster därom bör hänsyn tas till att skapa utblickar över och mellan husen.

Trafiksäkerhet

Planområdet föreslås få anslutning via Harplingevägen till väg 678 (Göteborgsvägen). Anslutningen har mycket dålig sikt åt norr på grund av vegetation på kvartermark samt begränsad sikt åt söder. För att åstadkomma bättre sikt vid utfarten behöver vegetation tas ner. Efter det att vegetation tagits ner kan sikten uppskattningsvis uppgå till cirka 70 – 80 meter åt norr. Enligt Vägverkets publikation Vägar och gators utformning (2004:80) klassificeras sikt längden som låg standard vid hastighetsgränsen 50 km/h.

Det finns inte någon trafiksäker gångpassage över Göteborgsvägen i anslutning till planområdet. Behov att tillskapa en gångpassage finns redan idag och det är inte enbart påkallat av en utbyggnad av planområdet. Fortsatta diskussioner får föras mellan Vägverket, Hallandstrafiken och Halmstads kommun beträffande lämplig åtgärd.

Tillgänglighet

Områdets terräng innebär svårigheter att uppnå god tillgänglighet till hela området. För planområdets östra del måste noggranna studier göras på hur gångvägar kan anläggas och utformas med beaktande av såväl människors tillgänglighet som förutsättningarna på platsen.

Sociala aspekter och trygghet

Förutsättningarna finns i detaljplanen för att skapa en varierad bostadsbebyggelse och därmed också en blandning av människor i olika åldrar. Stor omsorg ska läggas vid utformningen av miljön med avseende på trygghet och säkerhet. Då trygghet till stora delar handlar om att se och bli sedd är det viktigt med en medveten placering/orientering av bostadsentréer mot gata och gång- och cykelvägar samt en god utformning och placering av belysningen i området.

Relation till regionala miljömål**Begränsad klimatpåverkan**

Regionalt mål: De halländska utsläppen av växthusgaser ska som ett medelvärde för perioden 2008-2012 vara minst 4 % lägre än utsläppen år 1990.

Planförslaget: Planförslaget ansluter till befintlig tätortsbebyggelse och det finns goda möjligheter att gå/cykla till skola, affär. Utbudet av kollektivtrafik möjliggör arbetspendling med buss till Halmstad, Falkenberg, Getinge m fl.

Uppvärmning av husen kan ske med naturgas, då det finns ledningar i direkt anslutning till planområdet. Naturgas innehåller färre föroreningar än olja, men tillhör gruppen fossila bränslen.

God bebyggd miljö

Miljökvalitetsmål till 2020: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

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

Gällande riktvärden för vägtrafikbuller, 55 dBA vid fasad, klaras vid ett avstånd av 15 meter från Göteborgsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Eva-Lena Torudd, Barbro Johansson
Leif Eriksson, Carl-Åke Agne
Marie-Louise Svensson
Arne Hansson
Marie Ganslandt

Tekniska kontoret
Tekniska kontoret
Fastighetskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Bygglövaldelningen

KÄLLOR

- Kvibille 21:1, PM1 Geoteknik, WSP, 2003-01-24
- Halmstadbygd – att bevara. Program för kulturmiljövård, del 2. Halmstads kommun 1991
- Hallandsmodellen, landsantikvariens förslag till byggnadsvårdsobjekt 96 – 97 Hallands läns museer 1996:6
- Miljömål för Hallands län, Meddelande 2003:16 från Länsstyrelsen Halland
- Delöversikt Kvibille, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-25, Halmstad.
- Focus Inland, Bygga nytt på landet Arkitekturprogram med råd och rekommendationer, Halmstad kommun, Byggnadskontoret 2004
- Parkeringsnormer, 1991, Stadsbyggnadskontoret, Halmstad kommun
- Ekohandlingsplan 2004-2007, Halmstad kommun

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1001
Detaljplan för
KVIBILLE 21:1 (DEL AV)
Pilagård
Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 2005

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och eventuellt lämna synpunkter föreligger i såväl samråds- som utställningsskede.

Programhandling har upprättats och finns tillgänglig på byggnadskontoret. Programhandlingen var föremål för samråd och remiss under tiden 29 januari – 27 februari 2004. Samråd har genomförts under tiden 14 mars – 18 april 2005. Utställning har skett under tiden 17 oktober – 16 november 2005.

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

Tidplan för detaljplanens handläggning

Programsamrådsbeslut i BN	Jan 2004
Samrådsbeslut i BN	Mars 2005
Utställningsbeslut i BN	September 2005
Godkännande av BN	December 2005
Antagande i KF	Januari 2006
Laga kraft (tidigast)	Februari 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostadsbebyggelse. Respektive fastighetsägare är ansvarig för genomförandet på kvartersmark.

Tekniska kontoret ansvarar för byggandet av lokalgata, va-anläggning,

gatubelysning samt utbyggnad av natur och upprustning av befintlig lekplats. EON ansvarar för elledningar. Fastighetsägare är ansvarig för att tillgänglighet uppnås mellan allmän gata och respektive fastighet. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter.

Huvudmannaskap

Huvudman för Kvibille samhälle är Kvibille Vägförening. Halmstads kommun är entreprenör åt vägföreningen och sköter Harplingevägen och den planlagda parkmarken i anslutning till planområdet. Vaghållare för den allmänna vägen 678, Göteborgsvägen, är Vägverket.

Planförslaget anger Kvibille vägförening som huvudman för allmän plats.

Avtal

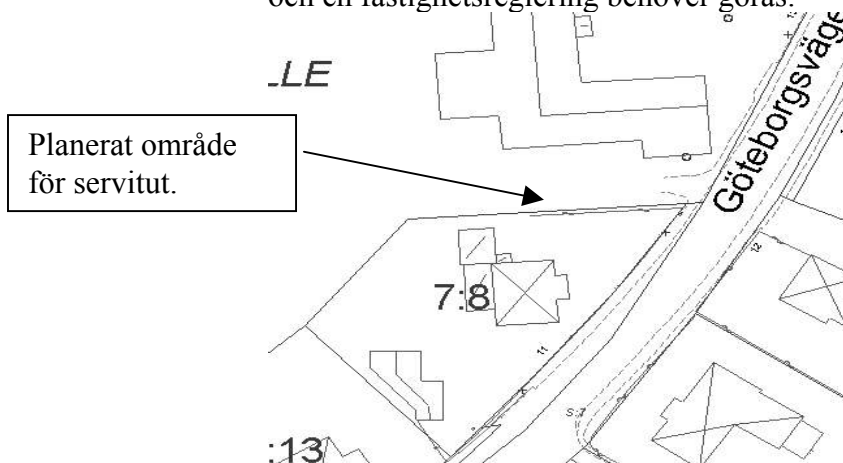
Vid försäljning av tomter för villabebyggelse och mark för flerbostadshus upprättas köpekontrakt respektive exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt och servitut

En markering om "u-område" har lagts in på plankartan för att säkra att utrymme hålls tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar över kvartersmarken. Ledningarna är tänkta att gå i öst-västlig riktning, från planerad lokalgata till "Pilagårdsdelen". Inför utställningsskedet kan eventuellt läget preciseras närmare.

Servitut finns för tillfart till fastigheten Kvibille 7:8 över del av Kvibille 21:1. Placeringen av servitutet är inte anpassat efter dagens förhållanden och en fastighetsreglering behöver göras.



Fastighetsbildning

Planförslaget berör del av Kvibille 21:1 samt del av Kvibille 6:9. I planförslaget planläggs ca 100 kvm kvartersmark av fastigheten Kvibille 6:9 som gatumark i syfte att förbättra utfarten till Göteborgsvägen samt siktförhållandena. Markområdet föreslås överföras till Kvibille 21:1 eller annan lämplig fastighet.

Utställningsförslaget innebär att en mindre del (ca 40 m²) av fastigheten Kvibille 7:8 planläggs som parkmark. Även detta görs i syfte att förbättra sikten vid utfart. Markområdet föreslås överföras till Kvibille 21:1 eller annan lämplig fastighet.

Inom planområdet föreslås tomter avstyckas för villabebyggelse samt en större fastighet för flerbostadshus.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

En översiktlig kalkyl på området visar på ett underskott. Utbyggnaden av gata och belysning beräknas kosta cirka 2,3 mkr. Upprustning av befintlig lekplats uppskattas kosta cirka 300 000 kr. En rivning av Pilagård uppskattas gå till 350 000 kr.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP 2003-01-24

Länsstyrelsen meddelade 2002-11-29 att några arkeologiska insatser ej är aktuella inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marie-Louise Svensson
Jonas Orring

Fastighetskontoret

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

Plan 1001

Detaljplan för

KVIBILLE 21:1 (DEL AV)

Pilagård

Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 14 december 2005

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 detta samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2005-03-09 § 102 genomförts under tiden 14 mars – 18 april 2005. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på Gästis i Kvibille den 21 mars 2005. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden samt på biblioteket i Kvibille. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns hemsida under samrådstiden.

Yttranden har inkommit från 21 av de 22 berörda remissinstanser.

Följande 9 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och ungdomsnämnden	Tekniska nämnden
Hemvårdsnämnden	Hyresgästföreningen
Kulturnämnden	Kvibille Allförening
EON	Telia Sonera
Vägverket Region Väst	

Från berörda sakägare har 1 skrivelse inkommit.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL

Barn- och ungdomsnämnden

I det nya bostadsområdet finns förslag på yta för förskola. Förskolan bör planeras för minst tre avdelningar med tillagningskök. Med en utbyggnad enligt förslaget på cirka 50 lgh innebär det behov av ökat antal förskoleplatser och ökat behov av grundskola. För att klara behovet av skola får kanske en omflyttning ske genom att någon avdelning i skolan flyttar till en ny förskola.

Helst vill barn- och ungdomsnämnden inte ha förskolor med en avdelning. Det bästa vore därför att planera för fyra avdelningar och därmed flytta båda avdelningarna från skolan och starta två nya p g a utbyggnaden.

Vid planeringen av den nya förskolan bör överväganden ske om den kan byggas så att en del kan bli lägenhet eller verksamhet för hemvårdsförvaltningen eller socialförvaltningen. Kan en planering ske utifrån en flexibel användning av lokalerna i förväg så finns en större handlingsfrihet för kommunen. I nuvarande treårsplan t o m 2008 finns ingen investering inlagd för utbyggnad av förskola i Kvibille.

Kommentar:

Förslaget till detaljplan för del av Kvibille 21:1 möjliggör utbyggnad av 1-3 avdelningar. En utbyggnad av förskola med 4 avdelningar ryms inte inom planförslaget, p g a den något begränsade storleken på planområdet. Då det blir aktuellt att studera möjligheten till nybyggnad av förskola i Kvibille bör detta inkludera befintlig skolfastighet och området norr därom.

Hemvårdsnämnden

Nämnden har i sak inga synpunkter på förslaget till detaljplan. Nämnden vill dock påpeka vikten av en handlingsplan för att underlätta för äldre och motverka fallolyckor, på grund av de höjdskillnader som finns inom det kvarter som är tänkt för lägenheter. Några sätt att underlätta för de boende är att ha jämna men inte hala gångvägar, ledstänger även vid svaga lutningar, vilplatser med sittbänkar.

Kommentar:

Tankarna noteras.

Hyresgästföreningen

Halmstads kommun har under en lång tid brottats med stor bostadsbrist. Det är därför nödvändigt att i möjligaste mån bygga bort denna. Hyresgästföreningen förordar att det i huvudsak byggs hyresrätter på fastigheten Kvibille 21:1. Kvibille ligger på bekvämt pendelavstånd för att vara attraktivt även för dem som idag söker bostad i Halmstad.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, men ambitionen är att skapa hyresrätter i enlighet med önskemål som framkommit i en enkät som boende i Kvibille besvarat.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har i tidigare yttranden i programskede och samrådsskede framfört att stor omsorg bör läggas vid utformningen av den nya bebyggelsen när det gäller byggnadsstil och färgval.

Kvibille Allförening

I såväl programsamråds- som samrådsskedet har skriftliga yttranden över planförslagen lämnats in till byggnadskontoret. När vi nu tagit del av utställningshandlingen med ännu ett bearbetat planförslag känner vi oss nöjda med dess innehåll och finner att det väl sammanstämmer med de lokala önskemålen som framförts från Kvibille.

Av speciellt värde vill vi notera att; den s k Pilagårdstomten kan förbehållas

för bostäder för äldre och hjälpbehövande människor, i detta område kunna skapa en trivsamt boendemiljö med trygghet och god social gemenskap som ger ökad livskvalité och möjliggör ett förlängt boende i egen lägenhet.

EON Gas AB

Tillkommande träd planteras med minst 2,5 meters avstånd till Sydkrafts naturgasledningar.

Närheten till ledningarna gör naturgasen till ett intressant energialternativ för den nya bebyggelsen.

Kommentar:

Noteras.

Tekniska nämnden

Vid eventuell uppdelning av den östra plandelen i flera fastigheter, måste i samband med avstyckning av fastigheterna tas hänsyn till framdragning av va-ledningar inom området markerat med "u". Ledningar på kvartersmark ska också säkerställas med ledningsrättsförrättning.

Med beaktande av det framförda tillstyrker tekniska nämnden det framtagna detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Plankartan har justerats och ett område för "u" har specificerats för angivet område.

TeliaSonera

Har fortfarande önskemål om ett u-område enligt tidigare skrivelse. I övrigt inget att erinra.

Kommentar:

Tillgång till allmänna ledningar är säkrat genom att de ligger i område för PARK samt NATUR, allmän plats.

Vägverket Region Väst, Halmstad

I tidigare yttranden har vi framfört synpunkter angående de mycket begränsade siktförhållanden som råder vid utfart från Harplingevägen. Även vid siktförbättrande åtgärder, såsom borttagande av vegetation, är sikten av låg standard. En siktlängd på 80 meter från en punkt 3 m in på utfarten, så som föreslagits i utställningshandlingarna, anser vi dock vara godtagbar.

I övrigt får fortsatt dialog ske mellan Halmstad kommun, Hallandstrafiken och Vägverket angående en trafiksäker gångpassage, alternativt "timglas" på väg 678 alldeles norr om Harplingevägens anslutning. Vägverket har i sin ekonomiska planering i nuläget inte avsatt medel för denna åtgärd.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Hallandstrafiken
Landsantikvarien
Kommunstyrelsen

Länsstyrelsen
Kvibille vägförening
Energiverken
Handikapprådet
Fastighetsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Garry Edwin, Gunilla Zell-Edwin, Kvibille 6:9

Vi har haft möte med Jonas Orring angående förbättring av siktförhållanden vid utfarten från Harplingevägen mot Göteborgsvägen och gjort följande överenskommelse. Träden på tomt 6:9 utmed Göteborgsvägen kan fällas, men ni får inte ta något från själva trädgården eller utanför fastigheten utmed Göteborgsvägen. Däremot får ni ta en bit utmed Harplingevägen och hörnet Harplingevägen – Göteborgsvägen.

Kommentar:

Planförslaget möjliggör en fastighetsreglering av Kvibille 6:9, men i första hand ska en överenskommelse tecknas om att siktskymmande vegetation kan tas ner.

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.

Synpunkter från samrådsmöte den 21 mars 2005, se särskild bilaga.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre komplettering:

- Ett u-område har justerats. (Tekniska kontoret)

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att Pilagård bör bevaras. (Landsantikvarien)
- Ny anslutning mot Harplingevägen i sydvästra hörnet av planområdet. (Kvibille Allförening, Kvibille vägförening)
- Vändplan vid Holmens gränd. (Siv Andersson)

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsrätt

Siv Andersson	Kvibille 6:20	Holmens gränd 4	310 34 Kvibille
Gunilla Zell-Edwin	Kvibille 6:9	Göteborgsvägen 15	310 34 Kvibille

Boende/Föreningar utan besvärsrätt

Kvibille Vägförening	Kvibille 3:57	Åsgränd 10	310 34 Kvibille
Kvibille Allförening		Göteborgsvägen 22	310 34 Kvibille

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal

Lena Nylander

SAMRÅDSHANDLING

Plan 1001

Detaljplan för

KVIBILLE 21:1 (del av), Pilagård

Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 22 mars 2005

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 21 mars 2005, kl. 17.30
Plats: Gästis, Kvibille
Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 9 mars 2005. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 9 mars 2005 § 102.

NÄRVARANDE

Boende: Enligt närvarolista 47 st.

Halmstads kommun:	Göran Karlsson	byggnadsnämndens ordförande
	Agne Agneslätt	byggnadsnämnden
	Anders Paulsson	byggnadskontoret
	Lena Nylander	byggnadskontoret
	Marie-Louise Svensson	fastighetskontoret
	Leif Eriksson	tekniska kontoret

MÖTESANTECKNINGAR

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Lena Nylander informerade om detaljplanens formella handläggning och redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Kurt Larsson, Kvibille 11:14 Undrar om Harplingevägen skall vara kvar i sin helhet?

Marianne Hellring, Slättetorpet 14 Vem äger Harplingevägen?

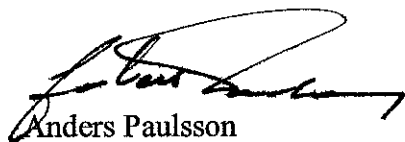
Lennart Eriksson, Allföreningen Vilken möjlighet finns att göra avvikelser från illustrationskartan t ex ändra garage till carport? Får man bygga hur man vill.

Rolf Carlsson, Kvibille 3:33	Hur blir det med nivåskillnaden mellan Göteborgsvägen och Pilagård (nya bostäder)?
Birgit Persson, Kyrkvägen 3	När görs fastighetsbildning? Planen tilltalar i sin helhet Byggnationsgruppen. Speciellt att Pilagård rivs och lägenheter kan byggas i sluttningen. Bra att planen är flexibel samt att Harplingevägen är kvar i befintligt läge. Möjligheten bör hållas öppen att skapa en utfart i sydvästra hörnet.
Sven-Olof Johansson, Kvibille 22:67	Väganslutningen Harplingevägen – Göteborgsvägen är OK. Diskussioner har förekommit om att smalna av Göteborgsvägen för att skapa en gångpassage. Är det något som Kvibilleborna kan tänka sig? Den föreslagna korttidsparkeringen för bilar utmed Göteborgsvägen kan komma att skymma sikten då en bil står parkerad där. Möjlighet skulle kunna finnas att öppna Harplingevägen mot gamla E6.
Gunnar Johansson, Skyttebolsv. 4 C	Det finns utrymme att flytta dagvattendammen något norrut. Vid anslutningen Harplingevägen – Göteborgsvägen bör det sättas upp en trafikdelare samt anläggas ett övergångsställe.
Knut Johansson, Kvibille 11:21	Livlig trafik på Stättevägen från daghemmet.
Göran Johansson, Kvibille 3:89	Mycket stor trafik.
Birgit Persson, Kyrkvägen 3	Vi vill inte fördröja planen, men möjlighet skall finnas att skapa en utfart i sydvästra hörnet.
Marianne Hellring, Slättetorpet 14	Har man tänkt på små lägenheter för äldre?
Lennart Eriksson, Allföreningen	Hur är hushöjden satt?
Birgit Persson, Kyrkvägen 3	Samrådstiden pågår till den 18 april. Komplette förslag finns på biblioteket samt byggnadskontoret.
Birgitta Gustafsson, Ängsvägen 15	Är dagvattendammen öppen eller sluten?
Lars Adolfsson, Kvibille 6:2	Vad innebär det att man inte får sprida flytgödsel utan tillstånd?
Ture Bengtsson, Slättetorpet	Får man bygga tvåvåningshus på Pilagård?
Rolf Carlsson, Kvibille 3:33	Kan man inte bygga sutterränghus?
Birgit Persson, Kyrkvägen 3	Bostäderna på Pilagård skall vara lättillgängliga för äldre personer?

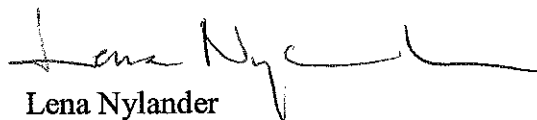
Birgitta Gustafsson, Ängsvägen 15

Anser att det även bör vara möjligt med tegelfasader,
förutom trä och puts.

Byggnadskontoret



Anders Paulsson



Lena Nylander

Plan 0014/2002

Detaljplan för
KVIBILLE 21:1 (DEL AV)
Pilagård
Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 9 mars 2005

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 2004-01-21 § 9 genomförts under tiden 29 januari – 27 februari 2004. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte i Kvibille Gästis den 23 februari 2004. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Programhandlingen har varit tillgängligt på biblioteket i Kvibille samt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 21 av de 26 berörda remissinstanser. Följande 13 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Länsstyrelsen i Halland	Landsantikvarien
Kulturnämnden	Kvibille vägförening
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Tekniska nämnden
Socialnämnden	Hemvårdsnämnden
Brandförsvaret	Telia Sonera
Fastighetsnämnden	Vägverket Region Väst
Kvibille Allförening	

Från boende i området har 2 skrivelser inkommit med synpunkter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset för kulturmiljö inte kommer att påverkas negativt av den föreslagna utbyggnaden. Vidare är länsstyrelsen i sin helhetsbedömning positiv till programförslaget och instämmer i behovet av tillkommande bostäder, såväl hyreslägenheter som villatomter.

Pilagården bör i första hand bevaras, men kan vid en omsorgsfullt anpassad nybyggnad dock bevara samhällets karaktär av småskaligt bysamhälle. Det är viktigt att finna en tillfredställande och hållbar användning av Pilagården om den ska bevaras. Alternativ A med en kringbyggd gård kring det gamla vårdträdet uppfyller tillsammans med de nytillkommande villatomterna sannolikt en sådan utbyggnad.

Från trafiksynpunkt måste sex gamla träd längs vägen, f.d. alléträd, sågas ner. (Se yttrande från Vägverket) Länsstyrelsen instämmer i att de inte omfattas av biotopskydd. Balanseringsprincipen att kompensera de nedsågade träden med en ny allérad utmed tomtgränsen stödjer länsstyrelsen och anser vidare att det är en viktig åtgärd som bör ingå i planbestämmelserna.

Byggnadshöjdens koppling till nollplanet medför att de nya husens taknock kommer följa slutningen mot väster och förhindra markuppfyllnader.

Kommentar:

Bedömningen görs att riksintresset för kulturmiljövård inte påtagligt skadas om Pilagård ersätts med ny bebyggelse. Värdekärnorna i riksintresset är främst de monumentala gravhögarna, den medeltida kyrkbyn och den äldre vägsträckningen. Den allmänna opinionen i Kvibille framför med eftertryck att man önskar att Pilagård rivs. Detaljplaneförslaget möjliggör en rivning av gården.

Harplingevägens anslutning till Göteborgsvägen bibehålls i sitt befintliga läge. Siktskymmande vegetation måste tas ner, men som kompensationsåtgärd avses nya träd planteras inom planområdet. Förslaget är att kommunen planterar träden på kvartersmark före försäljning.

Till utställningsskedet, då tekniska kontoret i samråd med byggnadskontoret studerat lämpliga plushöjder, kommer byggnadshöjden kopplas till nollplanet.

Vägverket Region Väst, Halmstad

Områdets föreslagna väganslutning till allmän väg får begränsad sikt vid utfart från området. Förutsatt att de befintliga träden längs väg 678 tas bort blir sikten acceptabel.

Någon anslutning från nuvarande byggnaderna på Pilagården direkt till den allmänna vägen bör inte tillåtas i planen.

Vid utformning av bostadshus mot väg 678 bör risken för bullerstörningar från trafiken beaktas.

Kommentar:

Efter programskedet har diskussioner förts med Vägverket och befintlig anslutning från Harplingevägen till Göteborgsvägen föreslås bibehållas. Träd och vegetation som skymmer sikten kommer att tas bort.

Utfartsförbud är angivet för större delen av Pilagårds-tomten utmed Göteborgsvägen. Befintlig fastighet Kvibille 7:8 samt några lägenheter från tillkommande bebyggelse föreslås få tillfart från Göteborgsvägen. Anslutningen föreslås justeras något norrut för att uppnå bättre sikt åt söder.

Husen föreslås placeras på sådant avstånd, cirka 15 meter, från vägen så att riktvärdet på 55 dBA vid fasad underskrids. En byggnadsfri zon på 15 meter är inlagd på plankartan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret förordar att området där Pilagård är belägen planläggs för bostäder för att möjliggöra byggnation av lägenheter. Ett ställnings-tagande om Pilagård ska rivas eller ej, bör däremot avvakta tills att det finns avtal med en lämplig exploatör. Planbestämmelserna bör hållas flexibla för det fall det dröjer innan området bebyggs.

Efter synpunkterna från programskedet sammanställts har fastighetskontoret för avsikt att skicka ut en inbjudan till exploatörer som visat intresse för området.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget medger en flexibel utformning av området med såväl enbostadshus, rad-/kedjehus som flerbostadshus.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden delar Kvibille Allförenings uppfattning att det är viktigt med boendalternativ med goda förutsättningar för äldre. Alternativ B kan ge sådana förutsättningar, kanske med en liten träffpunkt för de boende i ett av husen. Nämnden förordar alternativ B, "villatomter med inslag av grupphusbebyggelse".

Kommentar:

I planbestämmelsen "B" inryms förutom bostäder även boende-service vilket möjliggör att en träffpunkt för de boende kan anordnas.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att stor hänsyn bör tas till kulturmiljöintressena här. Pilagården utgör en värdefull del av den gamla bybebyggelsen, inte så mycket för värdet av själva fastigheten som för läget i den gamla bygemen-skapen. Pilagården bör bevaras och skulle kanske kunna renoveras och med

en varsam och pietetsfull ombyggnad förvandlas till funktionella äldre-bostäder. Alternativt förordas bevarande och försäljning av gården, försedd med en skyddsbeteckning.

Kommentar:

Se kommentar vid länsstyrelsen.

Landsantikvarien

Av de två alternativen är alternativ A, där Pilagården bevaras, självklart det som bäst tillvaratar det kulturhistoriska perspektivet, varför vi förordar detta. Även om vissa delar måste rivas kan ändå karaktären och bebyggelsens kontinuitet bibehållas. Alternativ B, där Pilagården rivs, innebär omvänt att mindre hänsyn tas till det kulturhistoriska perspektivet och att bebyggelsens och därmed platsens karaktär förändras – även om t ex den gamla grunden skulle tas tillvara.

En förutsättning för att exploateringen inte ska anses medför ”påtaglig skada” på riksintresset är vidare att ny bebyggelse utformas väl. Husens placering, storlek, proportioner, takvinkel, fasadmateriäl, färg etc är här viktiga parametrar liksom gestaltning av utemiljön.

Kommentar:

I likhet med vad landsantikvarien skriver har flera faktorer betydelse för ett ev. bevarande av Pilagård; bl a byggnadens skick och den lokala opinionen. Enligt den intresseundersökning som gjorts av Kvibille Allförening önskar 98 % av de svarande att Pilagård rivs. Samrådsförslaget redovisar möjligheten att ersätta gården med ny bebyggelse. Se vidare under kommentar till länsstyrelsen.

I planarbetet, och den kommande bygglovgivningen, kommer stor vikt att läggas vid att bebyggelsen utformas väl. (Se vidare under rubriken *Bebyggelsens utformning* i planbeskrivningen samt plankarta).

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Föreslagen bebyggelse med bostäder utmed Göteborgsvägen ska uppfylla kravet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå från trafiken.

Planförslaget medför att tillståndskrav för spridning av flytgödsel utvidgas på intilliggande åkermark. Konsekvensen av detta bör tas med i planförslaget.

Före det att planen fastställts bör den föreslagna nya vattenledningen mellan Holm och Kvibille vara i bruk, skyddsområdet borttagits och vatten-täkten tagen ur drift.

Kommentar:

Den nya bostadsbebyggelsen föreslås placeras på sådant avstånd från Göteborgsvägen att riktvärdet 55 dBA vid fasad klaras utan några särskilda bullerdämpande åtgärder.

Planbeskrivningen har kompletterats med att tillstånd krävs för gödselspridning på intilliggande åkermark då planen vinner laga kraft.

Den nya vattenledningen är färdig.

Räddningsnämnden

Förslaget tillstyrkes med följande punkter att beakta i den fortsatta projekteringen; framkomlighet för brandförsvarets fordon i området och tydlig skyltning av hus numrering, områden och gator.

Kommentar:

Beaktas.

Socialnämnden

Socialnämnden är positiv till att villabebyggelsen kompletteras med ett antal lägenheter med god tillgänglighet. För närhet till service och allmänna kommunikationer, och även med tanke på kraven på tillgänglighet, är läget närmast Göteborgsvägen bäst för flerbostadshus. Detta talar för alt. B. Det finns förvisso ett värde att bevara Pilagården, men endast under förutsättning att den verkligen rustas upp och inte får förfalla.

Planområdet sluttar mot väster varför det är svårt att inom området fullt ut tillgodose kraven på tillgänglighet. Mesta möjliga bör dock göras för att uppnå en så god tillgänglighet som möjligt.

Kommentar:

Se kommentar Länsstyrelsen

I samband med fortsatt planering och projektering kommer noggrannare studier göras beträffande gångvägar, lutningar etc.

Sydkraft Nät AB

Ber att få återkomma i samrådsskedet vad gäller planering för elförsörjningen och förslag på E- och u-områden för anläggningarna.

Tekniska nämnden

Tekniska kontoret föreslår att området planläggs med gator vars utformning är rimliga med tanke på trafiksäkerhet och drift. Kontoret förutsätter att områdets anslutning mot Göteborgsvägen anläggs så att största möjliga trafiksäkerhet uppnås.

Området skall förses med gatubelysning som anpassas till bebyggelsens utformning och de identitetsskapande förutsättningar som planen medger.

Enligt tekniska kontorets mening bör det fortsatta arbetet med detaljplanen inriktas på alternativ A, som ger bättre ekonomiskt underlag för utbyggnad av va-anläggningar för området.

Kommentar:

Befintlig anslutning från Harplingevägen till Göteborgsvägen föreslås bibehållas. Träd och vegetation kommer att tas bort för att förbättra siktförhållandena. Ett bättre vilplan vid anslutningen behöver anläggas.

Byggnadskontoret instämmer att gatubelysningen skall väljas med omsorg.

TeliaSonera

En mindre kabel korsar planområdet, denna har vi för avsikt att flytta undan i samband med utbyggnaden.

Kvibille allförening

Markanvändningen enligt alternativ A är det mest lämpliga, dock med det absoluta kravet att Pilagård rivs. Vidare skrivs bland annat:

- Pilagård skall rivas och området som friställs blir lämpligt för äldreboende.
- Sluttningsområdet bör användas för bostäder.
- Enligt en intresseundersökning är intresset störst för lägenheter.
- Anser att den föreslagna anslutningen inte skapar någon förbättring av sikten och den inkräktar onödigt mycket på Pilagårdstomten. Det bör skapas ännu en anslutning som via en mindre sträcka av Harplingevägen kan ansluta till Stättevägen-Göteborgsvägen. I förlängningen vill vi se ett återställande av resterande sträckning av Harplingevägen för lokal trafik ut till gamla E6.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget möjliggör en rivning av gården. Harplingevägens befintliga anslutning till Göteborgsvägen föreslås vara kvar och att vegetation tas ner för att förbättra sikten. Detaljplanen möjliggör bebyggelse även i slänten.

Att använda en del av Harplingevägen för vidare utfart mot Stättevägen och/eller gamla E6:an kräver en upprustning av Harplingevägen, då den idag endast är grusad. Vägföreningen är huvudman i Kvibille och svarar för utbyggnad av gator i samhället, om inte Halmstad kommun själv initierar en utbyggnad. En översiktlig kalkyl visar att området troligen inte kan bära samtliga exploateringskostnader och en mer omfattande utbyggnad av gator än nödvändigt är inte motiverat. Harplingevägens anslutning till gamla E6:an är stängd och Vägverket avgör om det är lämpligt att öppna den tillfarten.

Efter programskedet har ett flertal träffar skett mellan byggnadsgruppen i Kvibille och tjänstemän från byggnads- och fastighetskontoret. Den täta dialogen har varit ett viktigt instrument i framtagandet av planförslaget.

Kvibille vägförening

Kvibille vägförening anser att den föreslagna ändrade anslutningspunkten av Harplingevägen mot Göteborgsvägen inte skapar någon förbättring ur trafiksäkerhetssynpunkt. Man föreslår att anslutningen flyttas cirka 20 meter norrut och att trädridån på Kvibille 6:9 röjs. Denna åtgärd skapar mjukare anslutning och bättre siktförhållanden samt ökar byggrätten kring Pilagården.

En bättre spridning av trafiken såväl inom som till och från bostadsområdet Kvibille 21:1 (del av) kan skapas genom att nyttja en kortare sträcka av Harplingevägen med anslutning till Stättevägen/Göteborgsvägen. Holmens gränd kan vara en lämplig bilfri passage för gång- och cykeltrafikanter till Kvibille skola, kyrkan och norra Kvibille tätort.

Kommentar:

Se kommentar vid Kvibille Allförening

Holmensgränd övergår i privat väg vid fastigheten Kvibille 2:1, Stomgården. Gång- och cykeltrafikanter hänvisas till gångbanor respektive lokalgator.

YTTRANDEN UTAN ERINNINGAR

Lantmäterimyndigheten
Energiverken AB
Hallandstrafiken AB
Halmstads Renhållnings AB

Handikapprådet
Barn- och ungdomsnämnden
Sydkraft Gas AB
Sydkraft Nät AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Siw Andersson, Kvibille 6:20

Anser att den föreslagna anslutningen av Harplingevägen till Göteborgsvägen ger försämrade siktförhållanden. Fastighetsägaren anser vidare att det bör tas stor hänsyn till den fantastiska utsikt som finns vid Pilagård vid en eventuell plantering av träd utefter Harplingevägen.

Det har tidigare utlovats en vändplats vid slutet av Holmens Gränd, samt därifrån vidare en gångstig till Göteborgsvägen. Vid anslutningen av ev. stig är sikten bra och det skulle skapa en god och trygg övergång.

Kommentar:

Se kommentar vid Kvibille Allförening

En eventuell vändplats vid Holmens gränd ligger inom vägför-
eningens ansvarsområde.

Övriga

Lennart Eriksson,
Kvibille 3:57

Framför att lägenheter bör planeras till östra delen av planområdet för att förbättra förvaltningen av densamma.

Detaljplanen bör utformas flexibel för att möjliggöra lösningar för den framtida efterfrågan av bostäder i lägenheter och/eller villor.

Kommentar:

Se kommentar vid Kvibille Allförening

Detaljplanen föreslår flerbostadshus i den östra delen av planområdet närmast affär, busshållplats etc. I övrigt möjliggör detaljplanen en flexibel lokalisering av friliggande villor, rad-/kedjehus samt flerbostadshus.

Synpunkter vid samrådsmötet den 23 februari 2004, se bilaga.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför ställningstaganden:

- Harplingevägens befintliga anslutning till Göteborgsvägen behålls.
- Planförslaget möjliggör bebyggelse i slänten väster om Pilagård.
- Rivning av Pilagård möjliggörs.
- Planen utformas flexibelt.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att Pilagård i första hand bör bevaras. (länsstyrelsen, landsantikvarien, kulturnämnden)
- Ny anslutning mot Harplingevägen i sydvästra delen av plan-

- området. (Kvibille Allförening, Kvibille vägförening)
- Vändplan vid Holmens gränd (Siw Andersson)

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvärsrätt

Siw Andersson Kvibille 6:20 Holmens gränd 4 310 34 Kvibille

Boende/Föreningar utan besvärsrätt

Lennart Eriksson Kvibille 3:57 Åsgränd 10 310 34 Kvibille

Kvibille Allförening Göteborgsvägen 22 310 34 Kvibille

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Lena Nylander

Plan 0014/2002
Detaljplan för
KVIBILLE 21:1 (del av), Pilagård
Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret 2004-03-02

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 2004-02-23 17:30
Plats: Kvibille Gästis
Samrådsunderlag: Programförslag upprättat 2004-01-21. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 2004-02-23 §9.

NÄRVARANDE

Boende: Enligt närvarolista: 84 st.

Halmstads kommun:	Göran Karlsson	byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	byggnadskontoret
	Maria Carlsson	byggnadskontoret
	Marie-Louise Svensson	fastighetskontoret
	Leif Eriksson	tekniska kontoret

MÖTESANTECKNINGAR

Göran Karlsson hälsade alla välkomna och redogjorde för de praktiska mötesarrangemangen. Särskilt poängterades att få till stånd en dialog med berörda sakägare och boende.

Anders Sennerdal informerade om detaljplanens formella handläggning och tidplan.

Maria Carlsson redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Lennart Eriksson, Kvibille 3:57, Kvibille allförening. Inte bra att planen blir förskjuten 10 månader. Önskar snabbare planläggning.

Birgit Persson, Kvibille 5:7, byggnadsgruppen, Kvibille allförening, anser att föreningens ursprungliga förslag fortfarande kan ses som en förebild. Äldrelägenheter mot Göteborgsvägen. Närmast dessa lägenheter bostäder passande för äldre och längre västerut småhus och villor. Från Harplingevägen kan tillfart till bostäderna ske. Hade gärna sett att ursprunglig skiss följts mera. Äldreboende i servicehus ligger inte i tiden. Har fått hjälp med nya idéskisser – grupper av bostäder, flexibel utformning. Ersätter tidigare idé. Har studerat programhandlingarna noggrant. Lämnar skriftliga synpunkter.

Markanvändning enligt alt A bäst. Krav dock att Pilagården rivs. Interesseundersökning har gjorts. Riv alla de gamla byggnaderna. Bygg äldreboende istället i kontakt med seniorbostäder väster om. Seniorboendet är inte avsett för så gamla att läget i slutningen och i flera våningsplan inte fungerar. Vem skall sköta grönområdet enligt programskiss. Använd det till seniorboende.

Störst intresse för äldreboende och seniorboende. Inte så mycket för villor. Anslutningspunkten till Göteborgsvägen är inte bra. Inskränker på äldreboendetomten.

Anslut området till Harplingevägen – söderut ner till Stättevägen – Göteborgsvägen som en tillfällig lösning. Senare kan Harplingevägen ansluta till gamla E6.

Många i Kvibille vill ha hyresboende med snar inflyttning. Har byggarna sett intresseanmälningarna?

Gunnel Bengtsson, Kvibille 3:41. Många hus blir lediga i Kvibille när man flyttar till lägenheter. Lägenheter behövs i första hand.

Lennart Eriksson. Kröken på tillfartsvägen tar för mycket yta. Kan sikten förbättras? Lägenheterna bör samlas i öster enligt alt A. Kan man få in 3 lägenheter i varje hus enligt skissen i slutningen. Vore bra om man inte behöver binda sig för antalet villatomter nu – flexibel plan – inte låst för framtida byggherrar. Kanske kan några lägenheter inrymmas även väster om slutningen.

Birgit Persson. Alternativ A, husen i slutningen, vrid dem 90 grader. Lättare att bygga så i lutande terräng. Kanske en rad hus till får plats.

Marianne Hellring, adress: Slättetorpet 14. Ingen vill lämna trakten när man blir äldre. Mindre bostäder behövs för att kunna bo kvar.

Sven Tronarp, byggnadsgruppen, Kvibille allförening. Beslut måste fattas om Pilagårdens rivning. En rivning ger bättre plats för äldreboendet.

Torbjörn Joelsson, Kvibille 7:16. Ingen byggare intresserad om gården skall bevaras. En eventuell byggare vill ha bort den.

Sven-Olof Johansson, Vägverket. Viktigt med bra sikt i utfarten mot Göteborgsvägen. Kan studera om annat läge finns, men sikten är viktig.

Leslie Bengtsson, Stomgården. Vägen till Stomgården avslutas med Stomgårdens gårdsplan. Maskiner kör här, inte lämplig gångväg för skolbarn, olyckor kan ske. Privat mark.

Siv Andersson, Kvibille 6:20. Har fått löfte om vändplats där Holmens gränd slutar. Har inte fått någon. Stora bilar måste backa tillbaka.

Lennart Eriksson. Kanske kan vägföreningen kopplas till allföreningen till sommaren. L.E. länsstyrelsens syssloman i vägföreningen.

Siv Andersson. Sikten i korsningen Harplingevägen – Göteborgsvägen skulle bli sämre om utfarten flyttades enligt förslaget.

Roger Bengtsson, Kvibille 6:17, har utfart via Harplingevägen liksom Siv. Skall man norrut på Göteborgsvägen kommer bilarna väldigt snabbt i korsningen. Farligt att flytta den söderut.

Johan Stolt, Kvibille 6:19, bor vid vändplatsen som inte finns. Håller med Siv. Utfart mot norr farlig.

Lotta Joelsson, Kvibille 7:16. Fartbegränsning har efterlysts på Göteborgsvägen. Kan inte farten sänkas med gupp eller på annat sätt?

Lennart Eriksson. Plan yta vid Harplingevägens utfart behövs, då blir backen upp brant. Halkigt.

Det vore bra om mark kunde lösas för gc-väg mot skolan.

Marianne Hellring. Låt biltrafiken från området gå västerut på Harplingevägen och ut Stättevägen till Göteborgsvägen.

Birgit Persson. Pilagården är inte intressant ur Kvibilleperspektiv. Kanske ur Halmstadperspektiv. Har inte legat här ursprungligt, flyttad hit 1890. Inte mycket kvar av ursprunglig byggnad. Förfallet. Inte lokalt bebyggelsehistoriskt intressant.

Sven Tronarp. Om Pilagården säljs kommer marken att användas som privat tomt. Marken behövs för lägenheter för äldre.

Birgit Persson. Byggnadsgruppen vidhåller vad man skrivit ner. Representerar Kvibillebornas synpunkter.

Kent Karlsson, Kvibille 3:92. Vad innefattar ett äldreboende, även gemensamma lokaler t ex matsal, kök?

Birgit Persson. Vi ser gärna gemensamma lokaler tillsammans med lägenheterna. Ett annorlunda äldreboende. Inga löften än från hemvårdsnämnden angående äldreboendet.

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal

Plan 1001

Detaljplan för

KVIBILLE 21:1 (DEL AV)

Pilagård

Kvibille, Halmstad

Byggnadskontoret

14 september 2005

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 2005-03-09 § 102 genomförts under tiden 14 mars – 18 april 2005. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte på Gästis i Kvibille den 21 mars 2005. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret samt biblioteket i Kvibille under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida under samrådstiden.

Samtliga yttranden har inkommit från de 21 berörda remissinstanser.

Följande 6 har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende:

Barn- och ungdomsnämnden
Socialnämnden
Kvibille vägförening

Landsantikvarien
Telia Sonera
Vägverket Region Väst

Från berörda sakägare har 1 skrivelse inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen är i sin helhetsbedömning positiv till det väl genomarbetade detaljplaneförslaget och instämmer i behovet av tillkommande bostäder. Det finns behov av såväl hyreslägenheter som villatomter för att i vissa fall behålla, men också att ta tillvara Kvibilles servicenivåer.

Länsstyrelsen bedömer att riksintresset för kulturmiljö inte kommer att påverkas negativt av den föreslagna utbyggnaden då gestaltungsprogrammet ger tydliga råd att eftersträva vid utbyggnaden.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Barn- och ungdomsnämnden

Området bör locka barnfamiljer vilket påverkar förskola och skola i Kvibille. Skolan i Kvibille har ett kraftigt vikande elevantal och behöver ett tillskott. Skolan klarar att ta emot en relativt stor inflyttning av barn i skolålder.

Förskola finns med två grupper. Med ytterligare 50 lägenheter är det troligt att befintliga förskolor inte räcker till.

Trafiksäkerheten för barn som själva tar sig till och från skolan bör ses över så att övergången av Göteborgsvägen kan göras säker.

Kommentar:

Detaljplanen kompletteras med att förskola kan uppföras i den västra delen av området.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inga nya synpunkter på förslaget till detaljplan för Kvibille 21:1 utöver dem som framfördes i programsamrådet, men som ej beaktats i det slutliga förslaget. Kulturnämnden vill understryka vikten av att stor omsorg läggs vid den nya bebyggelsen när det gäller byggnadsstil och färgval.

Kommentar:

Detaljplanen anger val av material och lämplig färgsättning.

Landsantikvarien

Planförslaget innebär rivning av Pilagården, som ingår i riksintresset och i kulturmiljöprogrammet för Halmstads kommun. Detta är självklart negativt ut kulturmiljösynpunkt. Gården utgör bla ett karakteristiskt inslag i samhället.

Enligt förslaget avses tomten och intilliggande obebyggda område utmed Göteborgsvägen bebyggas med fyra radhus. Landsantikvarien menar att en eventuell exploatering av detta område dels bör vara mindre omfattande, dels anknyta till den befintliga gårdens utseende och form.

Enligt Landsantikvarien bör tomten norr om Pilagård liksom idag vara obebyggd. Vidare bör en eventuell nybyggnad på Pilagårdstomten ansluta till den befintliga, traditionella gårdsformen med huskroppar runt en

gårdsplan. På så vis skulle bebyggelsen anknyta till den befintliga strukturen och skapa en kontinuitet i "stadsbilden".

Kommentar:

En majoritet av ortsbefolkningen i Kvibille önskar att Pilagård rivs och bedömningen har gjorts att riksintresset för kulturmiljö inte påtagligt skadas av en rivning.

Detaljplanen omöjliggör inte en utformning av husen i traditionell gårdsformation.

Räddningsnämnden

Har inga invändningar mot intentionerna enligt planen. Dock förutsätts att tillgång till brandvatten kommer finnas i området och som är dimensionerat för småhusbebyggelse.

Socialnämnden

För att ha en framförhållning och kunna möta en ökad efterfrågan på bostäder med särskild service, är det Socialnämndens önskan att planen även medger en servicebostad för personer med funktionshinder i delen närmast Göteborgsvägen.

Med servicebostad avses i detta sammanhang ca 6 mindre lägenheter, 1 – 2 r o k, samt en baslägenhet, 4 r o k, för personal och gemensamutrymme. Det är således egentligen ordinära lägenheter som även väl kan lämpa sig för äldre eller ungdomar. Området i övrigt är inte lämpligt för någon "traditionell" gruppbostad på grund av den sluttande terrängen.

Kommentar:

Detaljplanen kompletteras med att service-/gruppbostad kan uppföras inom området. Delen närmast Göteborgsvägen bör prioriteras för äldre personer boende i Kvibille och som söker lägenhet i centrum.

Sydkraft Gas AB

Har ingen erinran mot förslaget, möjlighet till naturgasanslutning finns.

Sydkraft Nät AB

Inom planområdet finns angivet ett u-område för underjordiska ledningar. Sydkraft föreslår att detta u-område utökas enligt röd markering på bifogad karta. Vi förutsätter att kommande elnät kan kablas i planerade lokalgator i samråd med exploitören.

Kommentar:

Komplettering av plankartan är gjord.

Tekniska nämnden

Förslaget bedöms ur gatu- och trafiksynpunkt väl uppfylla tekniska kontorets krav. Utfarten från Kvibille 7:8 och ytterligare 4-8 lägenheter mot Göteborgsvägen samt föreslagen p-ficka bedöms inte vara något problem trafiksäkerhetsmässigt om trafikdämpande åtgärd genomförs som föreslagits.

Möjligheten att dra fram VA-ledningar till planerade fastigheter längst i öster bör finnas. Sker en etappindelning av området i samband med

exploatering är det mest ekonomiskt ur VA-försörjningssynpunkt att anlägga de södra delarna första.

Medel inom exploateringen bör avsättas för upprustning av angränsande lekplats så att upprustning kan ske i samband med exploateringen.

TeliaSonera

Bifogar karta med önskemål. Finns det möjlighet att få förlängt u-området ut till tomtgräns enligt röd markering på kartan. Befintlig lokalkabel som korsar området (orange markering) har vi för avsikt att flytta in på området enligt orange streckad linje, detta arbete utföres i samband med exploatering.

Kommentar:

Önskemålet enligt bifogad karta är förenlig med plankartan och ledning kan förläggas i område markerat med PARK resp NATUR.

Kvibille allförening

Sammanfattn.

Vi konstaterar att förslaget i stora drag överensstämmer med Kvibillebornas önskemål. Vi ser det också positivt att detaljplanen kommer att hållas flexibel, vilket ger möjlighet att anpassa fördelningen villor/lägenheter efter det intresse som föreligger.

Att nuvarande placering av anslutning till Göteborgsvägen via Harplingevägens västra sträckning bibehålles är också i linje med lokala önskemål. Vi befarar dock att det inte är praktiskt möjligt att få en ur trafiksäkerhetssynpunkt helt perfekt anslutning. Vi vidhåller det förslag till väganlutning även i det sydvästra hörnet av området som vi mera detaljerat beskrivit i tidigare inlämnat yttrande i programsamrådsskedet. Om det inte är möjligt att göra denna satsning i nuläget, har det i planförslaget avsatts mark för att möjliggöra en framtida lösning, vilket vi konstaterar med tillfredsställelse.

Planförslaget medger hus i två våningar på planområdets östra del, den sk Pilagårdstomten. Där har vi en avvikande mening. En viktig förutsättning för ett förlängt kvarboende i hemmet är tillgång till lättskötta, marknära och tillgänglighetsanpassade lägenheter. Därför vill vi förorda att Pilagårdstomten bebyggs med hus i en våning.

Ytterligare frågor: Om dagvattenmagasin är nödvändigt bör det göras riskfritt för barn. Planerad gångstig bör förlängas till busshållplatsen. Tillfartsvägar till bostäderna? Kan gruppbebyggelse delvis ersätta villor i kvartersområdets mittersta del?

Kommentar:

Bedömningen görs att det är mycket svårt att klara de ekonomiska förutsättningarna genom att enbart bygga i en våning. De lägenheter som uppförs i ett andra plan kan bli attraktiva för ungdomar som önskar egen lägenhet i Kvibille.

Synpunkten angående riskerna kring en dagvattendamm har framförts till Tekniska kontoret.

Gångstig finns idag till busshållplatsen vid Göteborgsvägen. Detaljplanen är flexibelt utformad och det finns möjlighet att bygga lägenheter i kvartersområdets mittersta del.

Kvibille Vägförening

En bättre spridning av trafiken såväl inom som till och från bostadsområdet Kvibille 21:1 kan skapas genom att nyttja en kortare sträcka av Harplingevägen med anslutning till Stättevägen/Göteborgsvägen.

Holmens gränd kan vara en lämplig bilfri passage för gång- och cykeltrafikanter till Kvibille skola, kyrka och norra tätort.

Fartbegränsning av hastigheten å Göteborgsvägen. Vägföreningen ber Byggnadskontoret samverka med Vägverket Region Väst i denna synpunkt.

Kommentar:

Byggnadskontoret och Tekniska kontoret gör bedömningen att föreslagen utbyggnad inte kräver en utfart till Harplingevägen. Detaljplanen hindrar inte att vägföreningen eller kommunen i en framtid möjliggör trafik på Harplingevägen.

Frågan om fartdämpande åtgärder på Göteborgsvägen är inget som specifikt förorsakas av detta planförslag utan behov finns idag. Fortsatta diskussioner får föras på initiativ av väghållaren.

Vägverket Region Väst, Halmstad

Ett sammandrag av yttrandet. Sikten i nya områdets väganslutningar till Göteborgsvägen blir även efter möjliga åtgärder begränsad. 80 m sikt från en punkt 3 m in på utfarten räknat från stora vägens vägkant är enligt VGU låg standard. Möjligheten att ta bort vegetation och att i framtiden bibehålla sikten på fastigheten Kvibille 6:9 bör säkerställas innan planen ställs ut för granskning.

Möjligheterna att ytterligare förbättra trafiksäkerheten genom att bygga om busshållplatsen som s k "timglas" på allmänna vägen och åstadkomma säker gångpassage mellan nya området och centrum i Kvibille får bli en fortsatt diskussion mellan kommunen och Vägverket. Åtgärder som kan komma att behövas får bekostas av exploateringen.

Utfart har också föreslagits bli gemensam för Kvibille 7:8 och 4-8 lägenheter alldeles norr om den befintliga utfarten från Kvibille 7:8. Sikten åt söder är starkt begränsad och är helt beroende av att ingen vegetation eller annat som är siktskymmande uppförs i trädgården på fastigheten Kvibille 7:8. För att få sikt behöver staketet tas bort och någon vegetation inte komma upp som blir siktskymmande. Detta bör säkerställas innan planen ställs ut för granskning. Om detta inte går att säkerställa bör annan lösning sökas för dom 4-8 lägenheterna. Den befintliga anslutningen lutar kraftigt upp mot den allmänna vägen. En ny anslutning måste lyftas upp.

Längs Göteborgsvägen har föreslagits en ficka för korttidsparkering. När bilar står på denna parkering blir de kraftigt siktskymmande och placeringen är därför inte bra. Parkering för hämtning/lämning vid "Pilgårdstomten" bör lösas på annat sätt.

Allmänna vägen klassas som huvudgata i trafiksystemet. Dock kommer inte den del i vägskalet Harplingevägen/Göteborgsvägen som kan behöva byggas om att vara en del av allmänna vägen. Markeringen för huvudgata på bestämmelsekartan kan tolkas så.

Kommentar:

En överenskommelse ska tas fram mellan fastighetsägaren till Kvibille 6:9 och Halmstads kommun beträffande att vegetation ska tas bort samt hållas nere.

Redan idag finns behov av att förbättra standarden vid busshållplatserna i höjd med Gästis, dämpa hastigheten och generellt öka trafiksäkerheten. Ansvaret för en eventuell ombyggnad har väghållaren. Fortsatta diskussioner får föras mellan Vägverket, Halmstad kommun och Hallandstrafiken.

Utställningsförslaget innehåller en möjlighet att förbättra sikten vid utfart från Pilagård genom hörnavskärning på fastigheten Kvibille 7:8. På så vis kan siktskymmande vegetation och staket tas ned. Dialog sker med fastighetsägaren.

Parkeringsfickan för korttidsparkering utmed Göteborgsvägen har tagits bort.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Energiverken i Halmstad AB
Hallandstrafiken AB
Fastighetsnämnden
Lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

RenhållningsBolaget
Handikapprådet
Hemvårdsnämnden
Kommunstyrelsen

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Resp namn, fastighetsnamn

Anneli Nilsson, Protest mot att Harplingevägen öppnas! Vi är några boende på tvärgatorna Buskåkersgränd. till Stättevägen. Vi är de personer som närmast kommer att bli berörda om m fl boende 17 Harplingevägen öppnas för genomfartstrafik. Den har en gång i tiden st. funnits och upplevdes då som störande. Detta på grund av att lastbilar och (Utdrag ur yttr- andra boende i Kvibille, samt turister såg denna väg som ett bekvämligare andet) sätt att ta sig in i samhället. ... Nu när dessa planer kommer på tal igen, att öppna Harplingevägen, vill vi påminna om anledningen till att den stängdes. ... Vi är en del som valt att bo i närheten av Harplingevägen, för den lugna och harmoniska miljön som finns där.

Kommentar:

Planförslaget innehåller inte avsikten att Harplingevägen ska öppnas för trafik.

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.

Synpunkter från samrådsmötet den 21 mars 2005, se bilaga.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför mindre revideringar och kompletteringar.

- Parkeringsplatsen för korttidsparkering utmed Göteborgsvägen tas bort.
- Justering av u-område.
- Komplettering av plankarta med förskola samt gruppbostad.
- Planområdet utökas något till att omfatta en mindre del av fastigheten Kvibille 7:8.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Att Pilagård bör bevaras. (Landsantikvarien)
- Ny anslutning mot Harplingevägen i sydvästra hörnet av planområdet. (Kvibille Allförening, Kvibille vägförening)

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

med besvärsmätt

Siv Andersson	Kvibille 6:20 Holmens gränd 4	310 34 Kvibille
---------------	-------------------------------	-----------------

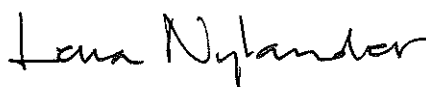
utan besvärsmätt

Kvibille Allförening	Göteborgsvägen 22	310 34 Kvibille
Lennart Eriksson	Kvibille 3:57 Åsgränd 10	310 34 Kvibille

Byggnadskontoret



Anders Sennerdal



Lena Nylander

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 26 januari 2006 § 3 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **KVIBILLE 21:1, del av Pilagården, Kvibille, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1001 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 6 februari 2006.

Länsstyrelsen har den 24 februari 2006 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Beslutet har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel, **vunnit laga kraft den 27 februari 2006**.

Byggnadskontoret den 28 februari 2006.

Ann-Britt Thörner

Sändlista:

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Byggnadskontoret, nybyggnadskartor

Byggnadskontoret, bygglov och adm

Byggnadskontoret, Anders Sennerdal

Stadskontoret, Solveig Koppang (e-post)

Stadskontoret, registrator (e-post)

Fastighetskontoret, registrator (e-post)

Tekniska kontoret, registrator (e-post)