

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Tillhörande detaljplan för del av

KVIBILLE 7:7



Kvibille, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1077 K

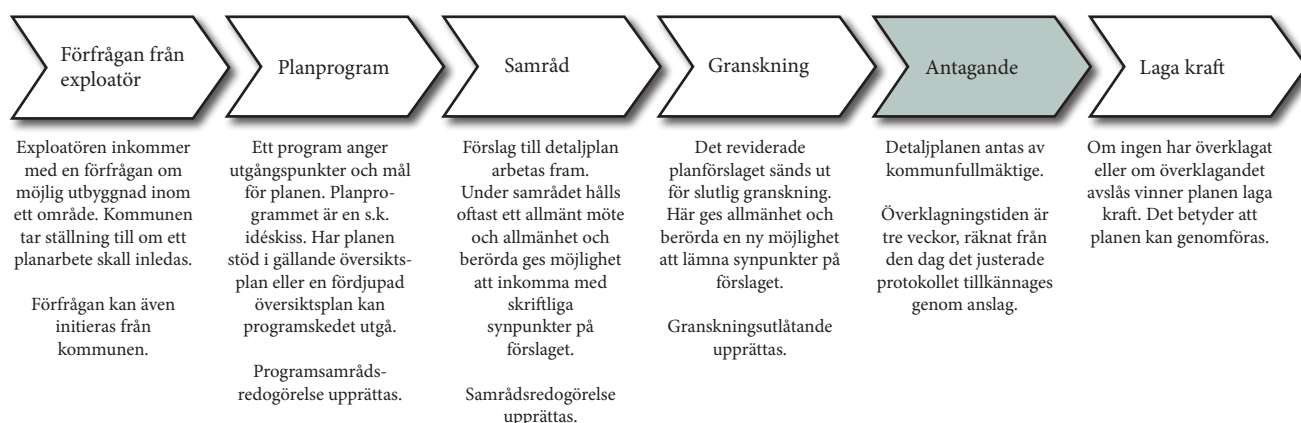
Normalt förfarande, 2014/171 (tidigare KS 2013/0165)
Kommunfullmäktige 2014-09-23

PLANPROCESSEN

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

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Detaljplanen del av Kvibille 7:7 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under juli 2014.



INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
10	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
15	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, (2014-05-13)
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, (2014-05-13)
- Granskningsutlåtande (2014-05-13)
- Behovsbedömning av miljöbedömning, (2013-11-25)
- Samrådsredogörelse (2014-03-11)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2014-03-19)
- Grundkarta, (2014-03-14)

Övriga handlingar/utredningar:

- VA-/Dagvattenutredning, WSP, (2013-11-08)
- Geoteknisk utredning, WSP, (2013-11-08)

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

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya tomter för villabebyggelse i Kvibille.

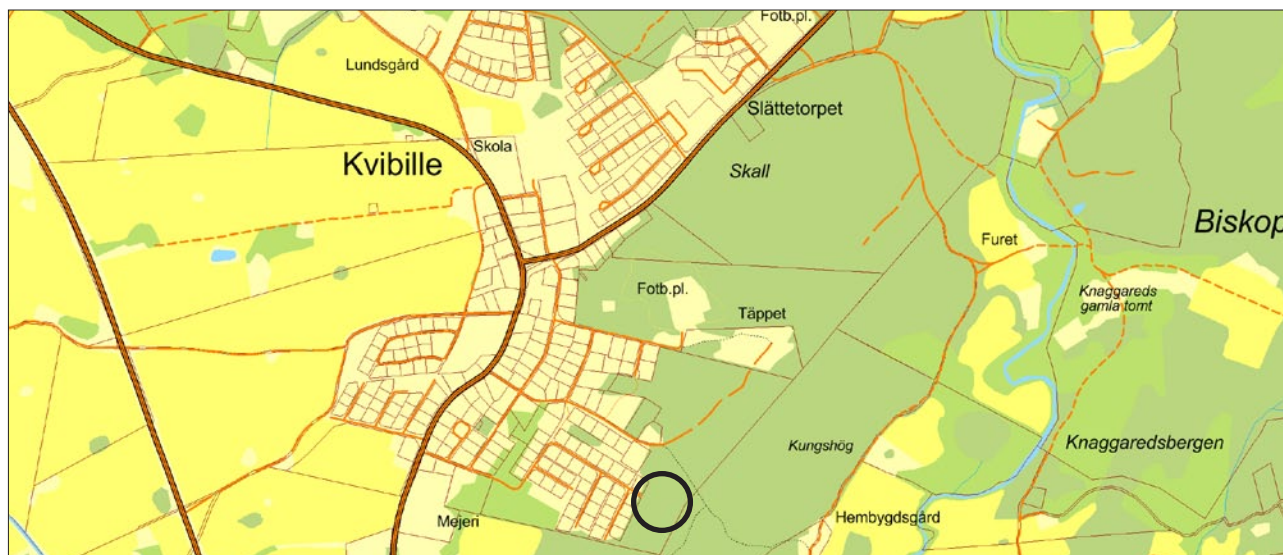
Huvuddrag

Planförslaget möjliggör för fem villatomter om ca 900 m² styck. Ett befintligt dike leder längs västra delen av planområdet, detta dike leds genom naturområdet väster om bostäderna. Diket omfattas av strandskydd. Planförslaget upphäver strandskyddet för hela planområdet. Ett avskärande dike för avledning av dagvatten anläggs längs norra delen av planområdet.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2013-03-12 § 60 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva användningen bostäder på del av fastigheten Kvibille 7:7.



PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i ett skogsområde i sydöstra delen av Kvibille, ca 700 m från Kvibille centrum. Planområdet omfattar ca 0,7 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvibille 7:7 är i kommunal ägo.

MILJÖBEDÖMNING

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

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagnandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt Kvibille, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som värdefullt vegetationsområde. Detaljplanen är således inte förenlig med gällande översiktsplan. I förslag till ny översiktsplan, Framtidsplan 2030, är området utpekad för bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i väster till detaljplan 718, laga kraft 1985-01-10. Bostadsområdet väster om planområdet är i denna detaljplan begränsat till bostäder i en våning.



Gällande detaljplan för området i väst.

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2013-2015

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Ca 500 meter väster om planområdet finns riksintresse för kulturmiljövård (KN 30). Ca 700 meter öster om planområdet ligger naturreservat och Natura-2000 området Biskopstorp. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på värdena i riksintresset eller Natura-2000 området.

Strax nordväst om planområdet finns § 113 förordnande. Inom planområdet gäller inget förordnande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken i planområdet utgörs av gallrad skog med en blandning av löv- och barrträd. Planområdet sluttar svagt uppåt åt nord. Tillgången till rekreationsområden är mycket god, med exempelvis en anlagd motionsslinga strax norr om planområdet. Ca 700 m öster om planområdet ligger naturreservatet Biskopstorp. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Med undantag av strandskydd omfattas planområdet inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet samt området i söder fungerar som avrinningsområde för de högre liggande områdena i norr. Stora delar av området är av sumpmarkskaraktär. Vattnet har tidigare letts i diken genom området, men på grund av skogsmaskiner har dikena förstörts. Ett befintligt dike rinner in i planområdets västra del för att sedan brytas upp och rinna ut i de många hjulspåren, se karta på nästa sida. Vattnet samlas sedan i ett vattendrag vid den södra fastighetsgränsen för Kvibille 7:7 och rinner slutligen ut i Suseån i söder.

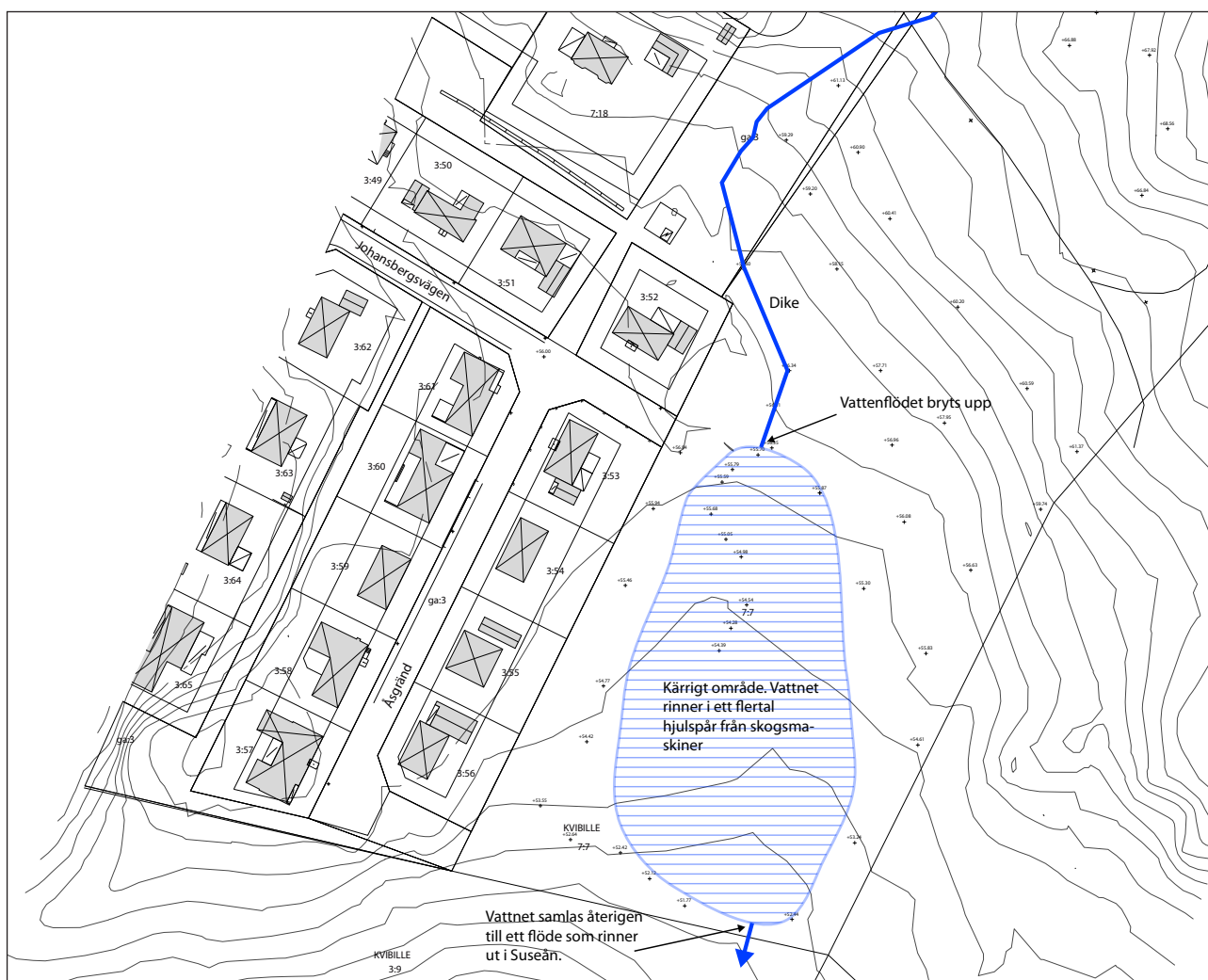
Vattendraget är naturligt förekommande, även fast det har dikats ut. Diket bedöms omfattas av strandskydd, vilket innebär att hela planområdet utgörs av strandskyddat område.



Diket då det passerar genom planområdet.



Vattnet rinner ut över stora delar av området söder om planområdet. Här samlas det igen vid södra fastighetsgränsen till Kvibille 7:7. Bild tagen vid regn under större delen av dagen.



BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Planområdet gränsar i väst till ett större villaområde med ca 50 stycken 1 till 1,5 plansvillor.

Samhällsservice

Förskola och skola finns ca 1 km nordväst om planområdet. Kvibille centrum med bl.a. livsmedelsbutik ligger ca 700 m nordväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter till befintligt gatunät i villaområdet i väster. På merparten av gatorna sker gång-, cykel- och biltrafik på samma yta.

Kollektivtrafik

Busshållplats för bussar i södergående riktning mot Halmstad finns i korsningen Göteborgsvägen/Västergårdsvägen ca 700 m från planområdet. Busshållplats för bussar i norrgående riktning mot Falkenberg finns i korsningen Göteborgsvägen/Kungsstigen ca 600 m från planområdet. Busshållplatserna saknar väderskydd. Busshållplatserna trafikeras av regionbusslinje 351 som avgår från var 20:e minut i högtrafik till var 60:e minut i lågtrafik. Ett par gånger per dag trafikerar även linje 307 sträckan Kvibille-Gräsås.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger i förlängningen av Johansbergsvägen. Infartsvägen till det befintliga villaområdet i väst är en enkelriktad gata som servar ca 50 villor. Gatorna i det befintliga bostadsområdet i väst omfattas av enskilt huvudmannaskap och tillhör Kvibille vägförening. Gatorna sköts av kommunen på uppdrag av vägföreningen.

Cykel- och bilparkering

Parkering i det befintliga bostadsområdet i väst sker på egen fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Störande verksamheter

Ca 500 m sydväst om planområdet ligger Kvibille mejeri. Ingen djurhållning sker i närheten av planområdet.

Risk

En miljöinventering utfördes av WSP i samband med den geotekniska undersökningen (2013-11-08). Vid arkivundersökning och inventering på plats framkom inget som tyder på att marken kan vara förorenad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Johansbergsvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget infiltreras dagvatten inom planområdet eller rinner ut i vattendraget som leder till Susesån i söder. På grund av hög grundvattenyta samt ytligt berg, bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten som ej lämpligt på aktuellt planområde.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns i Kvibille centrum ca 700 m från planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att skogsmark ersätts av kvartersmark för bostäder. Påverkan på landskapsbild och rekreativevärden är mycket liten. Tillgången till omkringliggande rekreative- och grönområden är mycket god för framtida boende i området. Ett genomförande av detaljplanen kräver att marken höjs i främst de sydöstra delarna av planområdet med ca en meter. Detta för att lösa vatten- och avlopp till de nya fastigheterna.

Vattenområden och strandskydd

För att genomföra detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs, samt att det befintliga diket i viss utsträckning leds om till ett läge några meter västerut, se illustrationskarta. Ett avskärande dike anläggs längs planområdets norra del.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Strandskyddet upphävs även inom allmän plats - natur eftersom grävarbeten krävs inom detta område, bl.a. för att leda om vattnet norrifrån i ett dike.

Biologiska värden och fri passage

Fri passage anordnas med ca 10 meter på var sida om diket. Växt- och djurlivet bedöms inte påverkas påtagligt i och med detaljplanen genomförande. Några särskilda biologiska värden i anslutning till vattendraget eller i övriga planområdet har inte identifierats.



Infarten till planområdet. I förgrunden syns diket för vattendraget. Vid detta tillfälle rann inget vatten i diket.

Särskilda skäl för upphävande

Det särskilda skäl som åberopas enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken är följande:

18 c § 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området

Angeläget allmänt intresse

Kvibille är en populär småort i Halmstads kommun som är i behov av nya tomter för bostadsbyggnad. Det finns en stor efterfrågan på bostäder av olika typer både från inflyttande och redan boende på orten. Det angelägna allmänna intresset är behovet av tätortsutveckling. Fler boende i tätorten skapar ett större underlag för service och kollektivtrafik. En utveckling av Kvibille är i enlighet med den strategiska inriktningen på förslaget till ny översiktsplan, att bygga i stråk. Genom att koncentrera utvecklingen till utvalda orter kan exploatering av till exempel värdefulla grönska- och rekreationsområden minskas.

Tillgodoses utanför området

Under arbetet med ny översiktsplan, Framtidsplan 2030, har en genomgång av ortens möjligheter gjorts och ett antal alternativ möjliga för utbyggnad har identifierats. Området i aktuell detaljplan är utpekade för bostäder. De andra utpekade områdena för utbyggnad som har identifierats är två områden väster om Göteborgsvägen som ligger på jordbruksmark, ett område ca 1,2 km nordväst om centrum avsett för enstaka förtätning av villor, ett område söder om idrottsplatsen samt ett område söder om Bergsgränd.

Troligen omfattas även en stor del av området söder om idrottsplatsen av strandskydd, då diket som rinner genom planområdet i aktuell detaljplan även rinner igenom dalen norr om området där bostäderna till viss del föreslås. Området i nordväst ligger på längre avstånd från centrala Kvibille än aktuell detaljplan, och har sämre förutsättningar att stärka Kvibilles tätort och bebyggelsestruktur. Till detta

område krävs även en kostsam VA-utbyggnad med långa överföringsledningar. Den västra delen av området söder om Bergsgränd omfattas troligen inte av strandskydd. Denna mark är dock inte i kommunal ägo, likt marken för aktuellt planförslag. Därutöver är grundförhållandena i denna del osäkra. De resterande två alternativen innebär att värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Ett av dessa områden ligger även nära mejeriet vilket kan innebära vissa risker. Värdet av strandskyddet i detta område bedöms inte vara så högt som exempelvis jordbruksmarken, som även den endast ska tas i anspråk då det föreligger väsentliga samhällsintressen. Kommunen anser därför att alternativa lokaliseringar inte bör utgöra hinder för upphävande av strandskydd i detta fall.

Kommunen gör bedömningen att det allmänna intresset av tätortsutveckling väger tyngre än det allmänna intresset av strandskydd för aktuellt dike.

Geotekniska förhållanden

Enligt genomförd geoteknisk utredning (WSP, 2013-11-08) ska byggnader uppföras i radonsäkert utförande. Byggnation av hus och gata ska ej ske ovan organiska material. Det organiska materialet ska i dessa lägen schaktas ur och ersättas med packat friktionsmaterial. För utförliga rekommendationer se den fullständiga geotekniska utredningen.

Kulturmiljöer och fornlämningar

En inledande arkeologisk undersökning av Länsstyrelsen genom Kulturmiljö Halland visade det inte föreligger några indicier för dolda fornlämningar. Vidare undersökningar är därför inte motiverade.

BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör för fem bostadsfastigheter om ca 900 m² styck. Högsta nockhöjd sätts till 8,0 meter, vilket möjliggör för enplanshus, 1,5-planshus och tvåplanshus. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns medan komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Angöringssidan på garage/carport ska placeras minst 6,0 m från gata. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på gatan på samma yta som övrig trafik. För gångavstånd till olika funktioner se under rubrik förutsättningar.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Ingen förändring i befintlig kollektivtrafik föreslås. Det relativt långa gångavståndet till busshållplatserna, samt att de saknar väderskydd, innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är mindre gynnsamma.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Tillskottet av trafik bedöms vara mycket begränsad.



Området från öst.

Cykel- och bilparkering

Parkering ska anordnas på egen fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Folkhälsa

Tillgången till rekreation både för äldre, yngre och barn är god. Planområdet ligger i direkt anslutning till belyst motionsslinga. Lekplats och bollplan finns i närheten men är i behov av upprustning. I närheten ligger även det stora naturreservatet Biskopstorp med ett flertal vandringsleder. Planförslaget innebär ingen förändring i tillgängligheten till dessa områden för boende i befintliga bostadsområden.

Risk

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet enligt utförd VA-utredning (WSP 2013-11-08). Det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten bör utökas till att innefatta aktuellt planområde.

Dagvatten

En VA- och dagvattenutredning har utförts av WSP (2013-11-08). Utredningen föreslår ett torrt dagvattenmagasin. Laholmsbuktens VA anser dock att magasinet inte är nödvändigt. LBVA menar att dagvattnet inte skall avbördas genom ledningssystem efter planerat dike utan skall rinna, ytledes, ner mot Suseån. Exploateringen kommer, även utan fördröjningsmagasin, inte försämra dagvattenhanteringen nedströms planområdet. Det avskärande diket, som enligt planbestämmelserna inryms i planområdet, är nödvändigt för att fastigheterna inte skall översvämmas av grundvatten samt av ytligt avrinnande vatten från de högre liggande områdena i norr. Diken för dagvattenhantering avses driftas och underhållas av Laholmsbuktens VA.

Avskärande dike

I norra delen skall avskärande dike finnas som förhindrar översvämning från ytligt rinnande vatten samt från grundvatten. Diket skall dimensioneras utifrån både normala och extrema regn/flöden, vilket innebär att hänsyn skall tas till terrängens utformning, regn och grundvattenströmningar.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på avfallshantering.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Handlingsprogrammet visar ambitioner och riktlinjer för ekologiskt hållbar utveckling i Halmstad och bygger på de regionala miljömålen. Följande mål påverkas:

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Positiv påverkan - Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i ett skogsområde och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Negativ påverkan - Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Bebyggelsen i aktuell detaljplan kan ha en negativ effekt på målet hållbara transporter. Det relativt långa gångavståndet till busshållplatserna, samt att de saknar väderskydd, innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är mindre gynnsamma.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Positiv påverkan - Aktuell detaljplan har mycket god tillgänglighet till grön- och rekreationsområden av hög kvalitet. En utbyggnad enligt förslaget ger boende i det befintliga bostadsområdet i väst bättre tillgång till Brynestorp med dess fornlämningar.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I programmet anges att Kvibille ska planläggas med 15 bostäder under innevarande planeringsperiod, 2010-2015. Aktuell detaljplan medger fem bostäder.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Dec-Jan 2013-2014	Samråd	
Mars 2014	Granskning	
September 2014	Antagande	
Oktober 2014	Laga kraft	
		Byggstart

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
Allmän plats - gata	Teknik- och fritidsförvaltningen
Allmän plats- natur	Teknik- och fritidsförvaltningen
El	E.ON
Tele	Skanova
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

För planområdet gäller kommunalt huvudmannaskap.

Allmän plats

Planområdet utgörs av ca 2700 m² allmän plats - natur och ca 740 m² allmän plats - lokalgata.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär att fastighetsbildningsåtgärd behöver ske. Avstyckning avses att göras på kvartersmark för att färdigställa bostadstomter. De nya fastigheterna ansluts till den befintliga gemensamhetsanläggningen för att få rätt till utfart.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän plats bekostar förändringar på gata och natur som detaljplanen innebär.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

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

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

- Otto Martler - Mark- och exploateringsavdelningen
- Per-Ola Larsson - Teknik- och fritidsförvaltningen (VA)
- Anna Melin - Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)
- Nina Lindén - Teknik- och fritidsförvaltningen (Gata)
- Kajsa Sparrings - Byggnadskontoret (Bygglov)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för del av

KVIBILLE 7:7



Kvibille , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1077 K

Normalt förfarande, KS 2013/0165
Samhällsbyggnadskontoret 2013-11-25

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.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya tomter för villabebyggelse i Kvibille.

Planområdet är belägt i ett skogsområde i sydöstra delen av Kvibille, ca 700 m från Kvibille centrum. Planområdet omfattar ca 0,7 hektar.

Planförslaget möjliggör för fem villatomter om ca 900 m² styck. Söder om bostäderna avsätts yta för dagvattenhantering. Ett befintligt dike leder längs västra delen av planområdet, detta dike leds genom naturområdet väster om bostäderna. Diket omfattas av strandskydd. Planförslaget upphäver strandskyddet för hela planområdet.

Ställningstagande

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

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i väster till detaljplan 718, laga kraft 1985-01-10. Bostadsområdet väster om planområdet är i denna detaljplan begränsat till bostäder i en våning.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt Kvibille, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som värdefullt vegetationsområde. Detaljplanen är således inte förenlig med gällande översiktsplan. I förslag till ny översiktsplan, Framtidsplan 2030, är området utpekad för bostadsbebyggelse.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget har ingen negativ påverkan sådana värden som anges i 3 kap. Miljöbalken.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ligger inte inom område av riksintresse. Närmsta Natura-2000 område är Biskopstorp ca 700 m öster om planområdet. Planförslaget har ingen påverkan på detta område.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						-
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strand-skydd etc.	x		x			Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Hela planområdet bedöms omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet varför påverkan är stor.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		x			x	<u>Naturresevat</u> Nej
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Planområdet ligger i anslutning till Raä 14, en fornlämning som utgörs av fem mindre gravhögar. En inledande arkeologisk undersökning av Länsstyrelsen genom Kulturmiljö Halland visade det inte föreligger några indier för dolda fornlämningar. Vidare undersökningar är därför inte motiverade.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö		x			x	Planområdet ingår i kulturmiljövårdsprogram för Brynestorp. Programmets värden omfattar framförallt gården Brynestorp samt omkringliggande fornlämningar.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Sannolikheten att överskrida riktvärden för buller är mycket låg.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms ha mycket liten negativ påverkan på luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms leda till en mycket begränsad ökning av trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom normalriskområde för radon
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Låg skred-, ras-, och översvämningrisk.
Förorenad mark		x			x	Inga föroreningar är kända inom planområdet. Inga tidigare verksamheter har legat inom planområdet eller i dess närhet.
Landskapsbild		x			x	Låg påverkan på landskapsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms inte överskridas.
Nationella miljö mål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: <i>God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap</i> Positiv påverkan - Bebyggelsen i aktuell detaljplan planeras i ett skogsområde och tar därmed inte jordbruksmark i anspråk. <i>Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter</i> Negativ påverkan - Fysisk planering kan bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Bebyggelsen i aktuell detaljplan kan ha en negativ effekt på målet hållbara transporter. Det relativt långa gångavståndet till busshållplatserna, samt att de saknar väderskydd, innebär att förutsättningarna för ökad andel resande med kollektivtrafik är mindre gynnsamma.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljö påverkan, och effekter med oklar miljö påverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Inga effekter bedöms ge upphov till betydande miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	-
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	-

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

KVIBILLE 7:7



Kvibille, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1077 K

Normalt förfarande, 2014/171 (tidigare KS 2013/0165)
Kommunfullmäktige 2014-09-23

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-03-25 § 73 genomförts under tiden 31 mars - 22 april 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 7 berörda remissinstanser. Följande 3 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- E.ON Gas Sverige AB
- Teknik- och fritidsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvattenhantering
- Områdets sumpmarkskaraktär
- Alternativa lokaliseringar för bostäder
- Naturresevat

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om utformningen av avskärande dike mot norr. Upplysning angående dikets utformning har lagts till i plankartan.
- Vändplatsen har justerats marginellt.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande, daterat den 3 februari 2014, yttrat sig över planförslaget, dnr 402-8304-13.

Synpunkter

Den remsa som lämnats mellan den östligaste tomten mot gränsen till det blivande naturresevatet är försumbar. För att erhålla avsedd effekt som skydd mot det blivande resevatet bör remsan breddas och planäggas som naturmark.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Ytterligare breddning av området är inte möjlig. Fri passage måste lämnas på varje sida om diket, yta kan därför inte tas från detta område. Enda möjligheten är då att ta bort en av tomterna, vilket inte anses motiverat.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- & FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Gata/Trafik

Teknik- och fritidsnämndens samrådsyttrande yttrande vad avser huvudmannaskapet för allmänna platsmarken kvarstår varför dessa upprepas nedan:

- Föreslagen allmän platsmark, gata föreslås på grund av särskilda skäلتillföras Kvibille vägförening som huvudman.
- Exploatering av ett fåtal tomter inom en vägförening som förutsätter att man nyttjar det enskilda vägnätet bör inte vara kommunalt utan ingå i vägföreningen. Det är olämpligt att skapa små "öar" bestående av några enstaka fastigheter med kommunalt huvudmannaskap inom en vägförening när utredning av respektive vägföreningsområde ska göras avseende huvudmannaskapet. Boende bör även ha sammaförutsättningar som övriga i närområdet när det gäller möjlighet att engagera sig i vägföreningen och även bidra med ev. avgifter som tas ut i vägföreningen eftersom man belastar vägföreningens gator.

Enligt nyligen taget beslut i KS vad avser kommunalt huvudmannaskap är Kvibille vägförening placerad i grupp IV i prioritetsordning. Detta arbete att eventuellt omvandla Kvibille vägförening till kommunalt huvudmannaskap kan därför ta ett antal år i anspråk. Det finns därför ingen garanti för att kommunen kommer att bli huvudman vägarna i Kvibille. Vid tidpunkt för ett eventuellt kommunalt övertagande är det i alla händelser rationellt att ta över hela vägföreningens vägsystem.

I tjänsteskrivelsen framfördes även ett alternativ som ej vann gehör:

I andra hand bör den mindre lokalgatan ändras till att vara kvartersmark.

Teknik- och fritidsförvaltningen har med anledning av granskningsförslaget synpunkter enligt nedan: Vägutformningen vad avser vändplats följer ej normal utbyggnad eller enligt TF standard. En bilaga medföljer detta granskningsyttrande vilken även använts som underlag vid kostnadsbedömningen av gatuutbyggnaden.

Kommentar

Gatan kommer att kvarstå med kommunalt huvudmannaskap. Det är osäkert om särskilda skäl för ingående i vägföreningen kan åberopas i aktuellt fall. Vändplatsen justeras enligt bifogad skiss.

Va

Den nya bebyggelsen kan anslutas mot det befintliga vatten- och spillvattenledningsnätet som finns utbyggt i Johansbergsvägen och som har kapacitet för att ansluta aktuellt planområde.

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

Det avskärande diket är felaktigt beskrivet under planbestämmelserna. Beskrivningen att ”dike för avledning av dagvatten skall finnas” måste ändras annars är risken uppenbar att diket dimensioneras och anläggs felaktigt.

- Planbestämmelserna, under rubriken ”Utformning av allmänna platser”, skall ändras till:

I den norra delen skall avskärande dike finnas som förhindrar översvämning från ytligt rinnande vatten samt från grundvatten.

- I planbeskrivningen under rubriken Analys, förslag och motivering samt dagvatten, skall följande beskrivning framgå:

Det avskärande diket, som enligt planbestämmelserna inryms i planområdet, är nödvändigt för att fastigheterna inte skall översvämmas av grundvatten samt av ytligt avrinnande vatten från de högre liggande områdena i norr.

Diket skall dimensioneras utifrån både normala och extrema regn/flöden, vilket innebär att hänsyn skall tas till terrängens utformning, regn och grundvattenströmningar.

Konsekvenser

Om inte det avskärande diket projekteras, anläggs och underhålls korrekt riskerar planområdet att översvämmas. Vid sådan översvämning kan, förutom fastighetsägarnas egendom, även spillvattensystemet påverkas. Anläggande av avskärande diken för att möjliggöra exploatering av områden med ytrinnande vatten samt hög grundvattennivå och som belastar LBV A: s redan ansträngda underhållsverksamhet kommer, på sikt, kräva större ekonomiska och personella resurser.

Intäkterna i form av anläggningsavgifter kan med fåråtsättningar enligt planfårslaget bedömas till ca 425 000 kr exkl. moms.

Kostnaderna får utbyggnad av VA-systemet, exkl. det avskärande diket som bekostas av huvudmannen får allmän plats, bedöms till ca 400 000 kr exkl. moms.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan. Planbestämmelsen angående avskärande dike kompletteras till att hänvisa till avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen.

Ekonomi

Anläggningskostnaden för utbyggnad av allmän platsmark gata enligt granskningsförslaget är beräknad till ca 700.000:- kronor. Anläggningskostnaden avseende naturmarken är beräknad till ca 20.000:- kronor exkl. det avskärande diket. Tillkommande driftskostnad gata beräknas till ca 1 0.000:-

kronor l år.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON GAS SVERIGE AB

I närheten till planområdet har E. ON Gas distributionsledningar för natur- och biogas, och kan därmed erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning. E. ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gassystemet. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

För övrigt har vi inget att erinra över planförslaget

Kommentar

Synpunkterna noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäteriet
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- E.ON Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

KVIBILLE VÄGFÖRENING

Vi kan vid granskningsförfarandet konstatera:

Att vi vidhåller olämpligheten i att placera bostäder i ett område som är känt som kärrområde. I planbeskrivningen framgår att stora delar av området är av sumpmarkskaraktär.

Förslaget svarar inte på vägföreningens tidigare påpekande om ytvattenhanteringen från området. En utfyllnad av området innebär en landhöjning som kommer att ha konsekvenser för omhändertagandet av ytvattenavrinning från området. Vid kraftiga regn kommer stora vattenmassor att samlas i svackan på Johansbergsvägen vid anslutningen till Bergsgränd.

Nivåskillnaden mellan Johansbergsvägen och det planerade området innebär stora utfyllningar för att klara såväl dagvatten som spillvatten. De stora kostnader som detta skulle innebära i form av schakt och fyllnadsmassor kan reduceras genom justeringar i planen. Hela området B19 i ÖP 2030 skulle kunna bebyggas med reducerande av dessa problem.

Kostnaden för att iordningställa området till byggbara tomter ser vi som oansvarigt då det finns alternativa områden att utveckla.

Vi ser heller ingen anledning att minska bredden på lokalgatan i förhållande till Johansbergsvägen. Gatubredden bör vara sammanhållen i Johansbergsvägens förlängning.

Mot bakgrund av ovan föreslår Kvibille Vägförening:

Att: Hänsyn skall tas till det i ÖP 2030 presenterade förslaget för området.

Att: Det planerade området flyttas norrut till lämpligare markförhållanden inom Kvibille 7:7. Förslagsvis område B 19 i ÖP 2030.

Att: Innan förslaget lämnas för antagande bör ett beräknat tomtpris kunna presenteras.

Kommentar

Som tidigare har beskrivits i samrådsredogörelsen är området utsatt för problem med ytvattenavrinning. Genomförd dagvattenutredning visar dock att området genom tekniska åtgärder kan säkerställas och göras lämpligt för bostäder enligt planförslaget. Vid kommande detaljutredning och projektering av området kommer stor vikt att läggas vid frågan om ytvattenavrinning från de högre liggande områdena i norr, för att se till att området inte kommer att översvämmas. Ytvattenavrinning avses tas om hand inom planområdet och ledas till vattendraget i söder. Planförslaget ska därmed inte påverka omkringliggande områden negativt i detta avseende. Dagvattenanläggningar avses skötas av Laholmsbuktens VA för att säkerställa att tillräckligt underhåll sker.

Kommunen är medveten om behovet av shacktning m.m., vilket kan medföra extra kostnader. Område B19 ligger kvar som förslag i översiktsplanen och kan bli aktuellt för planläggning i framtiden.

Normal gatusektion för nya lokalgator är 6 meter, vilket motsvarar bredden i planförslaget. Bredare gatusektion kan användas då trottoarer och gång- och cykelvägar ska anläggas, vilket inte är aktuellt i detta fall.

Aktuellt planområde finns med i ÖP 2030. Utpekade områden i ÖP 2030 ska inte ses som exakta avgränsningar, utan visar mer generellt vilket område som är aktuellt. En mer exakt avgränsning görs i detaljplaneskedet.

SKRIVELSER FRÅN ÖVRIGA

KVIBILLE ALLFÖRENING

De av oss tidigare framförda synpunkterna har delvis besvarats och beaktats. Till nu föreliggande granskningshandling har vi följande kommentarer:

- Överensstämmelsen mellan denna detaljplan och pågående arbete med översiktsplan för Kvibille är dålig. I översiktsplanens utställelsehandling har området närmast norr om Johansbergsvägens förlängning tagits bort. Det måste ju ha funnits ett skäl för detta som då måste beaktas i föreliggande detaljplaneförslag. Detaljplanen innehåller det i översiktsplanen borttagna området. Innan detaljplanen eventuellt förs vidare för antagande måste detta redas ut.

- I den till granskningshandlingarna hörande samrådsredogörelsen står att området strax norr om föreslaget planområde har begränsningar och kan möjliggöra ca 6 tomter. Området norr om Kungsstigens förlängning, som vi i samrådsyttrandet menade bör bebyggas i stället för föreliggande planförslag, är det i reviderade översiktsplanen betecknade området B19. I det området ryms betydligt fler än 6 tomter.

- Bostadsmarken enligt det nu föreliggande planförslaget bedömer vi blir dyr på grund av den schaktning och sedan uppfyllning som måste göras. Detta kan komma att innebära dyra och svårsålda tomter. Innan planförslaget eventuellt förs vidare för antagande måste en kostnadskalkyl över vad tomterna kommer att kosta göras.

Det är mycket viktigt att byggbara tomter omgående tas fram i Kvibille men det är också viktigt att tomterna blir attraktiva och finns i tilltalande lägen för alla som vill bygga och bo i Kvibille.

Mot bakgrund av ovanstående motsätter sig Kvibille Allförenings styrelse byggnation enligt föreliggande planförslag. Planförslaget bör dras tillbaka. I stället bör detaljplanering för bostäder i område B19 enligt reviderade översiktsplanen omgående påbörjas.

Vi deltar gärna i en fortsatt diskussion med kommunen i ärendet.

Kommentar

Aktuellt planområde finns med i ÖP 2030. Utpekade områden i ÖP 2030 ska inte ses som exakta avgränsningar, utan visar mer generellt vilket område som är aktuellt. En mer exakt avgränsning görs i detaljplaneskedet.

Området i en tänkt förlängning av Kungsstigen rakt österut, i motionsspårets riktning, skulle möjliggöra ca 6 tomter. Område B19 innehåller däremot som påpekat en större yta för tomter. Detta område ligger kvar i översiktsplanen och kan bli aktuellt för planläggning i framtiden.

Kommunen är medveten om behovet av shacktning m.m., vilket kan medföra extra kostnader. Det ska dock påpekas att det inte endast är grundförhållanden som avgör val av plats för exploatering. Aktuellt område är en naturlig fortsättning på befintligt villområde och lämnar rekreatiomsområdet i norr, med bl.a. motionsspår, orört. Övriga områden som allföreningen gärna ser byggnation på har inte utretts i detalj ännu. Att dessa områden skulle vara enklare eller mer lämpliga att bebygga kan inte med säkerhet sägas innan utförligare undersökningar genomförs. I dessa områden finns exempelvis potentiellt komplicerade topografiska förhållanden, bl.a. en mindre dalgång, som kan innebära vissa svårigheter. Dessa områden kan dock bli aktuella i framtiden, då de fortsatt ligger utpekade i granskningsförslaget till ny översiktsplan.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
KVIBILLE 3:55	JESPER LIND	ÅSGRÄND 5, 305 78 KVIBILLE
KVIBILLE GA:3	KVIBILLE VÄGFÖRENING	C/O LENNART ERIKSSON, ÅSGRÄND 10, 305 78 KVIBILLE

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	KVIBILLE ALLFÖRENING	C/O LENNART ERIKSSON, ÅSGRÄND 10, 305 78 KVIBILLE

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

KVIBILLE 7:7



Kvibille, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1077 K

Normalt förfarande, KS 2013/0165
Samhällsbyggnadskontoret 2014-03-11

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-12-10 § 310 genomförts under tiden 17 december 2013 - 31 januari 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsnämnden
- Laholmsbuktens VA-nämnd
- Lantmäterimyndigheten
- Kvibille vägförening
- Kvibille allförening
- E.ON Elnät Sverige AB
- Kommunala handikapprådet

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvattenhantering
- Områdets sumpmarkskaraktär
- Alternativa lokaliseringar för bostäder
- Strandskydd
- Vattenverksamhet
- Naturreservat
- Vägförening/gemensamhetsanläggning
- Huvudmannaskap

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Följande justeringar har genomförts efter samråd:

- Fördröjningsmagasin för dagvatten utgår
- Naturytan där dagvattenmagasinet var planerat till har tagits bort ur planförslaget.
- Gränsen för planområdet dras in något västerut för att respektera den framtida gränsen för naturreservatet.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Strandskydd

I planbeskrivningen anges att hela planområdet omfattas av strandskydd och att strandskyddet ska upphävas inom hela området. Som särskilt skäl för ett upphävande åberopas 7 kap 18 c § 5 MB ”området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Det angelägna allmänna intresset är behovet av tätortsutveckling. Länsstyrelsen är undrande till möjligheten att istället placera bostäderna i västra delen av utvecklingsområde B20 i förslag till översiktsplan för att undvika att ta strandskyddad mark i anspråk.

Vattenverksamhet

Enligt planbeskrivningen är stora delar av planområdet av sumpmarkskaraktär. Det befintliga diket kommer i viss utsträckning att ledas om till ett läge några meter västerut och ett avskärande dike kommer att anläggas längs planområdets norra del. Åtgärder som utförs för att avvattna mark eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål, utgör vattenverksamhet (markavvattning) enligt 11 kap 2 § MB. För markavvattning krävs tillstånd enligt 11 kap 13 § MB. I samtliga kommuner i Halland, förutom i Hylte, gäller även förbud mot markavvattning enligt 11 kap 14 § MB. Om den nu aktuella åtgärden avser avvattning av mark enligt ovan krävs således både dispens och tillstånd för markavvattningen. Ett antagande av detaljplanen kan ske utan att tillstånd först inhämtas, men planen kan inte genomföras om inte dispens och tillstånd meddelas. Det lämpligaste är alltså att frågan om dispens för markavvattning avgörs innan detaljplanen antas.

Naturreservat

Länsstyrelsen arbetar med att bilda naturreservat öster om planområdet i direkt anslutning till kvartersmark. Därmed bör en zon med naturmark lämnas som skydd mellan kvartersmarken och det blivande naturreservatet för att reservatets gräns ska respekteras. Det finns även preliminära planer på att beta reservatsområdet.

Arkeologi

Genomförandet av särskild arkeologisk utredning inom i ansökan presenterat detaljplaneområde inom Kvibille 7:7, är ej längre motiverad. I samband med fortsatt planarbete vill Länsstyrelsen lyfta fram möjligheten att upprätta en skötselplan för intilliggande gravfält och göra detta tillgängligt för boende i närområdet.

Övrigt

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

Kommentar

Västra delen av utvecklingsområde B20 i förslag till ny översiktsplan är inte i kommunal ägo. Området i gällande planförslag ägs av kommunen och avses därför exploateras först. Område B20 kan dock bli aktuellt i senare detaljpaneläggning.

Ansökan om dispens och tillstånd för markavvattning kommer att göras inför granskningsskedet.

Planområdet justeras västerut för att lämna en oexploaterad zon mellan det framtida naturreservatet och planområdet.

LANTMÄTERIET

Styckningslotterna måste anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Kvibille ga:3 i samband med fastighetsbildningen för att få rätt till utfart.

Kommentar

Information enligt ovan läggs till i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LAHOLMSBUKTENS VA-NÄMND

Den nya bebyggelsen kan anslutas mot det befintliga vatten- och spillvattenlednings-nätet som finns utbyggt i Johansbergsvägen och som har kapacitet för att ansluta aktuellt planområde.

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. LBVA föreslår att KF beslutar utöka verksamhets-området för dricks-, spill- och dagvatten så att det omfattar planområdet.

Gällande dagvattenhanteringen, är det föreslagna fördröjningsmagasinet inte nödvändigt.

LBVA förordar att fördröjningsmagasinet stryks från planen.

Det föreslagna avskärande diket, norr om de planerade fastigheterna, måste utredas mer ingående. Det avskärande diket som enligt planhandlingarna inryms i planområdet, är nödvändigt för att fastigheterna inte skall översvämmas av avrinnande vatten från de högre liggande områdena i norr. Om områden såsom Kvibille 7:7 skall bebyggas är det av yttersta vikt att diket dimensioneras utifrån både normala och extrema regn/flöden. Detta innebär att hänsyn måste tas till terrängens utformning, regn och grundvattenströmningar.

Huvudman för allmän plats skall, enligt planhandlingarna och som tidigare nämnts, bekosta förändringarna på natur inom detaljplanen och då även bekosta, inte bara förnyelse av det befintliga diket i västra delen av planområdet, utan även anläggandet av det avskärande diket.

Efter överläggningar mellan Samhällsbyggnadskontoret och LBVA har LBVA funnits mest lämpad för att underhålla det avskärande diket. Om LBVA skall ansvara för diket behöver diket ingå i den allmänna dagvattenanläggningen. I den allmänna dagvattenanläggningen skall ledningar och diken anläggas på sådant sätt att underhållet kan skötas på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt.

Efter mer ingående utredning och projektering av det avskärande diket, samt efter anläggning av nämnda dike bekostad av exploateringen, är det LBVA:s åsikt att LBVA nödgas införliva diket i den allmänna dagvattenanläggningen

Kommentar

Fördröjningsmagasinet tas bort ur planförslaget. Ingående utredning och projektering av det avskärande diket bör ske innan utbyggnad av området. Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats - natur, där diket ingår. Beslut om att utöka det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten sker vid antagandet av detaljplanen.

TEKNIK- & FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden framför följande synpunkter:

- Föreslagen allmän platsmark, gata föreslås på grund av särskilda skäl tillföras Kvibille vägförening som huvudman.
- Exploatering av ett fåtal tomter inom en vägförening som förutsätter att man nyttjar det enskilda vägnätet bör inte vara kommunalt utan ingå i vägföreningen. Det är olämpligt att skapa små "öar" bestående av några enstaka fastigheter med kommunalt huvudmannaskap inom en vägförening när utredning av respektive vägföreningsområde ska göras avseende huvudmannaskapet. Boende bör även ha samma förutsättningar som övriga i närområdet när det gäller möjlighet att engagera sig i vägföreningen och även bidra med ev. avgifter som tas ut i vägföreningen eftersom man belastar vägföreningens gator.

Kommentar

Kommunalt huvudmannaskap kvarstår. Arbete pågår i Halmstads kommun med att omvandla gator med enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Kommunala handikapprådet har inga avvikande synpunkter på områdets tänkta användning.

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

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

Kommentar

Synpunkterna framförs till Teknik- och fritidsförvaltningen som är ansvariga för utformningen och utbyggnaden av gator m.m.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande kommentarer. Inom området har E.ON Elnät inga befintliga ledningar.

I samband med att området exploateras behöver nya kablar förläggas för att säkra elförsörjningen till de nya bostäderna. E.ON Elnät föreslår att nya markledningar för nyanslutning huvudsakligen förläggs längs med lokalgata och att kabelskåp sätts i anslutning till bebyggelsen i samråd med exploitören.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

KVIBILLE VÄGFÖRENING

Kvibille Vägforening har tacksamt tagit emot förslaget om utbyggnad av del av Kvibille 7:7, samt därigenom fått möjligheten att yttra oss över förslaget.

Vägforeningen vill först och främst notera värdet av att Halmstads Kommun har prioriterat byggnation av villatomter på annat än värdefull åkermark. Vägforeningens styrelse har den 16 januari gått igenom förslaget till detaljplan för del av Kvibille 7:7. Vi vill i detta sammanhang anföra följande:

Det aktuella området är sedan åtskilliga år en värdefull kvävefälla för den samlade miljön. Vägforeningen anser att det vore beklagligt om inte denna naturliga kvävefälla kan bevaras genom förhållandevis enkla justeringar i planen. Foreningen noterar de problem som finns rörande ytvattenbantering. Vi har i samhället redan områden med stora problem med just ytvattenavrinning. Vi ser att även vid Kvibille 7:7 kan detta leda till framtida problem.

Nivåskillnaden mellan Johansbergsvägen och det planerade området innebär stora utfyllningar för att klara såväl dagvatten som spillvatten. De stora kostnader som detta skulle innebära kan reduceras genom justeringar i planen. Vi ser heller ingen anledning att minska gatubredden på lokalgatan i förhållande till Johansbergsvägen. Ur såväl trafiksäkerhetssynpunkt som vinterväghållningssynpunkt bör gatubredden vara sammanhållen i Johansbergsvägens förlängning. Vi vill också framhålla vikten av att lokalgatan och vändplatsen förses med gatubrunnar för omhändertagande av ytvatten.

Placeringen av dagvattenmagasinet anser vi är placerat för nära villatomter. Dagvattenmagasinet skulle med fördel kunna placeras längre söderut vilket även innebär en positiv effekt ur nivåsynpunkt. Som vi ser förslaget med öppet dike i nära anslutning till de tänkta tomterna kommer detta att på sikt ge upphov till problem med underhåll och rensning.

I planen framgår även att delar av de sydliga tomterna är placerat i den norra delen av på kartan inritat "kärrat område". Vi ifrågasätter starkt lämpligheten att placera tomter i ett sådant område. I planbeskrivningen framgår att stora delar av området är av sumpmarkskaraktär.

Mot bakgrund av ovan föreslår Kvibille Vägförening:

Att: Det planerade området flyttas norrut tilllämpligare markförhållanden inom Kvibille 7:7.

Kommentar

Området är som skrivelsen påpekar utsatt för problem med ytvattenavrinning. Genomförd dagvattenutredning visar dock att området genom tekniska åtgärder kan säkerställas och göras lämpligt för bostäder enligt planförslaget. Vid kommande detaljutredning och projektering av området kommer stor vikt att läggas vid frågan om ytvattenavrinning från de högre liggande områdena i norr, för att se till att området inte kommer att översvämmas. Dagvattenanläggningar avses skötas av Laholmsbuktens VA för att säkerställa att tillräckligt underhåll sker. När det gäller fördröjningsmagasinet för dagvattendammet har det tagits bort i granskningsförslaget. Säker dagvattenhantering kan ske utan magasin.

Områdets funktion som kvävefälla är enligt kommunekolog ytterst begränsad. Kvävefällor är normalt inte effektiva så högt upp i vattendragets flöde. Vattendraget passerar dessutom åkermark längre ner mot Suseån, vilken är en långt större kvävekälla än avrinningsområdet norr om planområdet. Området bedöms därför inte ha större betydelse för vattnets kvalitet.

Normal gatusektion för nya lokalgator är 6 meter, vilket motsvarar bredden i planförslaget. Bredare gatusektion kan användas då trottoarer och gång- och cykelvägar ska anläggas, vilket inte är aktuellt i detta fall.

Områden i norr, som även är utpekade i förslag till ny översiktsplan, kan bli aktuella för planläggning vid senare tillfälle.

KVIBILLE ALLFÖRENING

Kvibille Allförening har vid styrelsemöte 2014-01-21 diskuterat rubricerade detaljplan och beslutade lämna följande yttrande.

Vi har tidigare i yttrande över Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, samrådshandling daterad 2013-02-26, skrivit följande:

- Söder om Kungsstigens förlängning, del av Kvibille 7:7 och ner till Brynestorpsvägen, Kvibille 3:9. Detta område har dåliga avvattningsförhållanden och bör i sin helhet utgå. Dåliga grund- och avvattningsförhållanden var orsak till att detta område inte togs med när befintliga bebyggelsen väster därom planerades.

Kommunen har sedan i Översiktsplanens utställelsehandling daterad 2013-11-26 reviderat så att ytan närmast norr om Johansbergsvägens förlängning tagits bort som tänkbart bostadsområde. Vi vidhåller att förutom det, i Öp:s utställelsehandling, borttagna område bör hela det gulmarkerade området söder därom utgå. Skälen är de vi angav i vår1 citerade yttrande ovan.

Bostadsmarken enligt det nu föreliggande planförslaget bedömer vi blir dyr på grund av den schaktning och sedan uppfyllning som måste göras. Detta kan komma att innebära dyra och svårsålda tomter.

Vi motsätter oss bostadsmark enligt den nu aktuella planen och föreslår i stället att området norr om Kungsstigens förlängning planläggs omgående. Detta område har betydligt bättre förutsättningar vad gäller marknivåer och därmed bättre tomter både från genomförandesynpunkt och boendesynpunkt. Fler än 5 tomter kan få rum där. Motionsslingan som finns i området kan utan större konsekvenser ges en något ändrad sträckning som anpassas till nya tomter.

Det är mycket viktigt att byggbara tomter omgående tas fram i Kvibille men det är också viktigt att tomterna blir attraktiva och finns i tilltalande lägen för alla som vill bygga och bo i Kvibille.

Mot bakgrund av ovanstående motsätter sig Kvibille Allförenings styrelse att byggnation sker i ett område som är känt som sump- och kärrmark. Vi hänvisar till ovan redovisning om byggnation i området norr om Kungsstigens förlängning i stället. Detta område har avsevärt bättre mark- och ytvattenförhållanden.

Vi deltar gärna i en fortsatt diskussion med kommunen i ärendet.

Kommentar

Området strax norr om föreslaget planområde, i den ungefärliga sträckningen av befintligt motionsspår, har ingått i tidiga skisser. Området är dock relativt kuperat. Höjdskillnaden från ett tänkt utbyggnadsområdes södra gräns till den norra (en lokalgata i öst-västlig riktning med bostadstomter på vardera sida) är ca 6-7 meter. I västra delen rinner även en bäck som också rinner förbi aktuellt planområde. För att upphäva strandskydd krävs fri passage på båda sidor bäcken. Detta begränsar möjligt utbyggnadsområde. En förlängning av Kungsstigen rakt ut skulle möjliggöra ca 6 tomter, ungefär likt gällande planförslag. Höjdskillnaden, samt att kommunen gärna ser ett grönt "släpp" österut mellan utbyggnadsområden, där motionsspåret går, gör att föreslaget planområde anses bättre lämpat för utbyggnad. Området ska genom tekniska lösningar markavvattnas och säkerställas från översvämningar.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Statens geotekniska institut
- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- E.ON Gas Sverige AB
- Telia Sonera Skanova Access AB
- Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

KVIBILLE 3:55, JESPER LIND

Byggnation i hela området är olämpligt på grund av nedanstående.

Stora delar av området är av sumpskogskaraktär med varierande vattenflöde under året. I översiktsplanen är området utpekad som värdefullt vegetationsområde.

ÖP 2000. Miljökonsekvensbeskrivning saknas.

Biologisk värdefull skogstyp.

Fuktskogen har ett rikt djur och växtliv, men har på grund av avverkning med stora maskiner och därefter två stormar påverkats negativt.

Sumpskogen fungerar här som naturligt reningsverk och kvävefälla för vattnet som passerar igenom till ett flöde som rinner ut i Suseån.

Förslag.

Återställ området till skicket före avverkningen och stormarna, till båtnad för oss boende, samt viltet och vattenkvaliteten nedströms mot Suseån.

Framtida skötsel bör bedrivas med naturvårdsinriktning. Entreprenadupphandling tillämpas. Framförallt bör ett fältbesök av kommunekolog och övriga ansvariga göras ganska omgående.

Kommentar

Området avses med tekniska lösningar göras lämplig för bostadsbebyggelse. Större delen av området lämnas opåverkad och det befintliga diket leds igenom en 20 meter bred naturpassage. Förutsättningar för djur- och växtliv bör därför fortsatt vara goda. Även vattenkvaliteten bedöms vara opåverkad av en utbyggnad. Länsstyrelsen avser skapa naturreservat precis öster om planområdet, varför stora naturvärden även fortsättningsvis säkerställs i närområdet.

Områdets funktion som kvävefälla är enligt kommunekolog ytterst begränsad. Kvävefällor är normalt

inte effektiva så högt upp i vattendragets flöde. Vattendraget passerar dessutom åkermark längre ner mot Suseån, vilken är en långt större kvävekälla än avrinningsområdet norr om planområdet. Området bedöms därför inte ha större betydelse för vattnets kvalitet.

Miljökonsekvensbeskrivning upprättas endast om det bedöms att planförslaget kan ge upphov till betydande miljöpåverkan. Denna bedömning redovisas i dokumentet behovsbedömning av miljöbedömning, som finns som bilaga till samrådshandlingarna. Kommunen bedömer att aktuellt planförslag inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
KVIBILLE 3:55	JESPER LIND	ÅSGRÄND 5, 305 78 KVIBILLE
KVIBILLE GA:3	KVIBILLE VÄGFÖRENING	C/O LENNART ERIKSSON, ÅSGRÄND 10, 305 78 KVIBILLE

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	KVIBILLE ALLFÖRENING	C/O LENNART ERIKSSON, ÅSGRÄND 10, 305 78 KVIBILLE

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-10-21

Dnr KS 2013/0165

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 september 2014, § 79 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **del av KVIBILLE 7:7, Kvibille, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1077 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 september 2014.

Länsstyrelsen har den 8 oktober 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 21 oktober 2014**.

Samhällsbyggnadskontoret den 21 oktober 2014.

Ann-Britt Thörner

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