

PLAN 1014K
Detaljplan för



HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29 -nya bostäder

HOLM, HALMSTAD



Planområdet med Ingemansgården i bakgrunden

ANTAGANDEHANDLING
BYGGNADSKONTORET

NORMALT PLANFÖRFARANDE
2009-05-27

INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	4
PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING	4
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANFÖRSLAG	10
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14

PLAN 1014K

DETALJPLAN FÖR

**HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29
-nya bostäder**

**HOLM, Halmstad
ANTAGANDEHANDLING
NORMALT FÖRFARANDE
BYGGNADSKONTORET 2009-05-27**

Kommunfullmäktige beslutade 2009-06-25 att anta förslag till detaljplan för del av Holm 10:66, 10:4 och 10:29, med undantag för den del av planen som omfattar fastigheten Holm 10:29. Plankartan har korrigerats i enlighet med detta beslut.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Kvalitetsprogram
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Minnesanteckningar från samrådsmöte 2008-01-22
- Utställningsutlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning, kvalitetsprogram och genomförandebeskrivning. Efter utställning tillkommer ett utlåtande över de inkomna synpunkterna.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall tillsammans med kvalitetsprogrammet 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.

PLANERINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av Ingemansgårdens ägor Holm 10:66 och 10:4(del av). Området föreslås bebyggas med 25 st hus på tomter av varierande storlek.

Ett utbud med mindre hus och tomter gör att äldre som vill bo kvar i eget hus i Holm har den möjligheten. Den mindre hustyp är också lämplig för unga familjer. Ett kvalitetsprogram ger riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen.

Även Ingemansgården planläggs. Mangårdsbyggnaden för bostadsändamål. Uthusen för eventuellt framtida lager, boendeservice etc.

I planen ingår även en större grönyta söder om bostadsbebyggelsen. Ytan ska fungera som tätortsavslutning och ett närliggande grönområde till planerad och befintlig bebyggelse. Detta är i linje med intentionerna i ÖP2000.

Området ligger på gammal jordbruksmark. ÖP2000 pekar ut huvuddelen av området som utredningsområde. Jordbruk bedrivs i närområdet. Hallagård har kreatur uppstallade 250 meter norr om den nu planlagda bebyggelsen. Vingolfsgård har svinuppfödning 500 meter söder om bebyggelseområdet.

Ägaren (se nedan) har tidigare exploaterat närliggande område. Delar av den planen berörs av den nu aktuella. Gäller 1300 kvm.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

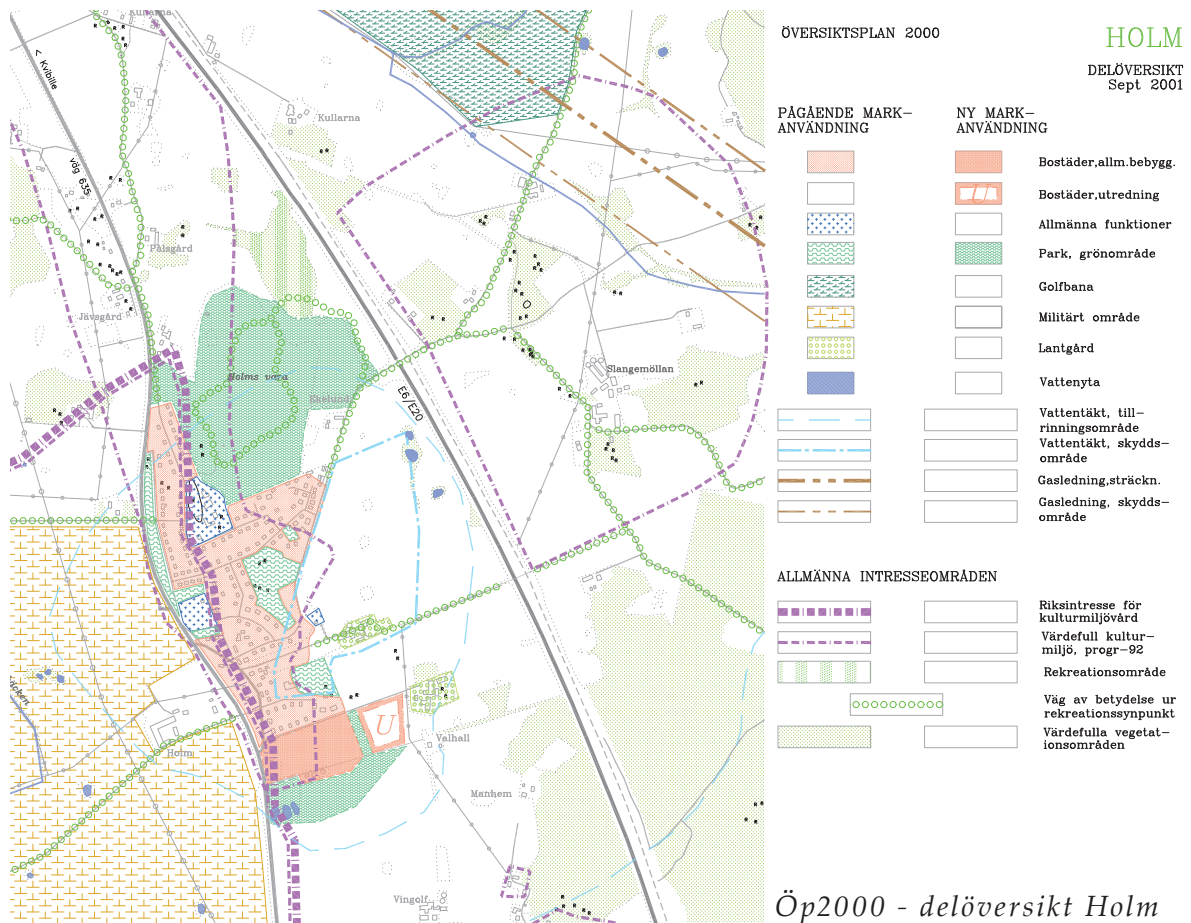
Behovsbedömning av miljöbedömning har utförts och godkänts av Länsstyrelsen och finns som bilaga till detta dokument.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet ligger i Holm, ca 7 km norr om centrala Halmstad. Området avgränsas i söder av jordbruksmark, i öster av ett vegetationsparti, i väster av befintlig bebyggelse samt i norr av Ingemansvägen och Ingemansgården och norr därom liggande jordbruksfastighet. Planområdet omfattar 12 hektar.

Markägoförhållanden

Holm 10:66 lagfaren ägare: Ingemansgård AB. Holm 10:29 Halmstad kommun
Holm 10:4 lagfaren ägare Lars Arne Jönsson.



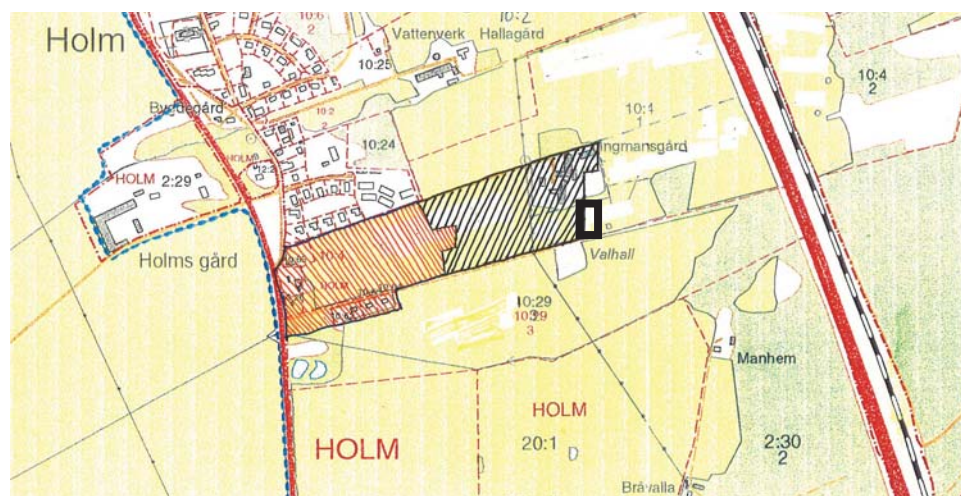
PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen, delöversikten över Holm, från 2001 redovisas huvuddelen av området som utredningsområde för bostadsbebyggelse. I övrigt är utbyggnadsmöjligheterna i Holm begränsade enligt översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Röd skraffering markerar den antagna detaljplanen. Svart den nya detaljplanen. Rutan i öster markerar det område med bebyggelse som tillkommit i förhållande till det tidigare planförslaget.



Detaljplan 988 för Holm 10:66 med omkringliggande fastigheter antogs av Halmstads kommun den 23 oktober 2003. Målet var att kunna bebygga marken med enbostadshus och att säkerställa att det på den ursprungliga jordbruksfastigheten, Ingemansgården, inte kommer att bedrivas verksamhet som är störande för den nya bebyggelsen. Planen överklagades av ett antal ägare till grannfastigheter varav några av regeringen ansågs ha sådana skäl att den östra delen av detaljplanen upphävdes 2004-12-02. Den nya planen kommer att beröra den gällande planen då 1300 kvm av grönytan i öster tas i anspråk för vägar samt tomtmark. Genomförandetiden för den gällande planen har inte gått ut - gäller till 2014-12-02.

Uppdrag

Planprogram för området har upprättats och godkänts 2002-03-13.

Kommunstyrelsen har 2007-03-13 §15, gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för område Holm 10:66 och 10:4(del av)

Byggnadsnämnden har 2007-04-18 §184, uppdragit åt byggnadskontoret att i detaljplan pröva fastigheten Holm 10:66 m fl för bostäder och eventuell förskola.

Kommunala program och planer

Ekohandlingsplan 2009-2012

Ekohandlingsplan 2009-2012 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-17. Sedan 1997 är Halmstad en ekologisk kommun. Handlingsprogrammet visar ambitioner och riktlinjer för en ekologiskt hållbar utveckling i Halmstad och bygger på de regionala målen.

Planläggningen i Holm (del av 10:66, 10:4 och 10:29) berör direkt två av handlingsplanens temaområden: Sunda boendemiljöer och God hushållning med mark. Den boendemiljö som erbjuds i planen får anses sund. Det är ett barnvänligt område i direkt anslutning till Holms samhälle. Ett kvalitetsprogram som även beskriver hållbarhetsaspekter förtydligar planens intentioner. Jordbruksmark tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Det är väsentligt att då utnyttja marken väl. Relativt små tomter gör detta möjligt. Stora grönytor bryter upp området och stor omtanke om landskapsbilden finns.

Kommunen har ansvar att informera om hur sunda och miljöanpassade hus kan byggas.

Handikappolitiskt program

Handikappolitiskt program, Åtgärdsplan 2006 - 2007. Att införliva handikappaspekter på alla områden när den kommunala politiken utformas och undanröja hinder så att det blir möjligt för människor med funktionsnedsättningar att bli fullt delaktiga i samhällslivet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Mark och vegetation

Marken sluttar mot öster, söder och väster med relativt måttliga lutningar. Vegetation finns mest i form av trädridåer utmed stengärdsgårdar och vägar samt planterade träd och buskar på de bebyggda fastigheter som skall ingå i planen. Det finns även två träddungar vilka kommer utgöra en del av grönytan. Inom planområdet finns biotopskyddade stengården. Inga övriga intresseområden vad gäller flora och fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Växt- och djurlivet utgörs av arter vanliga för ett högentensivt jordbrukslandskap. Några ovanliga eller sällsynta växt- eller djurarter är ej kända inom planområdet. Trädgårdarna bidrar till att öka den biologiska mångfalden. Stengården är biotopskyddade och säkerställs i planen.

Landskapsbild

Landskapsbilden domineras av ett kuperat jordbrukslandskap med inslag av ridåer och träddungar. Det planerade bostadsområdet kommer att synas från Kärleken och från flera vägar, det är därför väsentligt att de volymer som placeras på tomtens östra, mest synliga delar, utformas i en till jordbrukslandskapet passande skala och färgsättning.

Från Ingemansvägen har man sikt genom området mot söder. Det öppna landskapet fortsätter mot öster, söder och väster och omsluter Holms samhälle.

Geologi och geotekniska förhållanden

För området föreligger ingen radonrisk.

En geoteknisk undersökning har, 2002-04-26, genomförts av J&W samhällsbyggnad. I undersökningen bedöms området ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Det ska dock beaktas att topografin och det höga inslaget av silt i jordarna gör att anläggningar och byggnader ska utföras väl-dränerade. Grundvattennivåerna kan variera kraftigt i området på grund av nederbörd, årstidsvariationer och stora topografiska skillnaderna. Särskilt de lägre partierna ner mot Valhallavägen är känsliga med högt grundvatten och dålig bärighet.

Kulturmiljöer 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 eventuellt finnas ett fornminne eller dylikt som på inventeringskarta har betecknats Hgr. På östra delen av Ingemansgården (Holm 10:4) finns förhistorisk grav som är markerad på ritningarna med

run-R (RAÄ67). Länsantikvarien har bedömt att några ytterligare arkeologiska undersökningar inte behöver göras.

Förorenad mark

Ingen känd förorening finns i marken. Här har bedrivits jordbruk sedan lång tid tillbaka.

Bebyggelse och markanvändning

Befintlig bebyggelse

Norr och väster om planområdet finns befintlig bebyggelse. Främst nybyggda enbostadshus men även några flerbostadshus. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består av permanentbostäder. Byggnaderna är i huvudsak en till 1,5 våningar med sadeltak och varierat fasaduttryck. Området ligger i en brytpunkt mellan samhället Holms bebyggelse, det öppna landskapet och större gårdar.

Ca 250 meter rakt norr om planområdet bedrivs jordbruk - Hallagård Holm 10:2 (kor). På gården finns plats för 60 djurenheter.

Ca 500 meter söder om planområdet bedrivs också jordbruk - på Vingolf, fastigheten Holm 20:1 (svin). Vidare studier av antalet djur har inte gjorts då denna gård ligger bortom vad som i Boverkets "Bättre plats för arbete" anges som tillräckligt avstånd.

Dikningsföretag

Planområdet berör Nyrebäckens dikningsföretag.

Kommersiell, offentlig och social service

Enligt kommunens befolkningsstatistik är befolkningen i Holm 484 personer år 2006. Medelåldern är låg och barnantalet högt enl. ÖP 2000.

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

Ytterligare förskoleplatser planeras och ska tillgodoses inom befintligt verksamhetsområde Kärleken/Sofieberg/Holm.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Södra delen av planområdet söder om Valhallavägen är öppen åkermark vilken görs om till grönyta. Mellan aktuellt planområde och den pågående villabyggnationen (enl tidigare detaljplan) sträcker sig ett grönstråk som kan vara lektyta för områdets mindre barn. De föreslagna gatorna ansluts till befintliga gångstråk för ökad tillgänglighet till naturen. Nya gångstråk tillkommer. Norr om Holms samhälle finns ett stort naturområde,

Holms Vara, med strövtigar och elljusbelysta motions-slingor.

Gator och trafik

Planområdets trafik matas via Gamla Göteborgsvägen och Ingemansvägen. Den smalare sträckan av Ingemansvägen som leder till gården kommer eventuellt behöva en mötesplats.

De boende i flerbostadshusen norr om Ingemansvägen kommer fortsättningsvis att hänvisas norrut för in- och utfart då utfartsförbud råder mot Ingemansvägen.

Parkering

Parkering sker på tomtmark inom området.

Gång- och cykelanslutning

Till Halmstad finns separerad cykelväg.

Kollektivtrafik

Till Halmstad går buss nummer 351, på vägen passerar den Holm. Närmaste busshållsplatsen ligger vid Valhallavägen, ca 300-600 meter från planområdet. Bussen trafikerar hållplatsen 1-2 gånger i timmen.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Större återvinningscentral finns vid Flygstaden.

EI

HEM äger distributionsledningarna inom Holm. Energiverken har en högspänningskabel omedelbart väster om Ingmansgården. Enligt uppgift finns inget avtal om kabelförläggningen. Högspänningskabeln kommer att finnas kvar. Vattenfall har gjort beräkningar på magnetfälten kring nämnda högspänningledning vilken visar att magnetfältet avtar mycket snabbt när avståndet till kabeln ökar. Maximalt magnetfält precis ovanför kabeln i marknivå är 0,46 mikrottesla och redan på en halv meters avstånd i sidled har magnetfältet sjunkit till 0,14 mikrottesla. Beräknas magnetfältet på en höjd av 0,5m ovanför marknivån är magnetfältet så lågt som 0,03 mikrottesla mitt ovanför kabelns centrum. Som jämförelse kan nämnas att medianvärdet för bostäder och daghem i större städer är ca 0,1mikrottesla. .

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i gränsområdet för kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten för spillvattennätet är god. En ny renvattenledning från Halmstad har tagits i bruk och försörjer Holm. Hela utbyggnadsområdet ligger inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt vilken inte brukas för tillfället.

PLANFÖRSLAG

Förändrad markanvändning

Pågående markanvändning inom planområdet är jordbruk i träda. Tidigare har inriktningen på Ingmansgården varit spannmålsproduktion.

Ny bebyggelse

Området föreslås bebyggas med 25 friliggande villor. Villorna kan delas in i två kategorier: med små respektive stora byggrätter.

De små byggrätterna är 6 till antalet med en tomtstorlek på minst 600 kvm. Största tillåtna byggnadsarea inklusive komplementbostad, förråd, carport och garage är här 150 kvm. Övriga tomter är på minst 850 kvm med en tillåten största byggnadsarea inklusive komplementbostad, förråd, garage och carport på 250 kvm.

Tak skall utformas som sadeltak eller dubbla pulpettak. Takmaterialet skall utgöras av matta tegelfärgsröda takpannor. Vid beräkning av byggnadshöjd skall inte mindre takkupor om max 1,5 meters yttermått räknas in. Takkupor får maximalt utgöra 1/3 av fasadlängden. Fasadkulörer skall följa jordfärgsnyanser. Stödmurar skall undvikas. Vid bygglov kommer markplaneritningar att krävas som visar tomtens nya marknivåer och anslutningar till lokalgatorna.

Avsikten i planen när det gäller utfyllnader etc är att marken inte får bearbetas mer än +/- 0,5 m. Större nivåskillnader ska tas upp i sockel eller med sutterängväning. Vägens höjdläge har noga definieras och generella markbearbetningar ha fastställts, detta för att underlätta för fastighetsägarna att bygga med hög kvalitet.

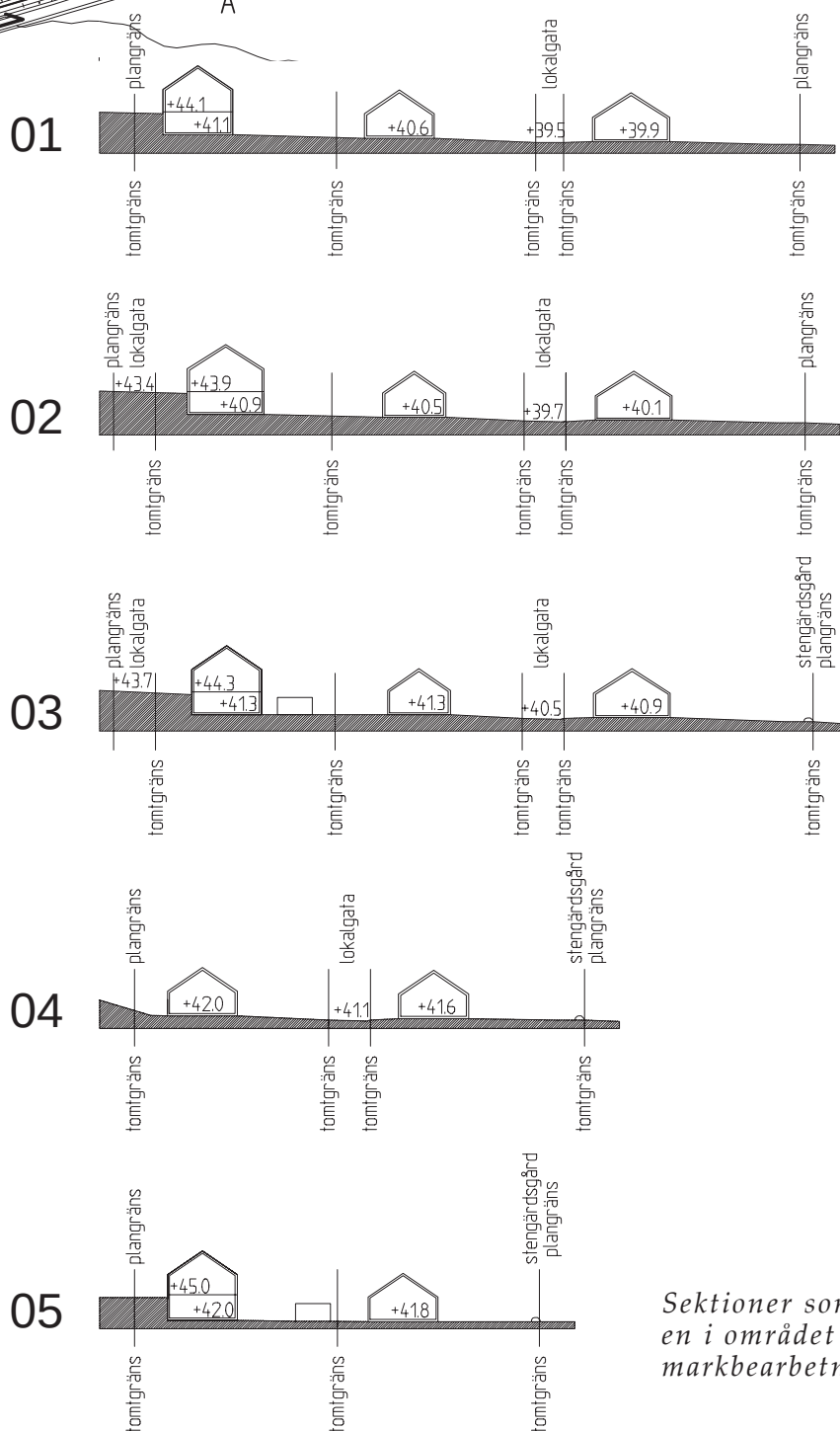
Genom kvalitetsprogrammet uppmanas till återhållsamhet med hårdgjorda ytor på grund av risken för problem med avrinning vid kraftiga regn.

Ingmansgården ingår i planen. Mangårdsbyggnaden med tomtmark fortsätter att vara privatbostad. Gårdens övriga byggnader kan på sikt övergå till verksamhetslokaler: lager, kontor, boendeservice. Det är av största vikt att denna verksamhet liksom de eventuella verksamheter man önskar inhysa i villabebyggelsen inte är av den omfattningen att ett stort antal bilar lockas till området. Störande verksamhet utesluts av annan lagstiftning/kontroll än genom detaljplanen.

Trafik

En ny lokalgata ansluts till Ingemansvägen. Körbanan inne i området är 6 meter bred.

Gatans södra del ska kantas av alléträd. Gatan inom villabebyggelsen ska begränsas av häckar. Detta för att definiera gaturummet och göra området tydligt och sammanhållet.



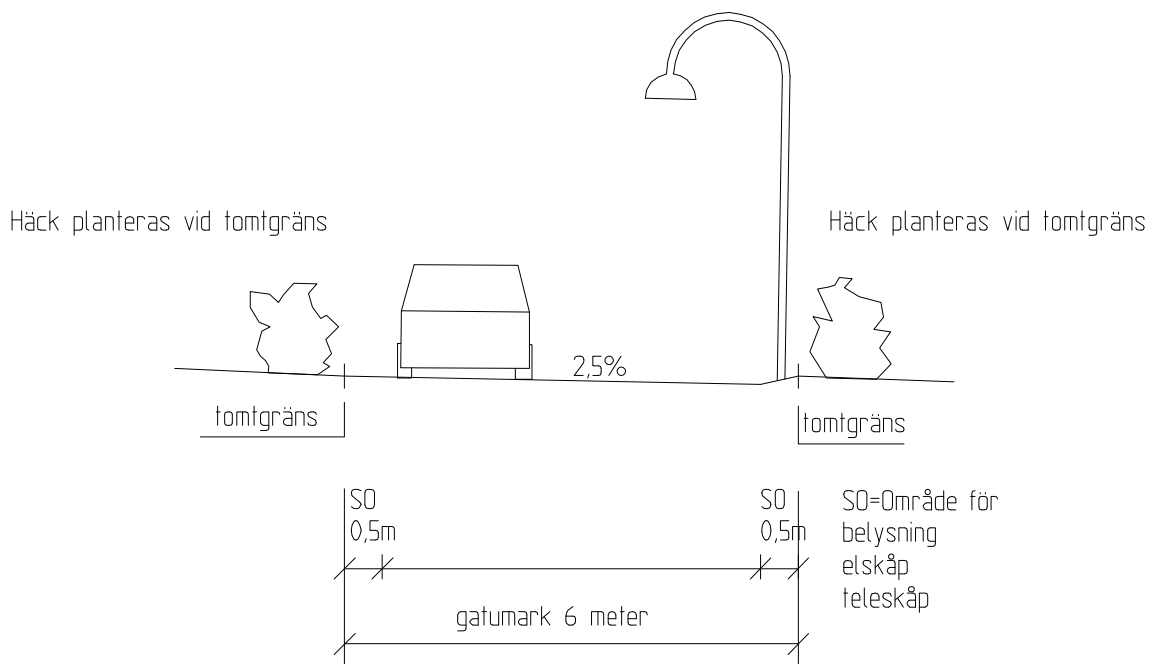
*Sektioner som visar lutning-
en i området efter föreslagna
markbearbetningar.*

Parkering sker på tomtmark.

Kollektivtrafik, gång- och cykelvägsanslutning

Befintliga busshållsplatser ligger inom 300-600 meters avstånd från planområdet. Det finns trygga och säkra anslutningar till dessa busshållplatser för fotgängare och cyklister.

Anslutning för gående och cyklister till gc-vägen vid Göteborgsvägen kommer att ske via det befintliga gatunätet. Det kommer även att finnas möjligheter att anordna nya gång- och cykelanslutningar i de grönområden som föreslås.



Tillgänglighet

Gatan genom området förses med belysning som gör det lätt att orientera sig och som skapar trygghet.

Den del av gatan som ansluter till Ingemansvägen har en bitvis rejäl lutning men det finns möjligheter att via gatan i grannområdet och/eller Valhallavägen ta sig utan större nivåskillnader till samhället och till kollektivtrafik.

Natur- och grönområden

Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en öppen grön sydsluttning. Det naturområdet som planeras söder om Valhallavägen kommer fungera som grönyta för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

Utblickarna mot det öppna landskapet behålls genom att utsiktsskymmande planteringar undviks på de gröna ytorna omkring bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet anslutes till kommunens ledningsnät efter passage av ett fördröjningsmagasin i den redan detaljplanlagda västra delen av Holm 10:29.

Dagvattnet i området skall behandlas med öppna system i så stor utsträckning som möjligt. I grönområdet som planeras skall finnas flacka diken i tomtgränserna i syfte att reducera dagvattenmängderna.

Det är väsentligt att andelen hårdgjorda ytor inom området hålls nere.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät

Renhållning

Sophämtning sker från huvudvägen i området. Fastigheter med tomtskrift ombesörjer så att hämtning kan ske vid huvudvägen.

Energiförsörjning

Området kommer att anslutas till HEMs ledningsnät. För planområdets elförsörjning uppförs en ny transformatorstation i Naturområdet strax söder om Ingemansgården.

Kommunen ser positivt på möjligheten att bygga sk passivhus - välisolerade hus utan uppvärmning.

I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om kompletterande fasteldade 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.

Tele

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Mark och vegetation

Den aktuella delen av fastigheten Holm 10:66 föreslås få en bebyggelse som sträcker sig något längre österut än i det förslag till detaljplan som togs fram - och överklagades/upphävdes 2004. Utbredningen begränsas av landskapsbilden, nivåförhållandena och av bullerutbredningen från E6 och Västkustbanan.

Konsekvenserna avseende markanvändningen är framförallt att jordbruksmarken tas i anspråk för bebyggelse, gator och grönytor. Med större andel hårdgjorda ytor påverkas dagvattensituationen. Den genomförda VA-utredningen visar hur dagvattnet kan omhändertas utan att medföra konsekvenser för Nyrebäckens diktningensföretag.

Den befintliga stengärdesgården ska bevaras och inga uppfyllnader får göras mot denna.

Anpassning till landskapet

På kvartermark föreslås friliggande enbostadshus. Dessa kan utformas som en- eller 1,5 planshus eller sluttningshus/sutteränghus. Takmaterial och kulörer är föreskrivna så att de inte påverkar landskapsbilden negativt. Husen kan även inrymma boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning. Dessa verksamheter får inte vara störande eller trafikalkstrande.

Norr om planområdet finns befintlig bebyggelse. Utblickarna mot det öppna landskapet behålls delvis genom att ett grönområde sparas närmast den befintliga bebyggelsen. Från Ingemansvägen 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.

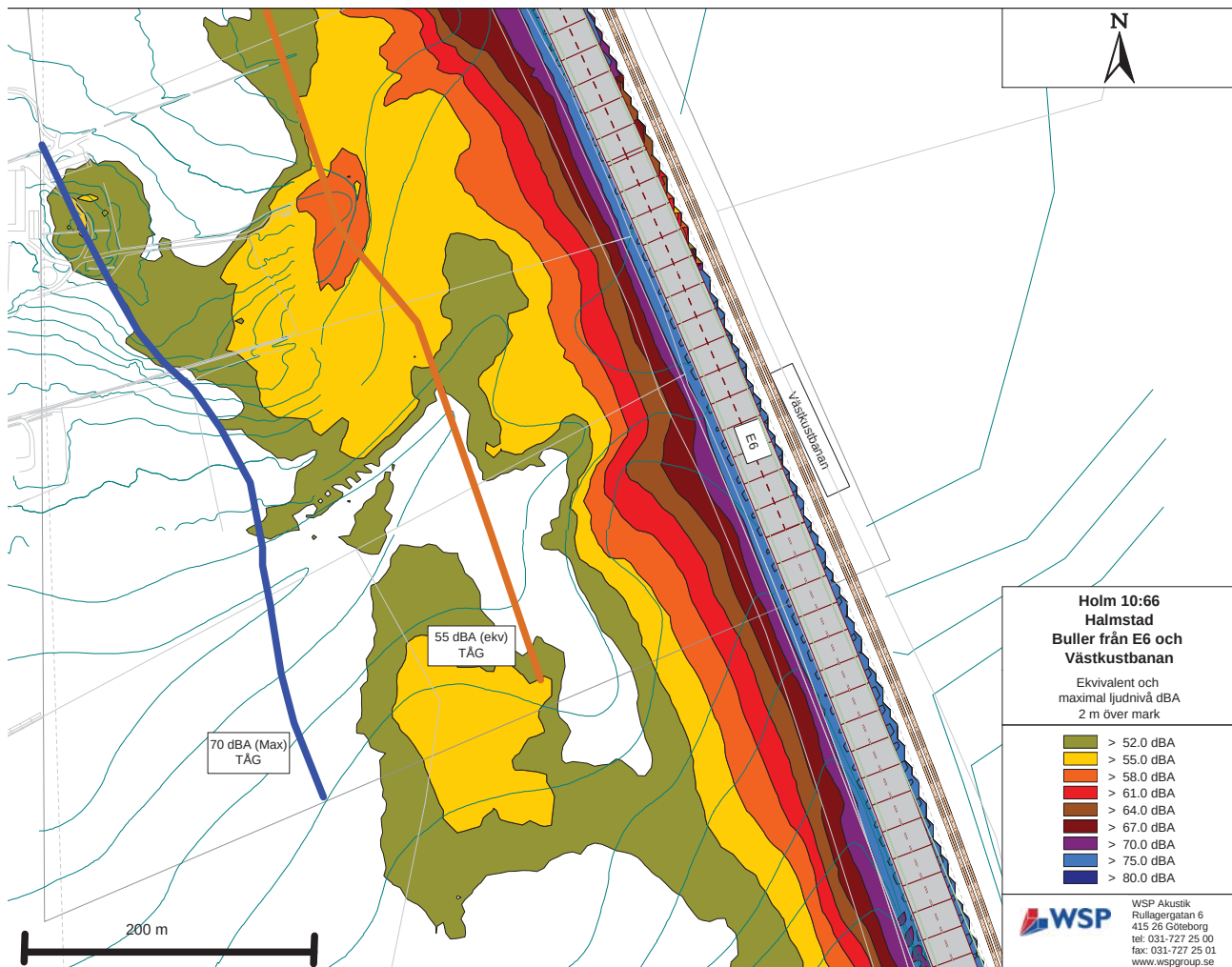
Konsekvenser för barn och ungdomar

På sikt kommer en sammanhängande gång- och cykelväg till befintlig skola att lösas. I nuläget bedöms det befintliga nätet vara tillräckligt tryggt och säkert.

I planen ingår flera grönytor som skapar goda förutsättningar för rekreation i närområdet. Ett större område i

södra delen och två mindre i öst och väst som förbinder planområdet med befintliga grönytor och stigar.

Buller



Bullerutbredning enligt utredning.

Föreslagen bebyggelse i sig medför inte någon negativ luft- eller ljudpåverkan. Endast ett begränsat antal trafikrörelser tillkommer på Ingmansvägen.

Planområdet ligger inom inflygningsriktningen för Halmstads flygplats. Flygbullret bedöms inte medföra några olägenheter för området eftersom dessa värden inte överstiger gällande riktvärden på 70 dBA maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostad enligt Luftfartsverket.

Den östligaste delen av Holm 10:66 påverkas av buller från E6 och Västkustbanan. En bullerutredning har gjorts vilken visar att de tomter som ligger närmast infrastrukturkorridoren ändå ligger väster om maxbullerkurvan för tåg 70 dBA och ett bra stycke väster om bullerkurvan för ljudnivån 55 dBA orsakad av E6. Detta innebär att utrymme finns för en utökad bil- och järn-

vägstrafik utan att de nya bostäderna påverkas negativt.

Angående planbestämmelse m

För de tillkommande verksamheterna i uthusen till Ingemansgården gäller att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller inte får överskridas. Hit ska inte heller förläggas verksamheter (handel m m) som är trafikallstrande.

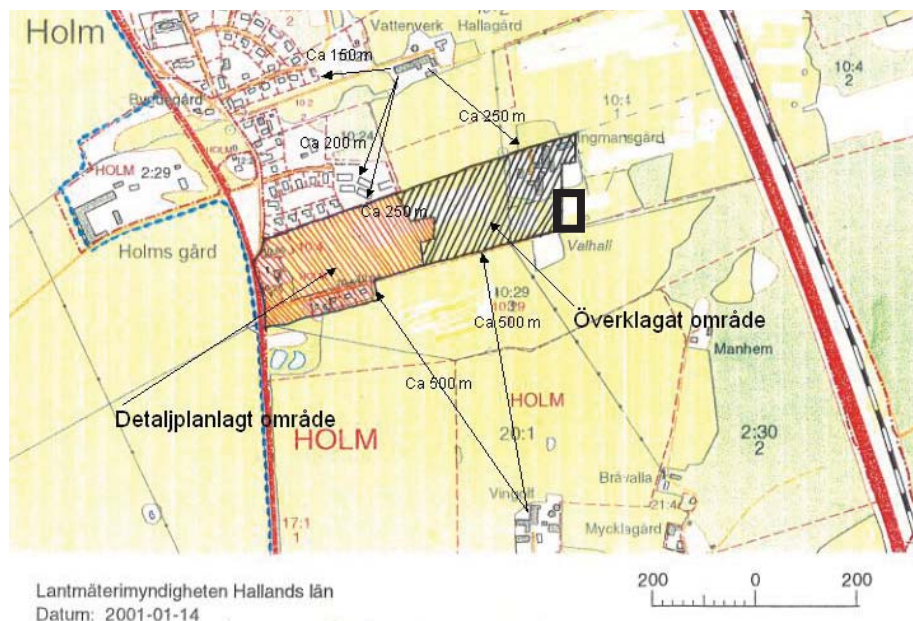
För externt industribuller gäller riktvärden enligt tabellen nedan. Dessa avser s k frifältsvärden.

Om ljudet innehåller ofta återkommande impulser s k intermitternt buller ska för den ekvivalenta ljudnivån ett värde 5dBA-enheter lägre än vad som anges i tabellen tillämpas.

Ekvivalent ljudnivå i dBA

	Dag 07-18	Kväll 18-22 samt sönd o helgdag 07-18	Natt 22-02
Arbetslokaler för ej bullrande verksamhet	60	55	50
Bostäder och rekrea- tionsytor i grannskapet	50	45	40
Områden för fritidsbe- byggelse och rörligt friluftsliv	40	35	35

Djurhållning



Denna plan har anpassats för att tillgodose behovet hos lantbrukaren på Hallagård och minskat risken för störningar för dem som flyttar till området. Rutan i öster anger det område för bebyggelse med vilken planen utökats i förhållande till tidigare överklagade planförslag.

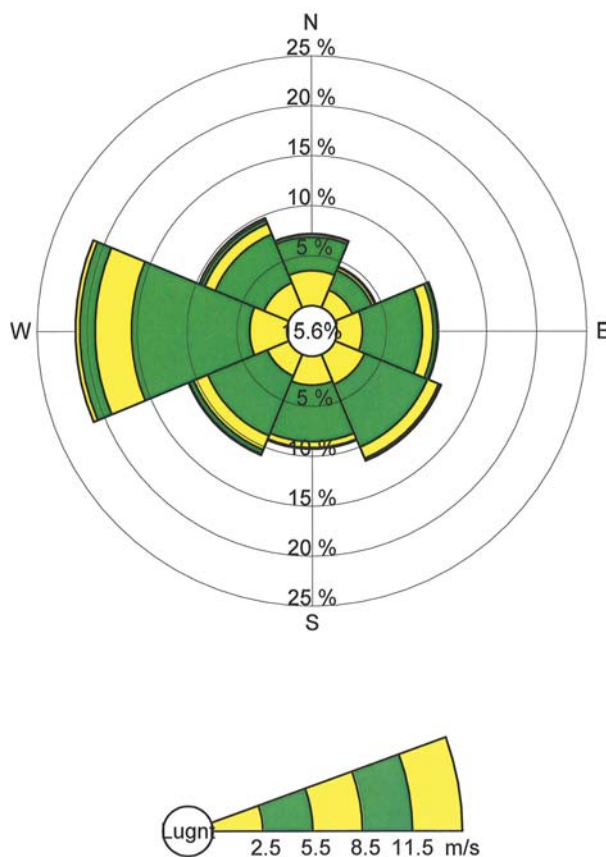
Svinuppfödning finns på jordbruksfastigheten Vingolf, Holm 20:1 med brukningscentrum ca 500 meter söder om planområdet. Denna verksamhet ligger på längre avstånd än det rekommenderade i Boverkets "Bättre plats för arbete". Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte störa eller störas av denna uppfödning.

På jordbruksfastighet Hallagård, Holm 10:2 norr om planområdet bedrivs mjölkproduktion. För att garantera ägaren till fastigheten Holm 10:2 möjlighet att fortsätta bedriva jordbruk med den önskade djurhållningen har bebyggelsen dragits tillbaka i jämförelse med det ursprungliga förslaget (som upphävdes 2004). De närmaste husen befinner sig i detta nya förslag på ett avstånd från Holm 10:2 som motsvarar det avstånd regeringen bedömde tillfyller i sin prövning. Avståndet är nu alltså samma som till det närmaste huset i etapp 1, det vill säga ca 250 meter från ladugårdsbyggnaden. Den nya bebyggelsen kommer också att lig-

SMHI Kundtjänst

Vindros
6240 HALMSTAD D
Period: 19920101-20021231
Hela perioden

Förhärskande vindriktning för Halmstad är i första hand västlig vind, även nordvästlig- och sydvästlig vind förekommer ofta. Detta är vindriktningar som ur buller- och lukt-synpunkt är de mest positiva både för lantbruken och de boende på Holm 10:66 m.fl. Rak sydlig respektive rak nordlig vind, som är de vindriktningar som är negativa ur buller- och luktsynpunkt för lantbruken och Holm 10:66 m.fl. inträffar endast ca 15 % av tiden. Se vindros från SMHI.



ga i sluttning från Holm 10:2 vilket ytterligare minskar risken att någon ska uppleva olägenhet från jordbruket.

Förhärskande vindriktning är i första hand västlig vind, även nordvästlig och sydvästlig vind förekommer ofta. Det innebär att lantbrukaren på Holm 10:2 gynnas av detta i sin verksamhet både vad gäller eventuellt buller från höfläktar och lukt från gödselhantering etc. Åsryggen - vars högsta punkt ligger ungefär där den nya gatan avviker från Ingemansvägen - bidrar även den till att minska eventuella störningar och erforderligt skyddsavstånd.

Ingen hästverksamhet förekommer i närområdet. Lantbrukarna i omgivningen är skyldiga att följa de regler som gäller för gödselhantering detta regleras inte i detaljplanen. Exploatören kommer att upplysa nybyggarna vid nyetablering i området om konsekvenserna av att bo i lantlig miljö med verksamma jordbruk som grannar.

Miljökvalitetsnormer

Beräkningar har genomförts i SIMAIR för NO₂ samt partiklar. Beräkningsmodellens ingångsvärden utgör tre olika bidrag, regionalt (Utland+Sverige), urbant och lokalt. Vid beräkningar i fallet Holm visar det sig att det regionala bidraget utgör ca 75%, det urbana ca 2-3% och det lokala ca 20-25%. Slutsatsen man kan dra av detta är att vad som sker i omvärlden är mycket betydelsefullt och påverkar i högsta grad.

Framräknat för år 2020 föreligger ingen risk att miljökvalitetsnormen för NO₂ överskrids. Däremot är värdena för PM₁₀ försumbart lägre, med risk för att miljökvalitetsnormen överskrids.

Beräkningar av partikelhalterna i samband med planläggning av nya detaljplaneområden i Halmstad har visat att partikelhalterna generellt är höga. Detta mönster går även att skönja nationellt sett. För Halmstads del finns en mätstation på Viktoriagatan. I väntan på tillräckliga mätserier för att kunna genomföra en kalibrering, är ingångsvärdena för lokalt bidrag inte fullt anpassade till Halmstads förhållanden. En sammanställning av de första 9 månaderna (fr juni -07) visar att partikelhalterna inte är så stora som befarats.

Eftersom värdena är framräknade utifrån bebyggelsens närmsta tomtgräns till E6 (350m) innebär detta, ju längre västerut, desto större avstånd, lägre halter och mindre risk för överskridande av miljökvalitetsnormen. Mot denna bakgrund bedöms således risken för att partikelhalterna ska överskrida gällande miljökvalitetsnorm som liten år 2020.

Av allt att döma kommer en miljökvalitetsnorm för PM_{2,5} att införas men mätvärden saknas i nuläget för

Halmstads del. I relation till miljömålet Frisk luft och dess generationsmål är det på grund av osäkerheten i nuvarande beräkningsmodeller inte rättvist att jämföra siffervärdena. Beräkningsmodellerna ger en indikation på hur värdena ligger i relation till angivna utvärderingströsklar och om det finns en risk för överskridande av miljökvalitetsnorm eller ej. Osäkerheten är för stor jmf behov av kalibrering, för att diskutera i relation till angivna siffervärden för generationsperspektivet.

Samlad bedömning avseende rekommenderade skyddsavstånd

På grund av olika störningsfaktorer finns det särskilda restriktioner gällande avstånd mellan djurhållning i lantbruk och bostadsbebyggelse. Enligt Boverkets skrift "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd på 500 meter. De störningar som kan uppstå är framförallt lukt genom hantering av gödsel, fekalier, ventilationsluft från stallar samt vissa fodertyper, ansamling av flugor samt buller. Djuren kan även framkalla allergiska reaktioner hos känsliga personer. Dessa skäl framfördes av ägarna till Holm 10:2 och Holm 20:1 vid överklagandet.

Den ursprungliga planen prövades av regeringen 2004. Man anförde just Boverkets "Bättre plats för arbete" som riktlinje i detta fall.

Detta avstånd är uppnått till de grannar som bedriver jordbruk söder om Holm 10:66.

Den ursprungliga planens västra del ansåg regeringen att kommunen kunde antaga utan ytterligare restriktioner vad gäller tomtindelning, husplaceringar etc. Från det hus som ligger närmast Holm 10:2 och fram till denna jordbruksfastighets ladugård är det ca 250 meter. Det nu framtagna förslaget håller i sin helhet detta avstånd till djurstallarna på Holm 10:2.

Eventuella störningar gällande lukt och buller är båda till stor del vindberoende.

Förhärskande vindriktning och topografin ger lantbrukaren ytterligare skydd. Planområdets byggrätter har ändå inte dragits närmare Holm 10:2.

Det är viktigt att poängtera att det i det här aktuella fallet inte är fråga om hästhållning där man generellt rekommenderar relativt långa skyddsavstånd på grund av att hästallergener är starka och att det finns motsägelsefulla forskningsresultat.

Handlingen upprättad av WSP i samråd med Halmstaskommun.

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt

Ann-Sofie Jeppson
Arkitekt

HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29 -nya bostäder

HOLM, HALMSTAD

Kommunfullmäktige beslutade 2009-06-25 att anta förslag till detaljplan för del av Holm 10:66, 10:4 och 10:29, med undantag för den del av planen som omfattar fastigheten Holm 10:29. Plankartan har korrigerats i enlighet med detta beslut.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

NORMALT FÖRFARANDE
BYGGNADSKONTORET
upprättad 2009-05-27

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Detaljplan 988 för Holm 10:66 med omkringliggande fastigheter antogs av Halmstad kommun den 23 oktober 2003. Planen överklagades av ett antal ägare till grannfastigheter varav några av regeringen ansågs ha sådana skäl att den östra delen av detaljplanen upphävdes 2 december 2004.

Den nya planen kommer att beröra den gällande detaljplanen då en bit av grönytan i öster tas i anspråk för vägdragning och tomtmark. Genomförandetiden för den gällande planen går ut 2014.

Den nya planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför särskild miljöbedömning inte upprättas. Länsstyrelsen har i yttrande 07-11-28 meddelat att de delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i BN	12 december	2007
Utställningsbeslut i BN	17 september	2008
Godkännande av BN	april	2009
Antagande i KF	juni	2009
Laga kraft (tidigast)	juli	2009

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Halmstad kommun är ansvarig för allmänna platser. ett exploateringsavtal för utbyggnad av ledningsnät, gator, naturområde, gång- och cykelvägar och grönområden inom området träffas med bolaget Ingemansgård AB och Lars-Arne Jönsson, lagfaren och taxerad ägare. Kommunen övertar driften av allmän platsmark när all allmän platsmark är helt utbyggd, besiktad och godkänd. Enligt planförslaget kommer planområdet att utgöras av område för bostäder som friliggande villor samt grönyta och gatumark. Tillgängligheten mellan gata och fastighet ska lösas inom berörda fastigheter. Parkeringsfrågorna skall lösas inom egen tomt. Tekniska kontoret ansvarar för gata, naturområde och va-anläggning. Utbyggnad av vatten och avlopp för planområdet ska regleras i föreslagna exploateringsavtal. Utbyggnad av VA skall ske av exploatören enligt Tekniska kontorets anvisning. Kommunen övertar anläggningarna vid färdigställandet och godkänd slutbesiktning. Ekonomiska frågor som kommunens kostnader, samt avgifter i övrigt, regleras i exploateringsavtalet. HEM ansvarar för elledningar i området. Befintliga träd och vegetation bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Stengärdesgårdarna ligger på naturmark och är biotopskyddade vilket innebär att de inte får flyttas eller ändras. Inga uppfyllnader får heller göras mot murarna. Skötseln av gärdesgården längs de nya villafastigheterna sker från Valhallavägen. Slyröjning kan även komma att krävas från de privata tomterna. Detta får ske genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättats mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildning

Planförslaget berör delar av Holm 10:66, 10:4 och 10:29.

Inom planområdet kommer fastigheter att avstyckas för småhusbebyggelse i huvudsak enligt illustrationsplanen. När B₄ och U-området avstyckas skall tillfart via ingemansvägen säkerställas genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören står för samtliga kostnader av alla kommunal tekniska anläggningar som behövs för planområdet. Nödvändig flyttning av allmänna ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Gatubelysning ska regleras i kommande exploateringsavtal. Utförande och standard skall bestämmas av Halmstad kommun, vilket tillsammans med övriga villkor för utbyggnaden skall regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

Utbyggnad av va för planområdet skall regleras i föreslagna exploateringsavtal. Utbyggnad av va skall ske av exploatören enligt kommunens anvisning. Kommunen övertar anläggningen efter färdigställandet och godkänd slutbesiktning. Ekonomiska frågor som kommunens kostnader, samt avgifter i övrigt regleras i exploateringsavtal.

Flytt av teleledning bekostas av fastighetsägaren.

Vidare ska exploatören bekosta åtgärder på naturområdena söder respektive väster om den nya bebyggelsen enligt överenskommelse i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För planområdet har följande utredningar genomförts på uppdrag av markägarna:

- Utredning geoteknik upprättad 2002 av WSP (då JW)
- Va utredning detaljerad 2003-01-17
- Va utredning, dagvatten 2008-11-03 (reviderad 2008-11-10 och 2009-02-20)

Det ankommer på exploatören att utföra ytterligare geotekniska utredningar för varje fastighet innan byggnation.

Frågor att beakta under genomförandet

Nyrebäckens dikningsföretag får inte påverkas negativt av bebyggelsen. Konsekvenser beskrivs i VA-utredning

Barnen i det nya villaområdet kan på ett trafiksäkert sätt ta sig genom området och fram till det övergripande systemet till fots eller per cykel så snart stigar och cykelbana är utbyggd. Det finns möjlighet att tryggt röra sig genom grönområdet mellan de två etapperna. Övrig utbyggnad i Holm styrs inte i den aktuella detaljplanen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tommy Andersson

Fastighetskontoret

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad i samarbete med Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt

Ann-Sofie Jeppson
Arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Plan 1014 K
Detaljplan för

HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29

Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-05-27

ÄRENDESAMMANFATTNING

HISTORIK

Kommunfullmäktige antog 2003-10-23 en detaljplan för Holm 10:66 m.fl. Detaljplanen överklagades och regeringen upphävde beslutet att anta planens östra del. Upphävandet berodde på att skyddsavståndet till djurhållning norr om planområdet på fastigheten Holm 10:2 inte ansågs tillräckligt. Kommunen avsåg att efter utredning återkomma med ett nytt förslag för den undantagna delen. Detaljplanen för den västra delen vann laga kraft 2004-12-02. Området är i princip färdigbyggt.

En ansökan om att detaljplanlägga den östra delen inkom 2006-04-21. Sökanden har tillsammans med WSP tagit fram ett förslag till illustration som visar att det skulle vara möjligt att tillskapa 45 bostäder i form av parhus, radhus, kedjehus och friliggande villor. Sökanden har även upprättat en konsekvensbeskrivning som redovisar hur konflikten mellan djurhållning och bostäder kan hanteras.

Byggnadskontoret upprättar en förstudie 2007-01-15 som underlag för kommunstyrelsens beredningsutskott. Detaljplanen föreslås tas fram med normalt planförfarande. Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutar 2007-03-13 § 15 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva ny bebyggelse med bostäder och eventuell förskola på fastigheten Holm 10:66 m fl, samt att ge fastighetsnämnden i uppdrag att upprätta avtal med sökanden.

Byggnadsnämnden beslutar 2007-04-18, §184 ge byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Holm 10:66 och del av 10:4 och 10:29.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 25 st enbostadshus med varierande tomtstorlekar på Ingemansgårdens ägor, del av Holm 10:66 och 10:4. Ett utbud med mindre hus och tomter gör att äldre som vill bo kvar i eget hus i Holm har den möjligheten. Ett kvalitetsprogram ger riktlinjer för den tillkommande bebyggelsen.

Ett större grönområde söder om Valhallavägen planläggs i enlighet med intentionerna i ÖP2000. Syftet är att tillgodose grönytor för föreslagen ny bebyggelse samt tillförsäkra Holm en lämplig tätortsavslutning mot intilliggande jordbruksmark samtidigt som viktiga gröna stråk skapas i tätortsstrukturen.

Området ligger på gammal jordbruksmark. ÖP2000 utpekar området som utredningsområde. Jordbruk bedrivs i närområdet. Närmast Ingemansvägen lämnas ett knappt 60m brett område fritt från bebyggelse för att upprätthålla ett skyddsavstånd om ca 250m till intilliggande lantbruksfastighet med djurhållning i norr. Jordbruksverksamheten försvinner från Ingemansgården genom att mangårdsbyggnaden föreslås för bostadsändamål och uthusen för lager, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som inte anses störande eller trafikallstrande.

Markägaren har tidigare exploaterat närliggande område. Detaljplanen påverkar gällande detaljplan (988), väster om området genom att nuvarande planlagd yta för grönområde delvis ianspråk tas för lokalgata och villatomter, ca 1300kvm. Planläggningen innehåller ingen yta för förskola.

ÄRENDETS HANDLÄGGNING OCH INKOMNA SYNPUNKTER

Planarbetet har bedrivits med konsult, WSP Göteborg på uppdrag av sökanden.

Byggnadsnämnden beslutar 2007-12-12, §548 att samråd ska ske om detaljplaneförslaget och att samråd ska ske om kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan (enligt *Behovsbedömning av miljöbedömning*).

Plansamråd genomförs 2007-12-19 till 2008-02-15 och den 22 jan 2008 hålls ett samrådsmöte i Holms skola. Inkomna yttranden och synpunkter från samrådet berör bl a förtydliganden kring miljö kvalitetsnormen för partiklar, jämställdhets och barnperspektiv, behov av platser i förskola/skola och trafiksäker väg till dessa, önskemål om farthinder på Ingemansvägen, krav på MKB samt planläggningens konsekvenser för omkringliggande lantbruksverksamhet. Exploatören inkommer under samrådet med en skrivelse och vill justera storleken på NATUR-området i norr från 60m (samrådsförslaget) till 30m och har av denna anledning ännu inte undertecknat ramavtalet.

Byggnadsnämnden beslutar 2008-04-23 §175 att överlämna förslag till samrådsredogörelse tillsammans med samrådshandlingar på remiss till kommunstyrelsen för beslut om fortsatt inriktning. Ställningstagandet gäller förändrat planområde där samrådsförslagets område för NATUR i norr föreslås utgå i sin helhet medan ett större område söder om Valhallavägen istället planläggs, i enlighet med intentionerna i ÖP2000. Byggnadskontorets rekommendation till kommunstyrelsen innebär att planområdet förändras genom en minskning i norr och en utökning i söder. Fortsatt handläggning av planärendet avvaktar tecknande av ramavtal med exploatör.

Kommunstyrelsen lämnar 2008-06-03 sitt yttrande och har inget att erinra mot föreslagen förändring av område för NATUR då detaljplanen i stort överensstämmer med intentionerna i ÖP2000.

Mellan Halmstads kommun och sökanden tecknas 2008-08-17 ramavtal och i första hand kommer 5 tomter att komma den kommunala tomtkön tillgodo.

Byggnadsnämnden beslutar 2008-09-17 §385 att godkänna samrådsredogörelsen och att utställning ska ske om detaljplaneförslaget.

Utställningsförslaget innebär förändringar från samrådsförslaget:

- Att planområdet efter undertecknat ramavtal med exploatören har utökats i söder och minskats i norr gällande område för NATUR.
- Att område för placering av transformatorstation har tillkommit
- Att gatuutformningen i området har förenklats.

Utställning med kungörelse genomförs 2008-09-22 t om 2008-10-20. Inkomna yttranden och synpunkter från utställningen berör bl a grönområdet i söder och att erforderliga avtal upprättas. Tekniska nämnden avstyrker planförslaget med grönyta i söder och framhåller att VA-utredning slutförs innan planen fastställs samt att verksamhetsområdet utökas för vattenförsörjning samt spill- och dagvatten till att omfatta detaljplaneområdet.

Inför godkännande i BN i maj 2009-05-27 har planbestämmelsen B₃ preciserats till att endast tillåta sluttnings- eller sutterränghus efter ytterligare projekteringsunderlag. Av denna anledning har ett extra samråd genomförts 2009-05-12 t om 2009-05-26 då en lokalgata placeras i norr för att lösa angöringen för den övre bebyggelseraden. Detta har inneburit att planområdesgränsen förflyttas ca 3m mot norr och att bebyggelsen förskjuts 3m söderut. Därtill har stickgatorna med u- och g- områdena tagits bort. Inga ytterligare synpunkter än tidigare lämnade inkom under detta extra samråd.

Kommunfullmäktige beslutade 2009-06-25 att anta förslag till detaljplan för del av Holm 10:66, 10:4 och 10:29, med undantag för den del av planen som omfattar fastigheten Holm 10:29.

Plankartan har korrigerats i enlighet med detta beslut.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark

Maria Carlsson

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

PLAN 1014 K

HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29

- nya bostäder

HOLM, HALMSTAD

12 december 2007 Byggnadsnämnden
redaktionella revideringar 2008-09-17, 2009-05-19



Flygfoto över Holm, Pekka Kärppä, 2002-09-11

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på del av Ingemansgårdens ägor, Holm 10:66, 10:4 (del av) och 10:29. Området föreslås planläggas för 25 st enbostadshus med varierande tomtstorlekar. Planläggningen medger ett område med mindre hus på mindre tomter (600kvm) som möjliggör ett boende för mindre hushåll. Närmast Ingemansvägen lämnas ett knappt 60m brett område fritt från bebyggelse för att hålla ett skyddsavstånd till intilliggande lantbruksfastighet med djurhållning. Jordbruksverksamheten försvinner från Ingemansgården genom att fastigheten föreslås för lager, boendeservice, hantverk och kontor i mindre omfattning som inte anses störande eller trafikalande. Detaljplanen påverkar gällande detaljplan (988), väster om området genom att nuvarande planlagd yta för grönområde delvis ianspråk tas för lokalgata och villatomter.

Planområdet avgränsas av Ingemansvägen i norr, av befintligt öppen yta med intilliggande villatomter i väster och av befintlig stengårdsgård med anslutande vegetationsridå i söder. I öster avslutas planområdet i linje med gårdsbebyggelsens slut. Alternativa lägen i Holm diskuteras inte i behovsbedömningen utan planläggningen gäller fastigheten Holm 10:66 och 10:4 (del av). Som alternativt läge skulle eventuellt ett område för bostadsbebyggelse på annan plats i kommunen vara. Någon sådan jämförelse har inte gjorts.

STÄLLNINGSTAGANDE

Tilltänkt markanvändning påverkar framförallt stads- och landskapsbilden vilket detaljplanen hanterar på olika sätt. Detaljplanen reglerar även verksamheter som kan komma att bedrivas i befintliga mangårdsbyggnader. Gällande miljökvalitetsnormerna så genererar en exploatering ökade trafikmängder och med det utsläpp till luft. Det är i första hand områdets lokalisering ca 350 meter från E6 som innebär en ökad sannolikhet att miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM10 överskrids. Framräknat för 2020 är det endast PM10 som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen. Eftersom värdena är framräknade utifrån bebyggelsens närmsta tomtgräns till E6 (350m) innebär det, ju längre västerut desto större avstånd, lägre halter och mindre risk för överskridande av miljökvalitetsnormen.

Med hänvisning till resultatet i tabellen nedan bedömer byggnadskontoret att de förändringar och restriktioner som föreslås i detaljplanen, inte kommer att medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser och att en miljöbedömning därför inte behöver göras.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning i huvudsak gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Nedan följer en beskrivning av påverkan på området idag och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

FAKTOR	KÄNSLIGHET			PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på planområdet efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Platsens betydelse							
Nuvarande markanvändning			x	x			Pågående markanvändning är jordbruk med inriktning på spannmålsproduktion. Jordbruksmarken är av klass 6. En planläggning innebär exploatering av denna mark till förmån för bostadsbebyggelse samt för verksamheter i Ingemansgårdens mangårdsbyggnader.
Översiktsplan 2000, delöversikt Holm			x		x		Öp:n pekar ut delar av området som utredningsområde för bostadsbebyggelse med en grönyta som skiljer utredningsområdet från utbyggnadsområdet (planlagt, dp 988). För området söder om Ingemansgården saknas precisering. Planområdet ligger inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt.
Naturområde i ÖP 2000, delöversikt Holm			x			x	Öp:ns viljeriktning är att säkerställa en smal grönyta emellan bostadsområdena. Grönytan ska hänga samman med ett i öp:n föreslaget park/grönområde söder om Valhallavägen. Planförslaget tillgodoser endast grönytan mellan bostadsområdena.
Internationella konventioner			x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 - 4 kap Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.			x			x	Att ta i anspråk platsen för bostadsbebyggelse bedöms lämpligt och främjar en långsiktigt god hushållning trots att jordbruksmark tas i anspråk. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur och inga riksintressen berörs av planförslaget.

FAKTOR	KÄNSLIGHET			PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på planområdet efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Miljöbalken 7 kap. Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.			x			x	Inom planområdet finns biotop-skyddade stengården. Planen bedöms inte påverka stengårdsgårdarna negativt eftersom inga ingrepp görs och detaljplanen säkerställer detta genom lydel-sen "Befintlig stengårdsgård ska bevaras". Däremot kommer stengårderna uppfattas i ett an-nat sammanhang.
Kulturhistorisk miljö			x			x	Det finns inga betydande kul-turhistoriska värden inom pla-nområdet. En arkeologisk ut-redning genomfördes (2002) utan att lämningar påträffades som föranledde ytterliggare un-dersökningar.
Byggnads- och forn-minnen			x			x	På fastigheten Holm 10:4, öster om Ingemansgården, finns en stensättning (RAÄ67). Detta fornminne ligger utanför pla-nområdet och berörs ej.
Landskaps- och stadsbild		x			x		En exploatering av det öppna sluttningspartiet förändrar landskapsbilden och syns på långt håll från omgivningarna.
Natur (nyckelbioto-per eller hotade ar-ter)			x			x	Inga intresseområden vad gäl-ler flora och fauna, nyckelbioto-per eller hotade arter är kända inom området.
Påverkan på männis-kors hälsa och säker-het - buller			x			x	Planområdet ligger med erfor-derliga avstånd från E6 och Väst kustbanan så att inte gäl-lande riktvärden överskrids. Exploateringsområdet ligger också inom inflygningsriktning-en för Halmstads flygplats utan att flygbullret bedöms överstiga gällande riktvärden.
Risk för olyckor (ex skred, explosion, översvämning, tra-fiksäkerhet).			x			x	Bedöms ej föreligga påtagliga olycksrisker.

FAKTOR	KÄNSLIGHET			PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet			Påverkan på planområdet efter antagen detaljplan			
	Stor		Liten	Stor		Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. -strålning			x			x	Elkabel finns inom planområdet. Gjorda beräkningar av magnetfältet utefter denna ledning (Vattenfall 030724) visade att magnetfältet avtar mycket snabbt med avståndet. Ingen åtgärd bedömdes nödvändig när kabeln låg inom föreslagen kvartersmark för bebyggelse och i detta planförslag berörs ingen kvartersmark av kabeln.
- lukt/allergi			x			x	Djurhållning (mjölkkor) bedrivs på ca 250m skyddsavstånd, norr om planområdet. Förhärskande vindriktning är västlig vilket innebär minskad påverkan från djurhållningen på planområdet.
- radon			x			x	Marken inom programområdet är klassat som låg-/normal radonmark.
- förorenad mark			x			x	Inga verksamheter som påverkar marken negativt bedrivs eller är kända att ha bedrivits på platsen.

Effekter av miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Miljö kvalitetsnormer - kväveoxider - partiklar - ozon	Bebyggelsen genererar trafikrörelser vilket innebär ett tillskott av luftföroreningar till omgivningen. Eftersom bostäderna planeras i en ort utanför centrala Halmstad görs bedömningen att bil kommer användas i stor utsträckning. Bostäderna har 300-600m till kollektivtrafik (buss). 19 av de 25 föreslagna tomterna har max 500m till busshållplatsen, vilket kan gynna kollektivtrafikåkandet. Ev kan en utökning med ytterligare 25 tomter även skapa möjlighet för ökad turtäthet.
	Planområdets närhet till E6 (ca 350m) kan eventuellt bidra till att miljö kvalitetsnormerna överskrids lokalt för partiklar (PM10) och NO ₂ . SIMAIR har visat att både från sydväst och nordost om E6 på ett avstånd av 350m överskrids NO ₂ nedre utvärderingströskel för både 98-percentil timvärden och 98-percentil dygn. Nordost om vägen överskrids dessutom övre utvärderingströskeln. (gäller ej planområdet). För PM10 överskrids övre utvärderingströskel för både årsmedelvärde som 98-percentildygn både sydväst som nordost om vägen. Halter högre än övre utvärderingströskel kräver kontinuerliga mätningar i enlighet med NFS 2006:3. Framräknat för 2020 är det endast PM10 som riskerar att överskrida miljö kvalitetsnormen.(se kommentar till Lst yttrande i samrådsredogörelsen)

Effekter av miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Bara naturlig försurning. Dessa har en koppling till utsläpp från transporter. En ökad trafik lokalt påverkar uppfyllandet av miljömålen negativt. Energiförsörjningen av bostäderna påverkar också. Ingen fjärrvärmeanslutning finns idag men på lång sikt kan tätorten Holm kunna anslutas som en fortsättning på eventuella fjärrvärmeledningar till Kårarps industriområde. Uppvärmning med jord- och bergvärme kan påverka miljömålet Grundvatten av god kvalitet eftersom området ligger inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt. Ett rikt odlingslandskap. Lokalt påverkas uppfyllandet av miljömålet negativt genom att jordbruksmark exploateras för bostadsbebyggelse. Utifrån miljömålet God bebyggd miljö, bedöms den föreslagna bebyggelsen uppfylla en god hushållning då bebyggelsen är placerad i rätt väderstreck, sydsluttning, med en närhet till befintlig bebyggelse och infrastruktur samt kollektivtrafik och utbyggd gång- och cykelbana in till Halmstad.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också.	
Effekternas omfattning	1. Exploateringen omfattar 5,0ha och innebär en ökad andel hårdgjord yta samtidigt ligger exploateringen inom tillrinningsområdet för Holms vattentäkt. 2. Planförslaget medger verksamhet inom tillhörande mangårdsbyggnader för Ingemansgården vilket kan innebära störningar för bostadsbebyggelsen. 3. Landskapsbilden förändras när det öppna sluttningslandskapet bebyggs. 4. Ökade utsläpp till luft från trafiken påverkar framförallt boende utefter Ingemansvägen. I ett större perspektiv även luftkvaliteten i Holm och på global nivå, växthuseffekten.
Effekternas sannolikhet:	1. Jordbruksmarken kan inte längre brukas och sannolikheten är stor att dagvattenmänderna ökar. Pågående klimatförändringar innebär samtidigt att höst/vinter/vår blir blötare med regn i form av fler skyfall. Med energiförsörjning, vattenburen elvärme, är det sannolikt att önskemål om jord- och bergvärmepumpar eller kompletterande fasteldade kaminer också sker vilket sannolikt ökar risken för påverkan på Holms vattentäkt. 2. Låg sannolikhet att verksamheter tillkommer medan exploatören fortfarande bor i bostadshuset intill mangårdsbyggnaderna. Vid förändringar av ägoförhållanden ökar sannolikheten betydligt. Beroende på typ av verksamhet varierar störningen på föreslaget bostadsområde.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas sannolikhet:	3. Hög sannolikhet att bebyggelsen och tillkommande vegetation kommer att förändra stads- och landskapbilden för detta område och ge Holm en ny stadssiluett. 4. Liten sannolikhet att trafikökningen leder till sådana utsläpp att miljökvalitetsnormerna överskrids lokalt. Däremot kan kombinationen med luftföroreningar från närliggande E6 eventuellt bidra till ökad sannolikhet att miljökvalitetsnormer överskrids. (se kommentar till Lst yttrande i samrådsredogörelsen)
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Befintlig dagvattendamm bedöms kunna omhänderta ökade vattenmängder. Hur dagvattnet omhändertas i kombination med rätt satta marknivåer och avrinningsmöjligheter är avgörande för att undvika översvämningsproblem. Tillrinningsområdets betydelse för dricksvattenförsörjningen har minskat då Holm numera försörjs av dricksvatten från Halmstads tätort. 2. Detaljplanen preciserar lämplig markanvändning och har till uppgift att minska osäkerheten om typ av verksamhet så att störningar på kringboendes hälsa eller välbefinnande minimeras. 3. Detaljplanen preciserar takutformning, tak- och fasadfärger för att ge ett sammanhållet intryck av Holms siluett. Även belysningen av området kommer att påverka landskapsbilden dygnets mörka timmar. 4. En ökning av luftföroreningar från trafiken har negativ effekt för kringboendes hälsa och välbefinnande.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planen medger uppförande av bostadsbebyggelse och permanentar bedrivande av verksamheter inom nuvarande bebyggelse. Planen slår fast en markanvändning, som när den väl är genomförd, förväntas bestå i många år. Effekter av denna markanvändning kommer därmed ha lång varaktighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Karin Larsson
Evert Winnberg
Arne Hansson

Stadskontoret
Stadskontoret
Miljö- och hälsoskyddskontoret

BYGGNADSKONTORET

Mattias Bjellvi
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt



Kvalitetsprogram

Tillhör plan 1014K
Detaljplan för HOLM 10:66 och del av 10:4 och
10:29 - nya bostäder

Byggnadskontoret
upprättad 2008-09-17, reviderad 2009-05-18

Kvalitetsprogram

Inledning

Kvalitetsprogrammet är kopplat till Detaljplanen Holm 10:66 och 10:4 (del av) - nya bostäder. Det är en liten detaljplan i Holm norr om Halmstad och för att säkerställa att hela detta område får goda lösningar över tiden vad gäller arkitektur och natur har detta program tagits fram.

Syftet med programmet är att ge tomtköpare, husfabrikanter och bygglovarkitekter en möjlighet att sätta sig in i och förstå de bestämmelser som presenteras på plankartan. Detta ger en större möjlighet att kvalitetsintentionerna fullföljs även vid en försäljning av mark eller hus.

Inga stora utfyllnader

Avsikten i planen vad gäller utfyllnader är att marknivån inte får förändras med mer än +/- 0,5 meter om det inte finns särskilda skäl för en större förändring. Meningen är att nivåskillnaderna ska tas upp i sockel eller sutterrängvåning för att undvika höga och omfattande utfyllnader. Stödmurar ska undvikas.

Tillsammans skall tomtmark och byggnader därmed utgöra en enhet som samspelar med granntomterna och det omgivande landskapet.

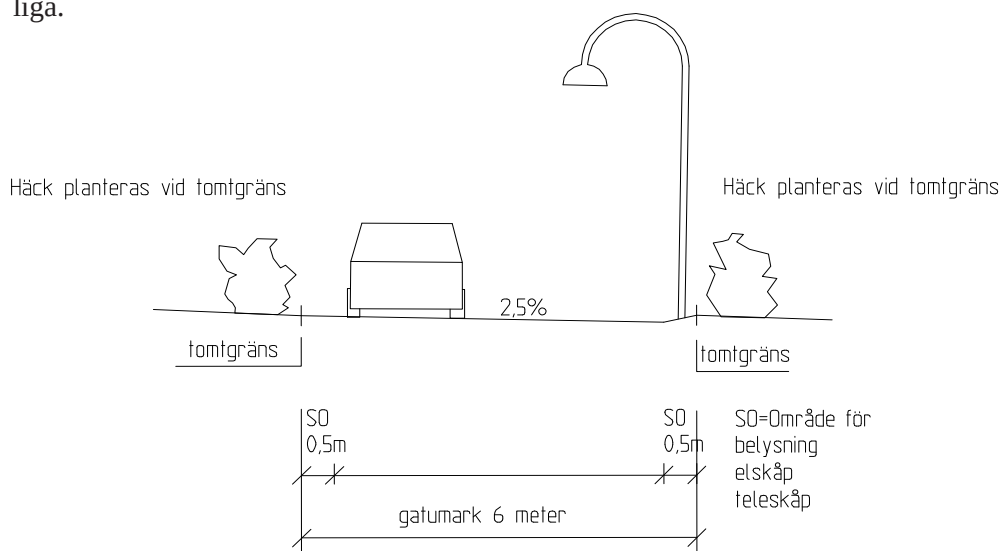
Även områdets små byggnader ska ges en passande karaktär. Garage och förrådsbyggnader på den egna tomten ska utformas i samklang med det områdets karaktär. Transformatorstationer och uppsamlingsplatser för hushållsavfall ska smygas in i terrängen och få en funktionell och god form och placering.

Den befintliga stengärdesgården ska bevaras och inga uppfyllnader får göras mot denna.

Nätta gator

Inom området finns en gatutyp vars sektion ska följas: Infartsgatan - och den norra lokalgatan med gatubelysning (upp till en maxhöjd av 4,5 meter). Gatorna är utlagda för att ge acceptabla lutningar och för att i flera fall kunna utnyttjas även för ledningsdragnings. Inom hela området ska en s k massbalansering ske det vill säga det som grävs bort ska återanvändas för utfyllnader vid annan del av området.

Vid flera ställen finns stigar som leder ut i grönområdena eller ner på Valhallvägen. Det är väsentligt att inte dessa "släpp" privatiseras utan hålls tillgängliga.



Föreslagen gatusektion på entrégatan.

Den övre delen av gatan förses med alléträd. Gatan inom villabebyggelsen ska begränsas av häckar. Detta för att definiera gaturummet och göra området tydligt och sammanhållet.

Bestämmelser

Bostadsbebyggelsen: varierad byggnadsarea max 150 kvm för huvudbyggnad på tomter mindre än 600 kvm och max 250 kvm inkl garage/förråd/komplementbyggnader på större tomter.

Sadeltak eller dubbelt pulpettak: lutning 14-38 grader.

Takmaterial: matta tegelfärgs-röda takpannor.

Bestämmelserna om takmaterial och takvinkel behöver inte följas när det gäller små tillbyggnader som inte har en direkt koppling till huvudbyggnadens tak.

Fasader: kulörerna ska följa jordfärgsnyanser.

Högsta nockhöjd 7 meter
Högsta byggnadshöjd 3,5 meter

Garage/förråd: högsta byggnadshöjd 3 m och en taklutning på max 22 grader. Även då garage sammanbyggs med huvudbyggnaden när avståndet till tomtgräns är mindre än 4 meter.

Olika hustyper

En del av tomterna kommer att säljas via kommunens tomtkö. Andra kommer att försälas via Västskustugans kundkö. Planbestämmelserna gäller oavsett hur inköpet skett och även vid framtida vidareförsäljning.

Områdets mellersta husrad består av små villor på små tomter. Detta ger en viss begränsning av möjligheterna att bygga och bygga till.

Övriga tomter är större och med en större byggrätt. Men även här finns begränsningar.

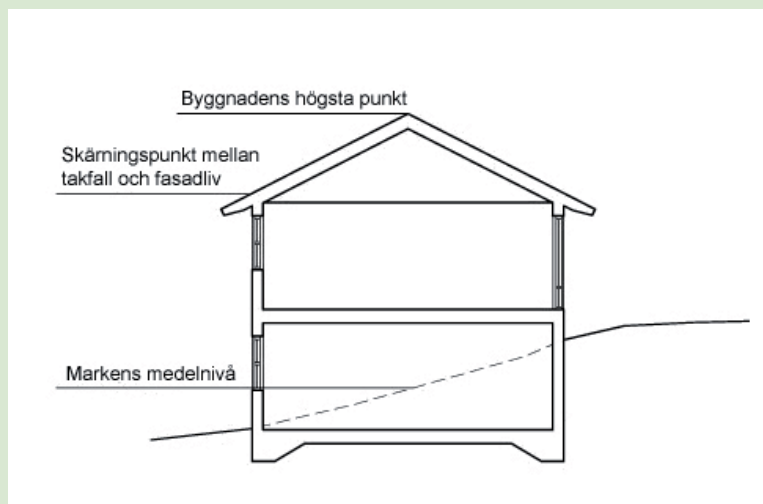
Angivelserna på detaljplanekartan angående byggnadshöjd och nockhöjd innebär att inga tvåplanshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras.

Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Tillhörande förråd garage eller carport får placeras 1 meter från granntomt. Friliggande garage kan byggas samman i tomtgräns om så önskas.

Takkupor får utgöra max 1/3 av fasadlängden. Små takkupor - max 1,5 meters bredd yttermått - behöver inte räknas in i beräkningen av byggnadshöjd och våningsantal.

Inglasad altan/uterum kräver alltid bygglov. Därutöver gäller maximalt skärmtak om 15 kvm inom fastigheten. Vid tveksamhet kontakta bygglovarkitekten.

Tolkning av höjdangivelser



Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv (på ovensidan taket) och till den omgivande markens medelnivå. Totalhöjd är höjden från byggnadens högsta punkt (nock) till den omgivande markens medelnivå.

I den aktuella planen för Holm 10:66 och 10:4 har den beräkningsgrundande fasaden valts för sluttnings/sutteränghus: den långsida som är högst belägen på tomten.

Hållbar samhällsutveckling

Ny byggnation skall utgöras av sunda hus där man använder säkra tekniska lösningar och material för att undvika risk för ohälsa. Stor miljöhänsyn skall även tas beträffande drift och underhåll samt framtida återanvändning, återvinning eller deponi. Miljöriktiga och återanvändbara material skall användas.

Grundläggning

Markplaneringsritningar kommer att krävas in vid bygglovhanteringen.

Anslutningspunkt till vatten och avlopp

Anslutningspunkt för alla fastigheter gäller från lokalgatan.

Uppvärmning

Kommunen ser positivt på s k passivhus - välisolerade hus utan värmesystem.

Uppvärmning ska annars ske med vattenburet system. Systemet ska vara utformat så att det enkelt kan kopplas om för användning av alternativa energislag.

För berg- och jordvärmeanläggningar krävs att ansökan sker hos miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Behovet av kylning ska minimeras. Tänk noga igenom husets glasytor och avskärmningar så att inte mycket energi går åt till att kyla huset varma sommar dagar,

Dagvatten

Mängden hårdgjorda ytor bör hållas nere - gäller både asfalt och plattläggning - eftersom marken då får svårt att ta hand om stora regnmängder/häftiga skyfall.

Under byggtiden

Arbete måste ske på ett så omsorgsfullt sätt att det inte uppstår olägenheter och onödiga sår i naturen under den period infrastrukturen och husen byggs ut.

Tillgänglighet

Generellt gäller att grönytorna skall skötas så att de är tillgängliga för alla i området för lek och friluftsliv och så att de bildar en vacker och attraktiv utemiljö i bostadsområdet. Inom tomtmark bör planering och skötsel ske så att områdets övergripande karaktär och attraktivitet bevaras. Hänsyn bör tas till det omgivande landskapet på samma sätt som bebyggelsen skall knyta an till sin omgivning och dess karaktär.

Gångvägar planeras med anslutning till bostadsgator för att länkas till en sammanhängande vägstruktur. För att möjliggöra detta lämnas på ett flertal platser släpp mellan bostadstomter.

Villaförening/samfällighet

Hur dessa ska organiseras bäst för att fungera med avseende på skötsel m m regleras inte i detta program. Programmet ska istället ses som en beskrivning av de värden samfälligheten har att förvalta.

Plan 1014K

Detaljplan för

HOLM, del av 10:66, 10:4 och 10:29 – nya bostäder

Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2009-05-27

UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 21§. Tillfälle att ta del av förslaget förelåg i såväl samrådsskede som utställningsskede.

Utställning genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2008-09-17 §385 under tiden 22 september 2008 — 20 oktober 2008. 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 och på Halmstads kommuns webbsida under tiden.

Under utställningen har 16 yttranden inkommit från de 18 berörda remissinstanserna. 4 remissinstanser har meddelat synpunkter angående rubricerat ärende.

Extra samråd har genomförts 12 maj till 26 maj 2009. Inga ytterligare synpunkter än tidigare lämnade inkom.

Från berörda sakägare har inga synpunkter inkommit under utställningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Inga yttranden har inkommit under utställningen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R FL

Tekniska nämnden

08-11-27

Tekniska nämnden tillstryker förslaget avseende ursprunglig omfattning norr om Valhallavägen, under förutsättning att synpunkter enligt nedan tillgodoses:

- VA-utredning slutförs innan planen fastställs.
- Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområde för vattenförsörjning samt spill- och dagvattenhantering så att det sammanfaller med detaljplaneområdet.
- Man tillstyrker förslaget under förutsättning att resurser för drift av

allmän plats 85 kkr/år tilldelas.

Tekniska nämnden avstyrker planförslaget avseende utökning av naturområde söder om Valhallavägen.

Kommentar:

Holm behöver en lämplig tätortsavslutning mot intilliggande jordbruksmark vilket också redovisas i ÖP 2000. Grönytan utgör den avslutande länken i ett sammanhängande grönstråk norrut i Holms tätortsstruktur och tillför både planerad och befintlig bebyggelse kvaliteter som ett närliggande grönområde.

VA- utredningen är genomförd, 081104 (reviderad 081110 samt 090220).

Fastighetskontoret

08-11-11 Fastighetskontoret skriver att avtal ska upprättas innan detaljplanen tas upp för beslut i KS.

Kommentar:

Avtalet kommer att upprättas och godkännas i Fastighetsnämnden enligt ovan.

Halmstads Energi och Miljö AB 08-02-18

Halmstads energi och miljö AB påpekar att:

- det är viktigt att bärigheten på vägarna i området är så bra att de håller för sopbilar.
- det ska finnas en vändplats som är dimensionerad så att en sopbil kan vända utan att behöva backa.
- det bör finnas en fri höjd på 4,5 meter vad det gäller växtlighet.

Kommentar:

Vändplatsen i området är dimensionerad för att en sopbil ska kunna vända utan att behöva backa. Övriga synpunkter kommer att beaktas vid genomförandet.

Räddningstjänsten

08-10-24 Räddningstjänsten vill poängtera behovet av brandvatten från brandpostsystem. Brandposter bör anordnas i enlighet med VAV P83 och VAV P76.

Kommentar:

Vattentillgången ska garanteras.

Villaägarföreningen har tillsänts handlingarna för kännedom.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Halmstads flygplats	08-10-29
Kulturmiljö Halland	08-10-28
Länsstyrelsen Halland	08-10-31
E.ON, 08-10-23	08-10-23
Lantmäterimyndigheten	08-10-21

Hallandstrafiken	08-10-07
Socialförvaltningen	08-09-29
Vägverket Region Väst	08-10-16
<i>Följande har inga ytterligare synpunkter än de som redan lämnats:</i>	
Handikapprådet	08-10-10
Barn- och ungdomsförvaltningen	08-10-16
Miljö- och hälsoskyddskontoret	08-10-30

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter som medfört revideringar och kompletteringar.

Efter samråd:

- Lars Arne Jönsson och kommunen har enats om att grönytan norr om den befintliga bebyggelsen utgår ur planen och ersätts med grönya söder om Valhallavägen.
- Det nya områdets infartsväg har justerats något åt öster för att tillgodose synpunkter från familjen Bexell/Westerlund.

Efter utställning:

- B3 områdena har förändrats och planbestämmelsen B3 preciserats så att det är klargjort vilka hus som måste vara sutteränghus.
- Vändplatsen har flyttats längre norrut.
- Ny lokalgata har tillkommit norr om den planerade bebyggelsen, stickgatorna tas bort.
- Planområdet har utökats 3 meter mot norr och bebyggelsen i översta tomtraden förskjutits 3 meter åt söder.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande har framfört synpunkter som helt eller delvis ej beaktats:

- Ägarna till gårdarna Holm 20:1 samt Holm 10:2 anser att området inte bör användas för bostäder eftersom man bedriver jordbruk idag och är oroliga för att konflikter ska uppstå med de nyinflyttade.
För att garantera ägaren till fastigheten Holm 10:2 möjlighet att fortsätta driva jordbruk med den önskade djurhållningen har bebyggelsen dragits tillbaka i jämförelse med det ursprungliga förslaget (som upphävdes 2004). De närmaste husen befinner sig i detta förslag på ett avstånd från Holm 10:2 som motsvarar det avstånd regeringen bedömde tillfylles i sin prövning. Avståndet är nu samma som till det närmaste huset i etapp 1, det vill säga ca 250 meter.
Avståndet till djurstallarna på Holm 20:1 är det skyddsavstånd som Boverket rekommenderar i "Bättre plats för arbete" - 500 meter.
- Plan för ny förskola fortgår som ska säkerställa platser inom verksamhetsområdet Kärleken/Sofieberg/Holm.
- Farthinder Ingemansvägen, åtgärdas ej i ett första skede.
- Inga flerbostadshus med möjlighet till hyresrätter föreslås i området.
- Annat ägande för allmän platsmark föreslås ej, kommunalt huvudmannaskap gäller.
- Ingen MKB görs.
- Den större grönytan i söder bibehålls.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINNINGAR

Boende med besvärsmätt

B-O och A-M Jönsson	Holm 20:1	Tönnersa Gård	Eldsberga
Magnus Jönsson	Holm 10:2	Hallagård	302 79 Holm
Malin Bexell/J Westerlund	Holm 10:88	Tussilagovägen 18	302 79 Holm
Monica o Mikael Svensson	Holm 10:68	Hjortungavägen 1	302 79 Holm

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt

Plan1014 K

Detaljplan för

HOLM 10:66 OCH DEL AV 10:4 OCH 10:29 – NYA BOSTÄDER

Holm, Halmstad

Upprättad 2008-04-23

Kompletterad 2008-09-17 (*kursiv text*)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 21§. Tillfälle att ta del av förslaget föreligger i såväl samrådsskede som senare utställningsskede.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2007-12-12 §548 genomförts under tiden 19 december - 15 februari 2008. 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 Holm – skolan – den 22 januari 2008. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas, Bilaga 1. Därutöver har planförslaget varit tillgängligt på byggnadskontoret under samrådstiden. Planen har även varit ute på Halmstads kommuns webbsida under tiden:

17 yttranden har inkommit varav 9 med synpunkter från de totalt 18 berörda remissinstanserna. Kommunstyrelsen avvaktar samrådsredogörelsen innan yttrande lämnas.

Följande 9 har meddelat synpunkter på planförslaget i rubricerat ärende:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Barn- och ungdomsnämnden

Halmstad Energi och miljö (HEM)

Fastighetsnämnden

Handikapprådet

Hyresgästföreningen

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Tekniska nämnden

Från berörda sakägare har 5 skrivelser inkommit.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens
bedömning

Länsstyrelsen är i sin helhetsbedömning positiv till planförslagets utformning, lokalisering och gestaltungsprogram. Bebyggelsen bedöms bli väl anpassad till jordbrukslandskapet och den befintliga bebyggelsen i Holm. (Länsstyrelsens yttrande i sin helhet, Bilaga 2)

Länsstyrelsens
rådgivande
synpunkter

Hälsa och säkerhet

Djurhållning:

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen genom skyddsavstånden tar tillräcklig hänsyn till pågående djurhållning.

Buller:

Utredningar visar att buller från kommunikationslederna ligger under antagna riktvärden. Enligt Vägverket visar det sig dock att ca 15% av de boende i den befintliga bebyggelsen norr om aktuellt planområde känner sig störda av buller från trafiken på väg E6 och Väst kustbanan.

Miljökvalitetsnormer:

Länsstyrelsen bedömer att ett förtydligande behöver göras beträffande ställningstagandet "Framräknat för 2020 är det endast PM10 som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen". Länsstyrelsen vill få svar på hur bedömningen ställer sig till eventuella skärpningar av miljökvalitetsnormerna såsom lägre tillåtna halter, tillägg av PM2,5 samt hur prognostiserade luftföroreningshalter förhåller sig till miljömålet "Frisk luft" idag respektive år 2020, som även är det år då generationsmålet ska vara uppfyllt.

Jämställdhet och barnperspektivet

Länsstyrelsen anser att frågor kring jämställdhet och barnkonventionen bör belysas i form av tillgång till dagis, skola, omgivande natur, service etc.

Kommentar:

Buller:

Gällande riktvärden för trafik- och järnvägsbuller klaras. Större hänsyn är inte ekonomiskt försvarbart.

Miljökvalitetsnormer:

Beräkningar har genomförts i SIMAIR för NO₂ samt partiklar. Beräkningsmodellens ingångsvärden utgör tre olika bidrag, regionalt (Utland+Sverige), urbant och lokalt. Vid beräkningar i fallet Holm visar det sig att det regionala bidraget utgör ca 75%, det urbana ca 2-3% och det lokala ca 20-25%. Slutsatsen man kan dra av detta är att vad som sker i omvärlden är mycket betydelsefullt och påverkar i högsta grad.

PM10	350m SV (sydväst om E6)			350m NO (nordost om E6) berör ej planområdet		
	98-percentil timvärde	98-percentil dygn	Årsmedel-värde	98-percentil timvärde	98-percentil dygn	Årsmedel-värde
Miljökvalitets-norm						
Övre utvärderings-tröskel						
Nedre utvärderings-tröskel						

Dagens situation NO₂ och PM10

Framräknat för år 2020 föreligger ingen risk att miljökvalitetsnormen för NO₂ överskrids. Däremot är värdena för PM10 försumbart lägre, med risk för att miljökvalitetsnormen överskrids.

Beräkningar av partikelhalterna i samband med planläggning av nya detaljplaneområden i Halmstad har visat att partikelhalterna generellt är höga. Detta mönster går även att skönja nationellt sett. För Halmstads del finns en mätstation på Viktoriagatan. I väntan på tillräckliga mätserier för att kunna genomföra en kalibrering, är ingångsvärdena för lokalt bidrag inte fullt anpassade till Halmstads förhållanden. En sammanställning av de första 9 månaderna (fr juni -07) visar att partikelhalterna inte är så stora som befarats. Då tröskelvärdena kommer att revideras vid halvårsskiftet -08 bedöms risken för att miljökvalitetsmålet överskrids än lägre. Eftersom värdena är framräknade utifrån bebyggelsens närmsta tomtgräns till E6 (350m) innebär detta, ju längre västerut, desto större avstånd, lägre halter och mindre risk för överskridande av miljökvalitetsnormen. Mot denna bakgrund bedöms således risken för att partikelhalterna ska överskrida gällande miljökvalitetsnorm som liten år 2020.

Av allt att döma kommer en miljökvalitetsnorm för PM2,5 att införas men mätvärden saknas i nuläget för Halmstads del. I relation till miljömålet Frisk luft och dess generationsmål är det på grund av osäkerheten i nuvarande beräkningsmodeller inte rättvist att jämföra siffervärdena. Beräkningsmodellerna ger en indikation på hur värdena ligger i relation till angivna utvärderingströsklar och om det finns en risk för överskridande av miljökvalitetsnorm eller ej. Osäkerheten är för stor jmf behov av kalibrering, för att diskutera i relation till angivna siffervärden för generationsperspektivet.

I övrigt kommer detaljplanen att kompletteras med den önskade informationen.

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Beträffande verksamhetsområdet U så "täpper" områdets utsträckning i norr till så att den innanförliggande jordbruksmarken mot E6:an inte får någon utfart västerut på Ingemansvägen säger Lantmäterimyndigheten. En

gemensam utfart för brukningscentrum (B4 och U-områdena) jämte jordbruksmarken bör tas in i planen och betecknas med g inom den aktuella delen av Ingemansvägen.

Lantmäterimyndigheten anser att området U är snävt avgränsat med hänsyn till att transportfordon skall kunna ställas upp och ta sig fram inom området.

Myndigheten anser även att det under rubriken fastighetsrättsliga åtgärder skall avhandlas såväl gemensamhetsanläggning för utfart som ledningsrätt avseende elledningar inom området.

Kommentar:

Detaljplanens förändrade avgränsning då samrådsförslagets NATUR-område i norr tas bort gör att Ingemansvägen ej läggs in i detaljplanen. I avtal med exploatör och med stöd av Fastighetsbildningslagen bedöms en gemensam utfart kunna säkerställas för B4, U och jordbruksmarken, genom servitut.

Luftfartsstyrelsen

Luftfartsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget men anser att Halmstads flygplats i egenskap av sakägare bör få möjlighet att yttra sig över detaljplaneförslaget.

Kommentar:

Handlingar kommer att skickas till Halmstads flygplats inför nästa skede i planprocessen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE R.M.FL.

Kommunstyrelsen genom Stadskontoret

Kommunstyrelsen ställer sig bakom samrådsredogörelsen och föreslagen inriktning på det fortsatta detaljplanearbetet.(Dvs att NATUR-området i norr utgår mot att ett NATUR-område i söder planläggs i enlighet med intentionerna i ÖP2000.)

Barn- och ungdomsförvaltningen, 08-02-14

Barn- och ungdomsförvaltningen påpekar att befintlig förskola/skola inte räcker till för att klara av att ta emot alla barn enligt det antal som kommande prognoser visar på. Plan för möjlig utbyggnad av förskola/skola behöver snarast tas fram enligt förvaltningen.

Barn- och ungdomsförvaltningen har inget emot utbyggnad av förslaget bostadsområde men det förutsätter plan för utbyggnad av förskola/skola för att kunna erbjuda den servicen inom Holm.

Kommentar:

Samordning av plan för förskola respektive aktuell plan diskuteras vidare. Olika förslag på att tillgodose behovet av förskoleplatser diskuteras inom Fastighetskontoret tillsammans med Barn- och ungdomsförvaltningen. Huvudalternativet man jobbar efter är en utbyggnad vid Holms skola.

Räddningstjänsten, 08-01-07

Räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen under förutsättning att området förses med brandvattensystem med kapacitet enligt VAV P83, utformat enligt VAV P76.

Kommentar:

Vattensystemet ska garanteras.

Halmstads Energi och Miljö AB, 08-02-18

Halmstads energi och miljö AB (HEM) anser att vändplatsen ska vara så dimensionerad att backning med renhållningsfordon kan undvikas.

Befintlig högspänningskabel i planerat u-område är numera koordinatmätt. Det anses lämpligt att kablarna hamnar i mitten av u-området. HEM önskar placera en ny transformatorboks (2,5x2,5m) i anslutning till befintlig högspänningskabel söder om Ingemansgården.

Fiber och bredband finns inom området i väster och bör kunna anslutas även till detta område. Det är HEM som ansvarar för elledningar inom området.

Kommentar:

Detaljplanen kommer att justeras och kompletteras enligt önskemål.

Fastighetsnämnden, 08-02-04

Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets skrivelse men anser att naturområdet i norr ska vara betydligt mindre och koncentreras till den västra delen av området, samt att andra möjligheter till ägande ska beaktas.

I den fördjupade översiktsplanen är nu aktuellt område utlagt som utredningsområde för bostäder. I samma översiktsplan finns ett område utlagt som park, söder om planområdet, denna mark ägs av kommunen. Fastighetsnämnden anser att detaljplanen även bör innehålla detta område som kommunen äger, antingen med bostadsbebyggelse eller där marken säkerställs som parkmark. Kommunens markområde ska i sådana fall ingå och ta del i exploateringen beroende på vad kommunens mark utläggs som.

Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas.

Kommentar:

Byggnadskontoret föreslår att samrådsförslagets område för NATUR i norr undantas planläggning mot att ytor för NATUR planläggs i söder på Holm 10:29 i likhet med delöversikten för HOLM ÖP2000. Detta innebär att planområdet minskas i norr och utökas i söder.

Kommunalt huvudmannaskap för detaljplaneområdet föreslås i likhet med det västra bebyggelseområdet då Holms samhälle saknar vägförening.

I övrigt noters synpunkterna.

Handikapprådet, 08-02-06

Handikapprådet vill framföra vikten av att gångytan görs säker, framkomlig och orienterbar. Orienterbarhet kan uppnås genom en upphöjd kantsten mot tomtgräns. Lyktstolparna får ej placeras i gångytan utan måste strikt hållas till tomtgränsen säger Handikapprådet.

Kommentar:

Önskemålen kommer att säkerställas så långt möjligt i planen och får sedan preciseras vid projekteringen av gatumarken.

Hyresgästföreningen, 08-02-15

Hyresgästföreningen tar upp frågan kring en växande generation ungdomar som ska ut på bostadsmarknaden. Hyresgästföreningen anser att prioriteten därför borde ligga på att bygga fler hyresrätter och inte villor i Holm.

Hyresgästföreningen är inte emot att det byggs villor i kommunen men anser att fördelningen mellan de olika boendeformerna måste väga jämnt.

Kommentar:

Detaljplanen styr ej upplåtelseform utan preciserar byggnadsvolymer. Exploatören har redan tecknat avtal med en byggherre som inte erbjuder flerbostadshuskoncept. Dessutom har det visat sig i kommunens övriga samhällen att det kan vara svårt att få ekonomi för både byggherre och senare förvaltare då efterfrågan gäller prisvärda hyresrätter. För Holms del finns 26 lägenheter (hyresrätter) i intilliggande område på fastigheten Holm 10:24, Backagårdsvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 08-02-18

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras inför nästa steg i planeringsprocessen.

Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att beskrivningen bör behandla frågor om bl.a.

- närheten till djurhållning, konsekvenser av ändrad djurhållning mm
- spridning av gödsel, tillståndskrav mm
- luftföroreningar bl.a påverkan från E6
- energival för uppvärmningssystem

Kommentar:

Frågan om miljöbedömning/MKB är behandlad då Länsstyrelsen gjorde samma bedömning som Byggnadskontoret i sitt yttrande, daterat 2007-11-28, att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Detaljplanen behandlar närheten till djurhållning och konsekvenser för befintlig djurhållning däremot är det svårt att spekulera i ändrad djurhållning, en fråga som respektive djurhållare styr över. Detaljplanen behandlar frågan kring spridning av gödsel och tillståndskrav liksom energival av uppvärmningssystem. Däremot kan inte en detaljplan styra dessa frågor. Gällande luftföroreningar se kommentar till länsstyrelsens yttrande.

Tekniska nämnden, 08-02-04**Gata/Trafik/Belysning:**

I såväl anläggnings- som driftskedet är det kostsamt att anlägga körbara gångbanor i avvikande material som t ex betongplattor och på traditionella bostadsgator som denna är det överstandard menar Tekniska Nämnden. En smal gatusektion med motveck har fungerat bra där den tillämpats i område av villakarakter och kompletteras detta med hastighetsdämpande åtgärder i avvikande material som föreslagits bedömer Tekniska nämnden detta vara tillräckligt för att skapa en god gatumiljö. Tekniska nämnden föreslår att den sektion de redovisade under planframställningen används.

Enligt Tekniska kontoret är den västliga stickgatan svår att hantera för vinterväghållnings- och renhållningsfordon som tvingas backa. Tomten i sydväst föreslås därför slopas. Även stickgatan i norr anses, av tekniska kontoret, innebära problem i form av olägenheter i samband med sophantering, posthämtning mm.

Park/Friytor:

Tekniska nämnden anser att funktionen av naturområdet i den norra delen av planområdet är oklar. Risker är att det blir en restyta utan rekreativ värde men som innebär skötselkostnader.

I genomförandebeskrivningen under ansvarsfördelning anser Tekniska nämnden att det bör tilläggas: Tekniska kontoret ansvarar för gata, naturområde samt va-anläggning.

VA-försörjning:

Tekniska kontoret föreslår att genomförandebeskrivningen revideras med följande inriktning: Utbyggnad av vatten och avlopp för planområdet skall regleras i föreslagna exploateringsavtal. Utbyggnad av VA skall ske av exploatören enligt Tekniska kontorets anvisning. Kommunen övertar anläggningarna vid färdigställandet och godkänd slutbesiktning. Ekonomiska frågor som kommunens kostnader, samt avgifter i övrigt, regleras i exploateringsavtalet.

Kommentar:

Stickgatan i väster och i norr bibehålls. HEM har ej påtalat svårigheter med renhållningen och snöröjning bedöms kunna ske ut mot NATUR-området, även om nackdelen med backning kvarstår.

Grönytan i norr föreslås utgå mot att ett område för NATUR planläggs i söder på kommunal mark, vilket skapar en sammanhängande grönyta i nord-sydlig riktning.

I övrigt justeras detaljplanen enligt givna synpunkter.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

Socialnämnden
 Kulturmiljö Halland
 Hallandstrafiken
 E.ON Elnät i Sverige AB
 TeliaSonera

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

**Lars Arne Jönsson (exploatör) genom ombud LRF KONSULT
 Juridiska Byrån, Holm 10:4 och 10:66, 08-02-13**

Lars Arne Jönsson anser att grönområdet norr om den planerade bebyggelsen gjorts väldigt stort. Det finns redan idag ett grönområde direkt väster om den planerade bebyggelsen samtidigt som omgivningarna i stort består av öppna ytor. Lars Arne Jönsson yrkar därför att grönområdet minskas så att avståndet till Ingemansvägen blir hälften så stort som i förslaget (dvs från 60m till 30m brett). Markområdet intill planerad bebyggelse blir då ca 5000-6000m², vilket mer än väl borde fylla kravet på grönområde. Lars Arne Jönsson vill även tillägga att det från början inte var meningen att någon del av grönområdet skulle ingå i detaljplanen utan att området skulle vara öppen ängsmark eller odlingsmark.

Den remsa mark som, med den föreslagna ändringen, blir kvar intill Ingemansvägen skall följaktligen även i fortsättningen tillhöra Lars Arne Jönsson och hans bolag Ingemansgården AB. Ingen vet i dag vad som i framtiden kan hända med denna marken men det är i vart fall i dagsläget inte motiverat att använda så mycket mark till ett grönområde enligt Lars Arne Jönsson. Ingemansgården ligger i detaljplanen och om det i framtiden kommer att bedrivas verksamhet på gården som genererar mer trafik från och till Ingemansgården så kan t.ex. behov av att bredda vägen att uppkomma eftersom den idag är för smal för att mötas på med bil. Lars Arne Jönsson vill heller inte riskera att bebyggelse i en framtid kan komma att ske framför Ingemansgården och vill även av den anledningen behålla marken i sin ägo. Lars Arne Jönsson anser det inte rimligt att kommunen i dagsläget förespråkar ett stort grönområde för att förbehålla sig handlingsfrihet för området inför framtiden, om detta skulle vara fallet. De behov och förutsättningar för grönområde som föreligger idag vid antagandet av planen måste få vara de som skall få råda vid antagande av planen.

Kommentar:

Planförslaget har justerats så att marken framför Ingemansgården lämnas utanför planläggning mot att en planläggning sker av NATUR söder om föreslaget planområde, i likhet med delöversikt Holm ÖP2000. På detta sätt bedöms handlingsfrihet kvarstå både för exploatör och Halmstads kommun utifall närliggande djurhållning i en framtid upphör. Ett säkerställande av NATUR söder om samhället med kopplingar norrut, mellan utbyggt och planerat bostadsområde och på sikt vidare in i samhället, tillförsäkrar Holm en lämplig tätortsavslutning mot intilliggande jordbruksmark samtidigt som viktiga gröna stråk skapas i tätortsstrukturen.

På detta sätt bibehålls marken i Lars-Arne Jönssons ägo närmast Ingemansgården.

Att planlägga för NATUR söder om samhället överensstämmer med Fastighetsnämndens yttrande. Även Tekniska kontorets synpunkter att samrådsförslagets 60m breda NATUR-yta riskerar att bli en restyta utan rekreativvärde men med skötselkostnader, visar indirekt att förslaget om en satsning söder om planområdet enligt ÖP2000 är att föredra för att ha större möjligheter att utveckla ett välfungerande grönområde. Byggnadskontoret anser därför att förslaget med ett 30 m brett grönområde inte är lämpligt utan snarare begränsar valmöjligheterna inför framtiden liksom kan uppfattas som en restyta med skötselkostnader. (Jmf tekniska kontorets yttrande.)

Monica och Mikael Svensson, Holm 10:68, 08-02-04

Monica och Mikael Svensson anser att det måste uppföras farthinder på hela Ingemansvägen och eventuellt även på Tussilagovägen och Hjortungavägen. De anser även att Ingemansvägen ska stängas av mot hyreshusen så att de boende där tar den väg som är ämnad för dem.

Monica och Mikael Svensson framför även följande önskemål:

- Bygga ny lekplats inom området, alternativt rusta upp den som finns innanför Ingemansvägen.
- Att kommunen ser över behovet av barnomsorg och skolplatser i Holm och verkar för att täcka de behov som finns.
- Se till att den gamla bensinstationen vid infarten till Holm rivs(alternativt rustas upp) och att området däromkring rustas upp.

Kommentar:

Farthinder kommer inte att uppföras under områdets uppbyggnad men kan bli aktuellt på sikt om problemen kvarstår. För minskad trafik på Ingemansvägen har en anmälan om olovligt anordnande av in- och utfart mot Ingemansvägen gjorts 2008-03-25.

Tekniska kontoret förespråkar en ny lekplats inom området framför upprustning av befintlig lekplats i närområdet. Överenskommelse sker i kommande exploateringsavtal

Barnomsorg/skolplatser - se kommentar lämnad till Barn- och ungdomsförvaltningens yttrande.

Gällande gamla bensinstationen ligger ärendet (OVÅRD 0004/2000 och 0007/2005) hos kronofogdemyndigheten för rivning av byggnad, bortforsling av material och städning av tomt. Kronofogdemyndighetens handläggningstid är inte känd.

Bengt Olof och Ann-Marie Jönsson, Holm 20:1, genom ombud (Advokatfirman Linddahl KB Anders Linnerborg och Axel Berg), 08-02-15

Makarna Jönsson bedriver lantbruksverksamhet med svinproduktion på deras fastighet. På gården finns 682 slaktsvinplatser. Den planerade bebyggelsen är tänkt att uppföras mindre än 500 meter från en gödselanläggning och endast 200 meter från åkermark där gödsel sprids enligt makarna Jönsson.

Med hänsyn till den verksamhet som sedan länge bedrivs på sin fastighet

anser makarna Jönsson att planområdet är olämpligt för nya bostäder. Skyddsavståndet mellan den nya bebyggelsen och makarna Jönssons fastighet anses inte vara tillräckligt. Trots att verksamheten bedrivs med största hänsyn till omgivningarna kan problem med t ex buller, lukt och ansamlingar avflugor uppstå som följd av jordbruksverksamheten. Makarna Jönsson är oroliga för att klagomål från de boende i det planerade bostadsområdet kommer att leda till restriktioner i deras pågående verksamhet samt förhindra dem att rationellt utveckla sin verksamhet. Makarna Jönsson påpekar att de är beroende av denna verksamhet för sin försörjning.

Mot bakgrund av ovanstående anser makarna Jönsson att marken inom planområdet bör användas för annat ändamål än boende och följaktligen att den föreslagna detaljplanen inte skall antas.

Kommentar: Enligt Boverkets bok, "Bättre plats för arbete", är riktvärdet för avstånd till djurhållning i lantbruk 500 meter. Avståndet mellan aktuellt område och makarna Jönssons gård understiger inte dessa 500 meter. De som flyttar in i området är väl medvetna om att de köper ett hus i lantlig miljö. Detaljplanen bedöms inte påverka makarna Jönssons verksamhet så negativt att arbetet måste avbrytas. *Med det tillkommande NATUR området i söder ges en tydligare avgränsning av samhället som till viss del även kan fungera som skyddszon.*

Magnus Jönsson, Holm 10:2, genom ombud (Advokatfirman Linddahl KB Anders Linnerborg och Axel Berg), 08-02-15

Magnus Jönsson bedriver med sin familj lantbruksverksamhet med livdjursuppfödning på sin fastighet. På gården finns plats för 60 djurenheter. Den planerade bebyggelsen är tänkt att uppföras mindre än 250 meter från djurstallar och endast 150 meter från åkermark där gödsel sprids enligt Magnus Jönsson.

Med hänsyn till den verksamhet som sedan länge bedrivs på sin fastighet anser Magnus Jönsson att planområdet är olämpligt för nya bostäder. Skyddsavståndet mellan den nya bebyggelsen och Magnus Jönssons fastighet anses inte vara tillräckligt. Trots att verksamheten bedrivs med största hänsyn till omgivningarna kan problem med t ex buller, lukt och ansamlingar avflugor uppstå som följd av jordbruksverksamheten. Magnus Jönsson är orolig för att klagomål från de boende i det planerade bostadsområdet kommer att leda till restriktioner i sin pågående verksamhet samt förhindra honom att rationellt utveckla sin verksamhet. Magnus Jönsson påpekar att han är beroende av denna verksamhet för sin försörjning.

Mot bakgrund av ovanstående anser Magnus Jönsson att marken inom planområdet bör användas för annat ändamål än boende och följaktligen att den föreslagna detaljplanen inte skall antas.

Kommentar: Då planläggningen överklagades till regeringen 2004-12-02 fastställdes att den del av planen som ligger minst 250 meter från Magnus Jönssons

djurstallar kan antas. Den nu aktuella bebyggelsen håller detta avstånd och ligger dessutom i en sluttning från Magnus Jönssons jordbruk. Detta innebär att de nya villorna inte kan anses påverka jordbruksverksamheten negativt. Man är som ny villaägare dessutom väl medveten om omgivningens lantliga karaktär.

Malin Bexell och Jonas Westerlund, Holm 10:88, 08-02-15

Malin Bexells och Jonas Westerlunds synpunkter riktar sig till placeringen av det nya områdets infartsväg.

En stor anledning till att Malin och Jonas valde tomten på fastighet 10:88 var att det enligt planbestämmelserna var naturmark i närområdet av tomten. Den nya infartsvägen ligger innanför denna gräns för naturmark.

Det nya området kommer att innebära en ökad trafik på Ingemansvägen, vilket för oss kommer ha en mycket negativ effekt med tanke på trafik, ljud och avgaser enligt Malin Bexell och Jonas Westerlund.

Malin och Jonas anser att infartsvägen bör flyttas minst 30 meter för att hamna utanför tidigare planbestämmelser för naturmark. Helst minst 60 meter för att styra trafiken till ett område där ingen störs av en infart. Malin och Jonas menar att det idag finns gott om yta för att anordna en infart utan att inskränka på ett behövligt grönområde.

Kommentar: *Infartsvägen har flyttats längre österut.*

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Synpunkter vid samrådsmötet 22 januari 2008

- Höga hastigheter på Ingemansvägen, önskemål om farthinder samt minskad trafik genom att befintligt utfartsförbud efterlevs. Vill uppnå högre trafiksäkerhet, många barn bor i området.
- Önskan om lekplats inom området, eftersom befintlig lekplats i närområdet planeras att tas bort.
- Behovet av förskoleplatser i Holm.
- Bensinstationen (Holm 10:26) förfaller.
- Utbyggnad av området påverkar Nyrebäckens dikningsföretag, dagvattnet måste hanteras för att undvika översvämningsproblem.
- Information lämnades om att hästar finns vid verkstaden på Holm 10:62 med frågan varför inte myndigheterna ingriper.

Kommentar:

Se kommentarer tidigare gällande Ingemansvägen, lekplats, förskoleplatser, bensinstation. VA-utredningen tar hänsyn till dagvattenmängderna och dimensionerar fördröjningsdamm därefter. En anmälan om olovlig hästhållning inom lagerbyggnad gjordes 2008-03-25.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför bl a

- Att planområdet utökas. Det norra NATUR-området i samrådsförslaget tas bort. Istället planläggs ett större område för NATUR söder om Valhallavägen vilket överensstämmer med intentionerna i delöversikten HOLM ÖP2000.
- En justering av grönområdet för befintlig högspänningsledning och grönsläpp mot norr.
- Justering av vändplats.
- Säkerställt NATUR-område för transformatorstation.
- Förenklad gatuutformning med flyttad tillfartsväg längre österut.
- Anpassat U-område till rundkörning på tomt.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande synpunkter har framförts som helt eller delvis ej beaktats:

- Annat ägande för allmän platsmark föreslås ej, kommunalt huvudmannaskap gäller.
- Plan för ny förskola fortgår, ännu ej säkerställt
- Ingen MKB görs.
- Stickgatan i väster och norr bibehålls.
- Planläggning för bostäder fortgår trots synpunkter på otillräckligt skyddsavstånd och olägenheter för pågående jordbruksverksamhet.
- Farthinder Ingemansvägen, åtgärdas ej i ett första skede.
- Inga flerbostadshus med möjlighet till hyresrätter föreslås i området.

FÖRTECKNING AV SAKÄGARE / BOENDE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Boende med besvär rätt

B-O och A-M Jönsson	Holm 20:1	Tönnersa Gård	Eldsberga
Magnus Jönsson	Holm 10:2	Hallagård	302 79 Holm
Malin Bexell/J Westerlund	Holm 10:88	Tussilagovägen 18	302 79 Holm
Monica o Mikael Svensson	Holm 10:68	Hjortungavägen 1	302 79 Holm

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Maria Carlsson
Planarkitekt

BILAGA 1

Plan 1014 K
 Detaljplan för
Holm 10:66 och del av 10:4 och 10:29
 Holm, Halmstad

Byggnadskontoret 2008-03-26

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Datum och tid: 22 januari 2008 17.30-19.00
 Plats: Holms skola, matsalen
 Samrådsunderlag: Planförslag upprättat 2007-12-12. Godkänt för samråd av byggnadsnämnden (BN) 2007-12-12 §548.

NÄRVARANDE

Boende:	Magnus Jönsson	Hallagård, Holm 10:2
	Lars Arne Jönsson	Ingemansgården, Holm 10:4
	Lennart E Bengtsson	Holmsgård, Holm 2:29
	Mats Ekström	Brogatan 53, Halmstad
	Bengt-Olof Jönsson	Tönnersa Gård, Eldsberga, Holm 20:1
	Ann-Marie Jönsson	Tönnersa Gård, Eldsberga, Holm 20:1
	Mikael Svensson	Hjorttungavägen 1, Holm 10:68
	Monica Svensson	Hjorttungavägen 1, Holm 10:68
	Moa Svensson	Hjorttungavägen 1, Holm 10:68
	Lars Albertsson	Holm 10:39
	Christina Johansson	Holm 10:38
	Per Moberg	Ingemansvägen 3, Holm 10:37
	Ann-Sofie Jeppson	WSP Göteborg
Halmstads kommun:	Gunilla Andersson	byggnadsnämndens ordförande
	Anders Sennerdal	byggnadskontoret
	Leif Eriksson	tekniska kontoret
	Tommy Andersson	fastighetskontoret

MÖTESANTECKNINGAR

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

Planförfattaren informerade om detaljplanens formella handläggning och redovisade planförslaget.

FÖLJANDE SYNPUNKTER FRAMFÖRDES:

Lars Albertsson

Hästar finns vid verkstaden i befintliga området. Varför ingriper inte myndigheterna?

En del kör mycket fort på Ingemansvägen. Ett gupp skulle behövas.

Fast utfartsförbud finns kör man ut från fastigheterna. Vem åtgärdar detta?

Lars Arne Jönsson

Man kör tvärs över gräsmattan. Enligt förra planen skulle gårdsgården bevaras men den är riven.

Svar:

Skrivelse har skickats till BN att lovet inte följs beträffande utfart.

Vi kontaktar MoH och Mats angående hästar.

Lars Albertsson

Tomterna blir stora. Större än i det befintliga området.

Lars Arne Jönsson

Varför planläggs området i norr för natur. Det skulle jag kunna sköta istället.

Och kanske planlägga i framtiden.

Monika Svensson

Önskar många och höga gupp på Ingemansvägen. De som bor i lägenheterna kör fort.

Lars Albertsson

Mer än 20 barn under 10 år i det nya området. Viktigt att det är trafiksäkert.

Christina Johansson

Bra utformade gupp på Bolundsvägen.

Gårdsgården borde varit kvar mot flerbostadshusen.

Per Moberg

Även andra i området kör fort, måste åtgärdas.

Mikael Svensson

Lekplats finns vid skolan. Borde finnas en lekplats i området.

En gemensam plats där man kan träffas vore bra, inte så mycket grejer.

Lars Albertsson

Kommunen har byggt egen lekplats med gunga norr om Ingemansvägen. Ska enligt planen tas bort. Sandlådan borta, gungor kvar som underhållits. Vad sparar man med att ta bort den? Barnen i det nya området går dit.

Monika Svensson

Hur sker samarbetet med Barn- och ungdomsförvaltningen vid planläggning? Bensinstationen vad händer med den?

Svar:

Stationen sparad, tankarna borttagna

Lennart Bengtsson

Nyrebäckens dikningsföretag. Vart tar dagvattnet vägen?

Bekymmer i sommar. Från Bolunda till kvarnen Nyrebäcken och till Heagård omfattas av detta dikningsföretag. Störtregn måste klaras.

Svar:

Visas i VA-utredning

Byggnadskontoret

Anders Sennerdal
Planchef

Maria Carlsson
Planarkitekt

BILAGA 2



SAMRÅDSYTTRANDE 1 (1)

2008-02-13

402-21473-07

Byggnadskontoret
Halmstad kommun
301 05 HALMSTAD

Samråd om detaljplan för fastigheten Holm 10:66 och del av 10:4 – nya bostäder, Halmstad kommun.

ÄRENDET:

Planområdet, 5 ha, är beläget på del av Ingemansgårdens ägor i Holm, ca 7 km norr om centrala Halmstad. Området föreslås bebyggas med 25 st hus på tomter av varierande storlek. Även mangårdsbyggnaden planläggs för bostadsändamål och uthusen för eventuellt framtida lager, boendeservice etc. Marken sluttar mot öster, söder och väster med måttliga lutningar. Marken har utnyttjats för jordbruksändamål och trädridåer utmed stengårdsgårdar skall ingå i planen. I öster ca 350 m bort går väg E6 och Västkustbanan, VKB, parallellt med varandra genom landskapet. I väster har ägaren tidigare exploaterat pågående utbyggnad av villatomter.

År 2003 upprättades en detaljplan för hela området, men denna överklagades och den östra delen överklagades medan den västra delen vann laga kraft 2004-12-02. Orsaken till upphävandet var ej tillräckligt skyddsavstånd till djurhållning.

ÖVERSIKTSPLAN, DETALJPLANER OCH RIKSINTRESSE MM:

I ÖP-2000 betecknas området som utredningsområde för bostäder. Inga riksintressen eller strandskydd finns inom området.

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE

Allmänt

Länsstyrelsen är i sin helhetsbedömning positiv till planförslagets utformning, lokalisering och gestaltungsprogram. Bebyggelsen bedöms bli väl anpassad till jordbrukslandskapet och den befintliga bebyggelsen i Holm.

Hälsa och säkerhet

Djurhållning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen genom skyddsavstånden tar tillräckliga hänsyn till pågående djurhållning.

Buller

Enligt PBL kap 1 § 1 ska samhällsutvecklingen främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande genera-

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	margareta.svensson@n.lst.se	035 - 13 20 00

LÄNSSTYRELSEN

SAMRÅDSYTTRANDE

2(2)

2008-02-13

402-21473-07

tioner. I detta ingår bl a att åstadkomma acceptabla ljudmiljöer. Utredningar visar att buller från kommunikationslederna ligger under antagna riktvärden. Enligt Vägverket visar det sig dock att ca 15% boende i den befintliga bebyggelsen norr om aktuellt planområde känner sig störda av buller från trafiken på väg E6 och VKB.

Miljökvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att ett förtydligande behöver göras beträffande ställningstagandet "Framräknat för 2020 är det endast PM10 som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen" sid 5 längst ner i Behovsbedömningen. Hur ställer sig detta till ev. skärpningar av miljökvalitetsnormerna (exempelvis genom lägre tillåtna halter, tillägg av PM2,5 m m)? Hur förhåller sig prognosticerade luftföroreningshalter till miljömålet "Frisk luft" idag respektive år 2020, som även är det år då generationsmålet ska vara uppfyllt?

Jämställdhet och barnperspektivet

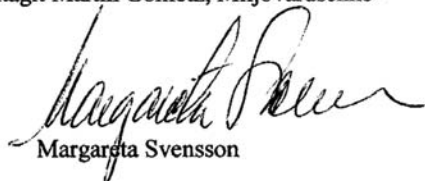
Frågor kring jämställdhet och barnkonventionen bör belysas i form av tillgång till dagis, skola, omgivande natur, service etc.

Yttrandet är inte något ställningstagande avseende föreslagna verksamheter och åtgärder för vilka krävs prövning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Ärendet har behandlats med kommunrepresentant på Länsstyrelsens plangrupp den 24 januari 2008. I yttrandet har även deltagit Martin Gometz, Miljövårdsenheten.



Cecilia Engström



Margareta Svensson

Kopia:
Planmappen

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 25 juni 2009 § 50 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HOLM 10:66 och del av 10:4 och 10:29, Holm, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1014 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 1 juli 2009.

Länsstyrelsen har den 6 juli 2009 beslutat att någon prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats. Planen har därmed enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 4 och 5 §§ samma kapitel **vunnit laga kraft den 23 juli 2009**.

Byggnadskontoret den 28 juli 2009.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Kommunala Lantmäterimynd.
MBK, nybyggnadskartor
Bygglov
Planavd.
Stadskontoret, Pia Nilsson
Stadskontoret, registrator
Fastighetskontoret, registrator
Tekniska kontoret, registrator