

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Tillhörande detaljplan för del av

Kvibille 21:1 m.fl.



KVIBILLE, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00430
Samhällsutvecklingsavdelningen 2022-11-15

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
19	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
35	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning innehållande genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

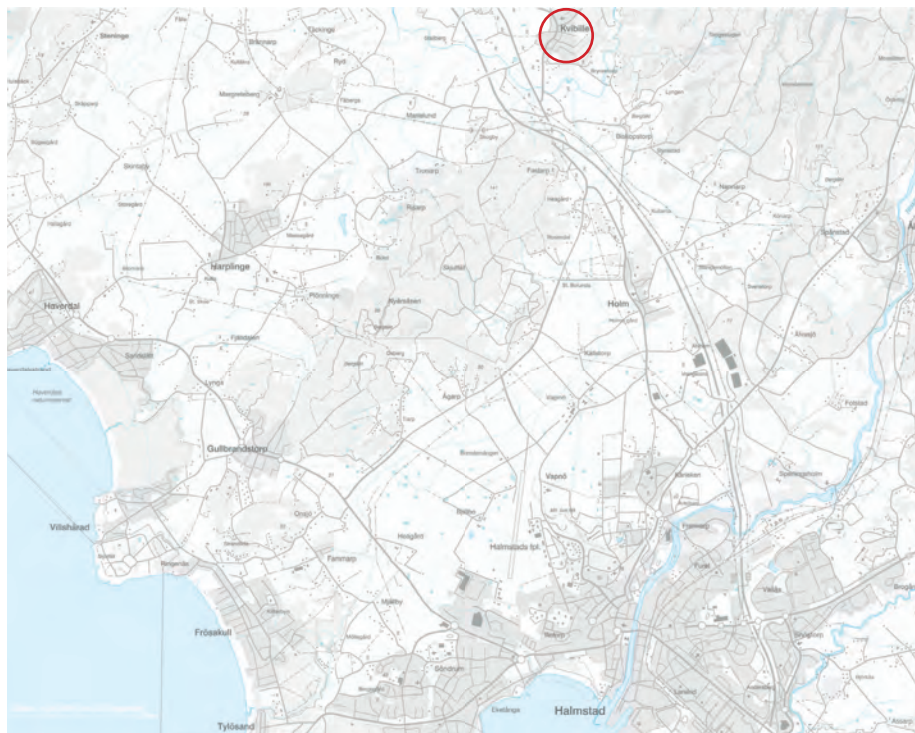
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar

- Arkeologisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2018
- Arkeologisk förundersökning, Kulturmiljö Halland, 2019
- PM /MUR Geoteknik, AFRY, (2021-04-12)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, (2022-06-30)
- Trafikutredning, AFRY, (2022-04-25)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens 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.

Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.



Översiktskartan visar förhållande till Halmstads centrum från orten Kvibille där planområdet befinner sig i.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera Kvibille som ort ca 60 nya bostäder med tillhörande infrastruktur i ett centrumnära läge för att skapa boendemiljöer med närhet till service, kommunikationer och rekreation samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden.

Vidare syftar detaljplanen till att säkerställa ett ökat behov av förskoleplatser i Kvibille. Planförslaget kommer att stärka Kvibilles bebyggelsestruktur genom att kila in föreslagen förskola och bostäder mellan Pilagård och ekonomihallarna/maskinhallarna väster om Göteborgsvägen.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör ett bostadsområde med fyra olika hustyper, friliggande villor, kedjehus, radhus samt flerbostadshus. Ett kvarter i norr medger förskola för att det ska finnas möjlighet att möta upp ett framtida behov av fler förskoleplatser på orten.

Holmens gränd föreslås användas som matargata till tillkommande bostadsområde med två in- och utfarter. Gång- och cykelbana längs både Holmens gränd och Harplingevägen mot Göteborgsvägen föreslås att användas för fotgängare och cyklister mot Kvibille centrum.

Planområdet föreslås kopplas ihop med befintligt bostadsområde i den sydvästra delen med en gångväg genom ett naturområde. I naturområdet föreslås även att en dagvattendamm och allé anläggs.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2016-08-23, KSU § 174, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva del av fastigheten Kvibille 21:1 för bostadsändamål. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade även att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta de avtal som fodras för detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av orten Kvibille. Kvibille ligger omkring 15 km norr om Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av jordbruksmark (fastigheten Gårdstorp 2:7) samt del av fastigheten Kvibille 2:1. I söder avgränsas området mot bostadsområdet Pilagård. I väster gränsar planområdet till jordbruksmark och det öppna landskapet och i öster till den äldre bebyggelsen i Kvibille. Både Holmens gränd och Harplingevägen ingår i planområdet för att ändras till kommunalt huvudmannaskap för gatorna.

Planområdet omfattar ca 4,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar delar av flera fastigheter, Kvibille 21:1, Kvibille 3:38, Kvibille 6:9 och Kvibille s:19. Fastigheten Kvibille 21:1 och berörd fastigheten Kvibille 3:38 ägs av Halmstads kommun.

En liten del av vägmark ingår i fastigheten Kvibille 6:9 vid korsningen intill Göteborgsvägen. Kvibille s:19 är en samfällig väg och innehåller Harplingevägen och en grus gångstig. Dessa fastigheter är i privat ägo. Holmens gränd ingår i en anläggningssamfällighet Kvibille ga:3 som också är i privat ägo.

Planområdets läge i Kvibille



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
- Begränsad miljöpåverkan

Planförslaget medger bostadsändamål med en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt en gång- och cykelväg vilket tillgodoser en effektiv användning av den befintliga strukturen som gynnar en begränsad miljöpåverkan.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljö bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljökonsekvensbeskrivning/MKB behöver göras eller inte. Undersökning av betydande miljöpåverkan upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte går vidare med en miljökonsekvensbeskrivning:

- Begränsad klimatpåverkan

Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer i ett läge med närhet till kollektivtrafik både till Halmstad centralort samt till Falkenberg, vilket skapar möjligheter för hållbart resande.

- God bebyggd miljö

Planområdet innebär att nya bostäder tillkommer i tätortsnära läge, med närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär att Kvibilles bebyggelsestruktur förstärks.

Planförslaget medför att bostadsbeståndet i Kvibille breddas. Tillkomna bostäder och en ny förskola väster om Göteborgsvägen bidrar till ökad livskvalitet och en mer mångfunktionell ort. Planförslaget är lokaliserat vid befintlig infrastruktur och det finns god tillgänglighet till naturområde och rekreation.

- Ett rikt odlingslandskap

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för exploatering vilket innebär en negativ påverkan på miljömålet. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till tätorten och bedöms ha ett fördelaktigt läge för tätortsutveckling jämfört med alternativa lokaliseringar.

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. Motiven till detta kan läsas i bilagan Behovsbedömning av miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Gällande översiktsplan

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, laga kraft 2022-08-12, är Kvibille tätort utpekad som bostadsort och får en mer småskalig utveckling med bibehållen service. Ny bebyggelse anpassas till ortens karaktär och kulturmiljö. Förbättrade cykelmöjligheter behövs i Kvibille framförallt längs Göteborgsvägen genom centrala Kvibille. Där föreslås en gång- och cykelväg genom orten och vidare både norrut mot Getinge och söderut via Holm mot Halmstad. För att koppla upp nya områden till skolan föreslås även en gång- och cykelväg väster om bebyggelsen från aktuellt planområde (utpekad som K4 för bostadsbebyggelse) till skolan. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Området är i stort inte tidigare detaljplanerat. Bara vägmark för Holmens gränd och Harplingevägen är redan detaljplanerad för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Berörda gällande detaljplaner är delar av 1380K-P1001 och 1380K-P718.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Kvibille KN30. Motiveringen för riksintresset är fornlämningsmiljö av bronsålderskaraktär, bygde- och sockencentrum vilket tar uttryck i flera monumentala bronsåldershögar, tidigmedeltida kyrka, tingshus, gästgivaregård, skolor och bebyggelse vid den äldre sträckningen av den gamla kusthuvudvägen, dagens Göteborgsvägen.

Cirka 1,5 km österut ligger Biskopstorp-Vapnömosse (NN52) vilket är riksintresse för naturvård. Biskopstorps gammelskogar av bok och ekskog och det botaniskt värdefulla myrkomplexet Vapnömosse omfattas av Natura 2000-förordnande. Del av området är naturreservat.

Slissån - Suseån (NN16) ligger cirka 1 km från planområdet och är riksintresse för naturvård. Suseån och dess förgrening Slissåns värde utgår från åns meanderlopp och värdefulla intilliggande biotoper. Berör Falkenbergs kommun. En god vattenkvalitet är en förutsättning för åns riksintressanta förekomst av lax, öring och flodpärlmussla. Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av åkermark och är klassad som jordbruksmark av klass 6 på en 10 gradig skala och har tidigare inte varit bebyggd. Jordar med klass 6 och uppåt bör ses som särskilt värdefulla.

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

Planområdet ligger i ett landskap som domineras av öppna jordbruksmiljöer. Jordbruket domineras av stråsäd, vall eller andra grödor. Dessa biotoper är ofta monokulturer och artfattiga. Småbiotoperna i odlingslandskapet är viktiga och fungerar som överlevnadsplatser och spridningskorridorer genom att de binder samman olika livsmiljöer i landskapet. Exempel är stenmurar, åkerholmar, odlingsrösen, åker-, väg- eller dikesrenar, spridda träd och buskar, öppna diken, mangelgravar och våtmarker.

Enligt *Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv* är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27 ligger planområdet inom ett område med höga naturvärden, klass 3. Planområdet ingår också i naturvårdsprogrammet för socken Kvibille. Bedömningen påpekar ett kulturlandskap av stor skönhet och koncentrationen av bronsåldershögar i det öppna odlingslandskapet är karaktärsskapande. Det stora antalet gravhögar tyder på att området tidigt varit av stor betydelse för bygden.

97 procent av Kvibilles nuvarande befolkning har ett rekreationsområde inom 500 meter.

Suseån är av riksintresse för naturvården och flyter förbi Kvibille söder om samhället. Ån viker av norrut, strax öster om samhället och lämnar där det dominerande jordbrukslandskapet. I norr omges ån av omväxlande öppna skogbevuxna partier. Denna del av åsträckan kan ha visst värde som rekreationsområde för boende i Kvibille. Boende i de sydvästra delarna av samhället, väster om gamla E6:an (Göteborgsvägen) har mer än



Planområdet vy från Holmens gränd



Planområdet vy från Harplingevägen/Holmens gränd



Planområdet vy från väster

Naturområde i närheten till planområdet



500 meter till rekreationsområden i öster. Boende i Kvibille har god tillgång till naturområden av varierande slag för rekreation.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Närmaste strandskyddsområde med 100 meter för mägergraven ligger ca 300 meter väster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

För området föreligger lågriskområde och normalriskområde, se karta nedan. Inom normalriskområde ska ny bebyggelse uppföras radonsäkert. Marken består av grovkornigt isälvsmaterial och svallgrus (Markradonutredning, 1989). Enligt SGU:s kartering utgörs planområdet av postglacial sand och har hög genomsläpplighet.

Inget tyder på risk för förorenad mark, skred, ras eller översvämningar.



Kartan visar område för lågriskområde och normalriskområde för radon inom planområdet.

Kulturmiljöer

Planområdet berörs av kulturmiljövårdsprogram för Halmstad kommun, 2014.

Kvibille sockens historia sträcker sig lång tid tillbaka. De många gravhögarna från bronsåldern (1500-500 f Kr) visar att människor varit bosatta i området i över 3000 år. I odlingslandskapet väster om Kvibille samhälle intar de många gravhögarna en framträdande plats. De syns tydligt från den gamla landsvägen som passerar förbi kyrkbyn. Gravhögarna tillsammans med med runstenen vid kyrkan antyder på en förhistorisk bygd av stor betydelse. Bebyggelsen ligger på en svag höjdsträckning utmed den gamla landsvägen, med stora åkerfält nedanför. De kvarvarande gårdsmiljöerna och särskilt ekonomibyggnaderna ger fortfarande en tydlig agrar prägel åt samhället. Mitt i byn finns en traditionsrik vägkorsning. Karaktärsbyggnaden såsom kyrka, skola, f d tingshus, gästgivaregård liksom en milsten från 1600-talet, vittnar om Kvibille som en mötesplats med gamla anor. Sedan 1970-talet har orten utvecklats till ett typiskt villasamhälle med förskola och grundskola 1-5.

Rekommendationerna för Kvibille som lyfts i kulturmiljöprogrammet är att sambandet mellan den äldsta landsvägen och det öppna odlingslandskapet med gravhögar är mycket viktigt. Ytterligare ny bebyggelse bör därför undvikas väster om vägen. Den kulturhistoriska värdefulla bebyggelsens karaktärsdrag bör respekteras vid förändring/underhåll. Eventuell ny bebyggelse bör anslutas till den befintliga bebyggelsens placering, skala och proportioner.

Planområdet ligger som tidigare nämnt inom riksintresse för kulturmiljövård (KN30 Kvibille). Enligt länsstyrelsens granskningsyttrande för tidigare översiktsplan Framtidsplan 2030 är det viktigt att det föreslaget utbyggnadsområde inte alltför påtagligt kommer att skärma av och påverka upplevelsen av det öppna odlingslandskapet med gravhögarna negativt.

Landskapsbildsvärde

Planområdet ligger inom ett område med höga landskapsbildsvärden i Halmstads kommun (1998-1999) mellan Getinge och Kvibille längs E6/20 med landskapsrummet som sträcker sig i nordväst-sydöstlig riktning, vilket förstärks av den beskogade och starkt stigande urbergsplatån som framträder som en vägg i öster, där Kvibille ligger. Landskapsbildsvärden bedöms vara mycket höga utmed E6/20 och gamla europavägen, dagens länsväg 601. Vägarnas sträckning i landskapet följer och förtydligar rummets längdriktning enligt Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun.

Landskapets identitet är starkt knutet till storgårdslandskapet och storgårdarna Fröllinge och Susegården men landskapet tycks även spela mot dagens två tätorter Getinge och Kvibille i rummets norra respektive södra del. Tätorternas bebyggelsegränser ut mot rummet liksom tätorternas kyrkor påverkar landskapsrummet. Kyrkorna tillför området identitet medan bebyggelsegränsen mot landskapsrummet förmedlar en helbild av samhällena.

På håll upplever man ett mycket tilltalande och vackert landskap i form av slättvyer med tätortens siluett. Karaktären består av ett vidsträckt böljande åkerlandskap som periodvis avbryts av små lövträdsklädda åkerholmar. På några finns förhistoriska gravhögar som mer eller mindre uppfattas från omgivande vägnät.

Kvibille tar stöd i vegetationen vid gränsen mellan slätten och skogsbygden i hörnet av det större landskapsrummet, Harplingeslätten. Samhället vänder sig tydligt västerut mot kustslätten och upplevs blicka ut över de öppna markerna och de många framträdande fornlämningarna på höjderna i



Väggkorsningen i Kvibille



Kvibille kyrka



Tingshuset i Kvibille



Gravhög väster om planområdet

landskapet. Samhället ges härmed en stark kulturhistorisk prägel som ytterligare förstärks av Kvibille kyrka vilken annonserar samhället på långt håll i landskapet och i synnerhet från E6/20.

Kvibille är en välförankrad kyrkby i Harplingeslättns fornlämningsstäta område och förfogar över en meningsfull och tydlig siluett genom Kvibille kyrka som samtidigt visar ortens medeltida ursprung som kyrkby. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd öster om infartsvägen till Kvibille. Vägen som sedan gammalt följer sluttningen i gränsen mot skogsbygden gör en mjukt formad rörelse i hörnet av landskapsrummet där Kvibille kommit att växa fram. Samhället har inte nämnvärt tagit den framföriggande slätten i anspråk utan strävat upp på höjderna vilket inneburit att flertalet av Kvibilles boende har mycket vackra utsikter ut över slätten från sina tomter.

Området i Kvibille har en överlappning mellan slätt och den starkt stigande urbergsplatån, istället för en tydlig avgränsning av landskapsrummet. Tillhörande vidsträckt åkerlandskapet med flertalet markerade och väl avgränsade åkerholmar innehållande gravhögar utgör stommen i landskapsbildsvärdet. Planområdet berör i huvudsak höga landskapsbildsvärden för slättvyer med flertalet synliga fornlämningshögar samt Kvibilles tätortssiluett utmed gamla europavägen.

Kulturmiljöer /landskapsbildsvärden i närheten av planområdet



Fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd 2018. Utredningen påträffade fynd. Resultatet ska ligga till grund för länsstyrelsens bedömning av behovet av ytterligare utredning.

I närområdet på cirka en kilometer från utredningsområdet finns ett flertal fornlämningar bestående av boplatser, gravar och gravfält. I nordost ligger Kvibille medeltida kyrka där en runsten finns inmurad i den södra kortväggen. Väster om utredningsområdet förekommer ett antal förhistoriska gravar i form av högar samt flatmarkgrav. I söder har ett depåfynd med bland annat armringar och arabiska mynt från 800-900 talen påträffats och förhistoriska gravhögar. Mot sydost ligger den tidigare avrättningsplatsen, gravhögar och stensättning. I samma område finns även högar och stensättningar samt ett gravfält med stensättningar.

I den västliga delen av utredningsområdet som också sluttar åt väster hittades inga arkeologiska anläggningar. Denna del av utredningsområdet är belägen på en höjd lägre än 40 meter över havet. Cirka 130 meter öster i utredningsområdet påträffades ett större antal arkeologiska anläggningar. Framför allt bestod det av 101 stycken stolphål, 5 stycken rännor, 4 stycken härdar och 2 stycken gropar och 1 pinnhål.

I den norra delen av utredningsområdet hittades ett stolphål med några enstaka brända ben och i samma schakt längre söderut påträffades en mindre keramikskärva av järnålderstyp. Bränd lera hittades i två stolphål, varav ett av lerfyndet kan vara en rest av lekklining eller möjligen ett fragment från en vävtygd. De arkeologiska anläggningarna förekom även i partier med lera vilket i Halland kan sägas vara ovanligt. Markmaterialet under matjorden bestod av mörkbrun sand med enstaka framträdande stolphål. Dessa var mer urlakade än de stolphål där keramik och bränd lera hittades vilket möjligen kan tyda på att de tillhör en period äldre järnålder.

Påträffade fynd tillför viktig information om Kvibilles samhälles utveckling och platsens kunskap. Inför vidare detaljplaneläggning förordar Kulturmiljö Halland att en förundersökning utförs inom cirka 17 000 kvadratmeter stort område på den östra delen av Kvibille 21:1 för att undersöka och möjliggöra datering samt provtagning på de arkeologiska lämningarna påträffade i denna del av fastigheten.

Parker och torg

Planområdet ligger nära Kvibille centrum. Kvibille centrum utgörs av ett torg, med matbutik, bibliotek och restaurang. Det finns närhet till rekreation och lek i anslutande bostadsområdet Pilagård. Det är även nära till ridhus och bollplaner.

Närmsta större rekreatiomsområde är Biskopstorp naturreservat.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

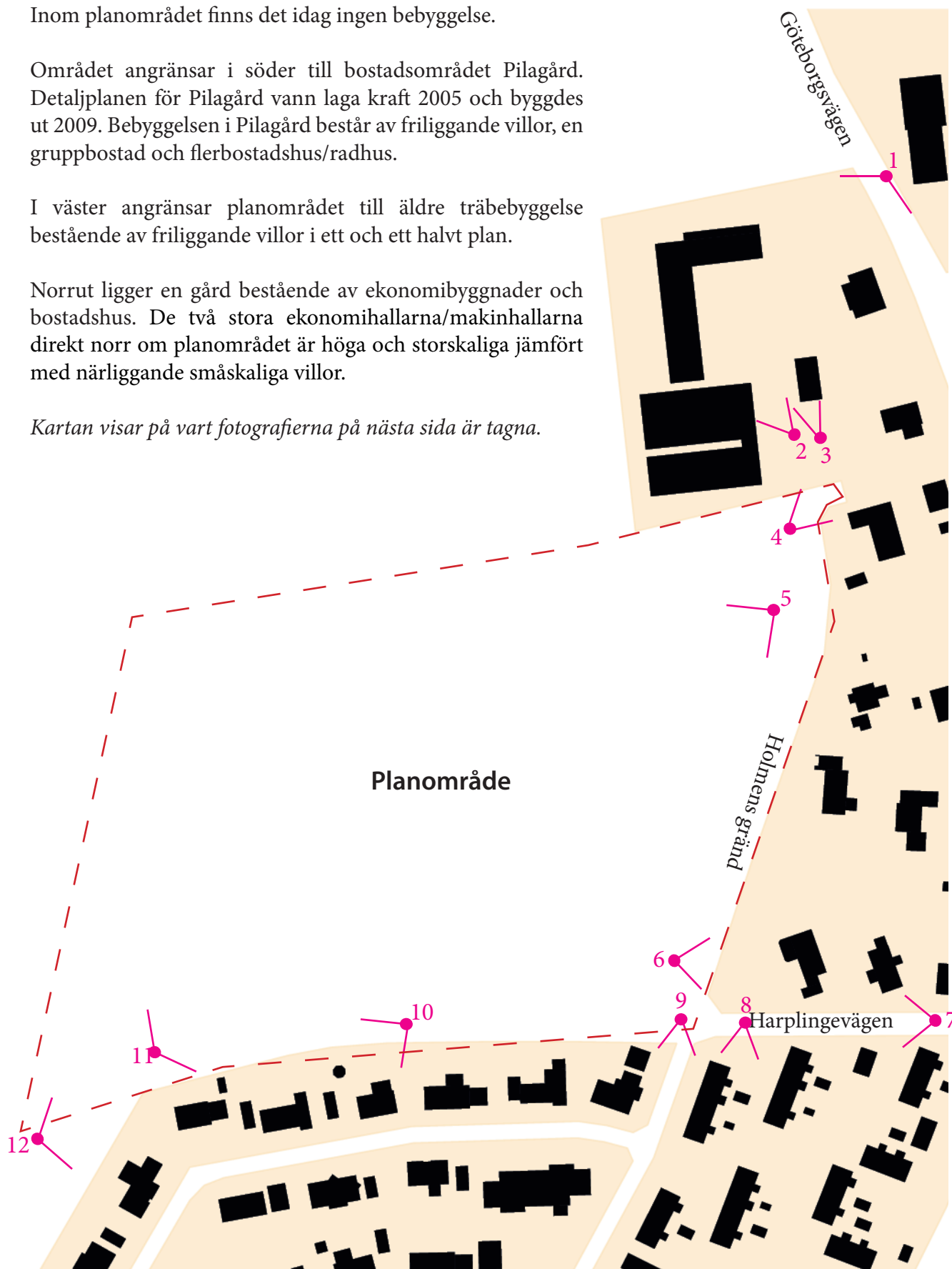
Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse.

Området angränsar i söder till bostadsområdet Pilagård. Detaljplanen för Pilagård vann laga kraft 2005 och byggdes ut 2009. Bebyggelsen i Pilagård består av friliggande villor, en gruppbostad och flerbostadshus/radhus.

I väster angränsar planområdet till äldre träbebyggelse bestående av friliggande villor i ett och ett halvt plan.

Norrut ligger en gård bestående av ekonomibyggnader och bostadshus. De två stora ekonomihallarna/makinhallarna direkt norr om planområdet är höga och storskaliga jämfört med närliggande småskaliga villor.

Kartan visar på vart fotografierna på nästa sida är tagna.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



Samhällsservice

Närmsta centrum ligger cirka 100 meter öster om planområdet. På grund av planområdets centrala läge i Kvibille finns ett brett utbud av service i form av matbutik, restaurant, bensinmack, förskola, skola och bibliotek i närområdet.

Mitt i samhället ligger Gästgivargården, en ostbod och en dagligvarubutik.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns det inga separata cykelvägar i anslutning till planområdet. Det finns gångbana utmed den östra delen av Harplingevägen mot korsningen upp till Göteborgsvägen. Harplingevägens västra del är grusbelagd och används idag som promenadstråk.

Utmed Göteborgsvägen finns det gångbanor men inga separata cykelbanor. Det finns inga utbyggda cykelvägar i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Ca 120 meter väster om planområdet finns busshållplats Kvibille centrum. Hållplatsen är lokaliserad till Göteborgsvägen. Som längst blir det ca 200 meter till busshållplatsen för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinje nr 351 mellan Halmstad och Falkenberg med 1-2 turer per timme till vardags. Det tar ca 20 min från Kvibille till Halmstad med denna busslinje.

Biltrafik och gator

Göteborgsvägen är en statlig väg med årsdygnstrafik (ÅDT) på 2 311 fordon/dygn (2015) som går genom Kvibille, varav tungtrafik är 183 fordon/dygn. Mätningen gjordes 2015 per år räknar man på en ökning med 1,4 procent. Verksamheten Kvibille Ost i södra delen av samhället kan bidra till högre flöden av tung trafik, ca 8%.

Genom Kvibille är hastigheten reglerad till 40 km/h på Göteborgsvägen. Hastighetsgräns på Holmens Gränd är 50 km/h och på Harplingevägen 30 km/h.

Cykel- och bilparkering

Området är inte etablerat förutom vägarna, därför finns inga cykel- och bilparkeringar i dagsläget. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun (antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13) har tre olika zonindelningar för bil- och cykelparkering. Planområdet ligger i zon tre.

Bilparkering

För enbostadshus ska parkering ske på den egna tomten. För bilparkering på egen tomt ska minst två platser per bostad anordnas, inklusive platser i garage eller carport. Flerbostadshus ska anordnas en gemensam parkeringsplats inom fastigheten med krav på 11 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA enligt P-norm.

Cykelparkering

Vid enbostadshus ordnas cykelparkering inom den egna tomten. För flerbostadshus står kraven för cykelparkering i proportion till lägenheternas storlek enligt tabellen nedan.

	Boende	Besökare	Total
4 rok	3,5	0,5	4
3 rok	2,5	0,5	3
2 rok	2,0	0,5	2,5
1 rok	1,5	0,5	2

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 självmant 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 luft, vattenkvalitet och buller som tillämpas i Halmstad.

Social hållbarhet

Planområdet utgörs idag är jordbruksmark och har inget rekreativt värde. Västra del av angränsade väg Harplingevägen används idag som promenadstråk och ger möjlighet till närrekreation för de boende.

Planområdet ligger nära Kvibille centrum och kollektivtrafik mellan Halmstad och Getinge samt andra mötesplatser i Kvibille. I Kvibille finns det främst idag småhus. Det finns aktiva föreningar i Kvibille som arrangerar aktiviteter som skapar en gemenskap. Även närheten till rekreation och naturen skapar förutsättningar för social hållbarhet, god livsmiljö och folkhälsa.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga kända verksamheter som kan ge upphov till brand, lukt eller andra risker i närområdet. Göteborgsvägen är inte rekommenderad väg för farlig gods.

Risk

Inget tyder på att risker för översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand föreligger inom planområdet.

Buller

Området ligger som närmast ca 130 meter från Göteborgsvägen, med en tillåten maximal hastighet om 40 km/h. Avståndet till vägen gör att planområdet inte bedöms påverkas av trafikbuller.

Tidigare vardagliga verksamhet är inställd. Ekonomihallarna har idag enbart använts för upplag och förråd på grund av bullerkrav för närliggande boende. Verksamhetsbuller från ekonomihallarna finns inte därför längre.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Planområdet ligger inom EON's koncessionsområde för el. Inom planområdets norra del har E.ON en markförlagd högspänningskabel.

Det finns goda möjligheter att ta tillvara solenergi i och med planens läge i en västsluttning.

Dricks- och spillvatten

Planområdet korsas av huvudledningar för dricks- och spillvatten. Dessa ledningar ska beaktas i planeringsskedet. Kapacitet finns för ytterligare anslutningar.

Del av området har identifierats som riskområde för negativ påverkan på människors hälsa och på miljön på grund av enskilda avlopp.

Dagvatten

Åkermarken, som planområdet utgörs av, har idag inget dräneringssystem utan infiltration sker direkt i marken. Genom planområdet finns en befintlig dagvattenledning som löper från öst till väst. Dagvattenledningen hanterar dagvatten från bostadsområdet öster om planområdet och avleder det till befintlig mörghålan nordväst om området.

Planområdet sluttar från +45 m i öster till +36 m i väster. Områdets lågpunkter finns i västra och sydvästra delen. Här kan det idag bildas vattenansamlingar vid skyfall. Vattenavrinning sker både från bebyggelsen i väster samt från den kulle och den gravhög som är belägna sydväst om området.

Söder om planområdet finns en befintlig dagvattendamm vilken fördröjer dagvatten från bostadsområdet Pilagård. LBVA har tagit fram ett förslag på dagvattenhantering där en dagvattendamm i sydvästra delen av planområdet ingår. Dagvattendammen, en så kallad torrdamm, utformas så att den är fri från vatten förutom vid nederbörd. Dagvattendammen avser att fördröja dagvatten från planområdet. Dagvattnet avleds därefter vidare till den befintliga dagvattendammen i Pilagård.

Dagvattnet från det befintliga bostadsområdet öster om planområdet, utmed Holmens gränd, ska även anslutas till dagvattendammen.

Sweco har, efter detaljplanens samråd, genomfört en dagvatten- och skyfallsutredning. Syftet med utredningen var att klargöra hur dagvatten och skyfall ska omhändertas för planområdet samt hur dagvatten ska omhändertas från den befintliga dagvattenledning som idag avleder dagvatten från uppströms liggande bebyggelse till tidigare nämnda befintliga mörghåla.

Avfallshantering

Idag sker hämtning av restavfall och matavfall i Halmstads kommun. Hantering av hushållsavfall sköts av HEM och bygger på källsortering. För småhusområdena hämtas hushållsavfallet 1 gång per varannan vecka. Befintlig återvinningsstation finns vid livsmedelsaffären i Kvibille centrum som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Närmsta återvinningscentral ligger i Getinge.

Ny bebyggelse ska anpassas till kommunens nuvarande krav för avfallshantering och kommande förordningskrav på förpackningar. Hämtning av förpackningar ska ske fastighetsnära, vilket avses införas mellan 2024-2027. Det är fastighetsägarens ansvar att bereda plats för alla fraktionerna så att hämtning kan ske.

I planområdet kan hämtning av avfall ske från kärl eller markbehållare. HEM vill informera att från kärl till hämningsfordonets uppställningsplats ska vara som mest 10 meter.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER



Illustrationsbilden visar planförslaget med gröna kopplingar mot jordbrukslandskapet.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Genomförandet av detaljplanen innebär en påverkan av befintlig värdefulla landskapsbild. Del av det öppna jordbrukslandskapet invid Holmens gränd ersätts av en förskola i nordöst och bostadsbebyggelse i blandad form.

damm₁ Dagvattenfördröjning ska finnas.

gång₁ Gång ska förekomma.

Området planläggs med bebyggelse intill befintligt bebyggelse, för att kunna utnyttja befintlig gatustruktur. Allmän plats GATA och NATUR avses säkerställa allmänhetens tillgång. I sydvästra delen av av planområdet avses planläggas för naturmark, NATUR, med ett öppet torrt dagvattendamm (damm₁) i lågpunkt samt en gångväg (gång₁). Området bidrar till en framkomlighet för fotgängare och närboende till Pilagård, vidare via gång och cykelbana längs Harplingevägen till Göteborgsvägen mot Kvibille centrum.

plantering₁ Trädalléer ska planteras.

träd₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planområdets västra sida och nordvästra hörn kommer också att planläggas som naturmark, allmän plats. Befintlig trädallé mellan planområdet och Pilagård kommer att utökas till två rader och säkerställas genom bestämmelse (plantering₁). Ett stort träd bedöms ha högt naturvärde av kommunen, vid korsningen Holmens gränd/Harplingevägen. Trädet är en gammal grov ask som är viktig att bevara då ask är ett träslag som är hårt drabbat av askskottsjukan och arten är numera rödlistad i Sverige. Ask är av SLU klassad som starkt hotad (EN). Trädet ska skyddas genom en egenskapsbestämmelse (träd₁) i gatumark och en administrativ bestämmelse(a₄) om utökad lovplikt för trädfällning för att säkra skyddet av trädet vid exploatering.

a₄ Utökad lovplikt för trädfällning för egenskapsbestämmelse träd₁.

Vid korsningen är det stor marknivåskillnad där Holmens gränd med en markhöjd på ca +42,8 meter och jordbruksmarkshöjd på +41 meter direkt väst om gatan. Föreslagna flerbostadshusen avses kunna utnyttja nivåskillnaden till suterränghus, dvs. ett tvåvåningshus mot Holmens gränd och ett trevåningshus mot innergård. Detta möjliggör att flerbostadshus kan ha hiss i nybebyggelse. Föreslagna suterränghus avses förutsättas med en markhöjdsättning på maximal +40 meter nära nybebyggelsen. Höjdsättningen syftar även till att dagvatten/skyfall inom fastigheten för flerbostadshusen ska kunna avledas till den närmste lokalgatan med en gatuhöjd mellan +39 meter och +40 meter för radhusen/kedjehusen bakom flerbostadshusen. Den lägsta gatuhöjden är +38,02 meter intill enbostadshusen.

+38,02 Föreskriven gatuhöjd i meter över angivet nollplan.

Gatuhöjdsättningarna sker vid alla korsningar inom planområdet. Gatuhöjderna avses anpassa områdets stora nivåskillnader och har därför säkerställts genom en förprojektering (SYSTRA



Kartan illustrerar gröna kopplingar mot jordbrukslandskapet från planområdet

AB, 2022). Dessa gatuhöjdsättningar innebär även att undvika stora schaktningsarbeten och höga stödmurar med hänsyn till områdets kulturmiljö- och landskapsbildsvärden.

Gröna kopplingar från planområdet

Tillsammans med befintlig naturmark i Pilagård i söder, avses omges av naturmark kring hela bebyggelseområdet mellan ekonomihallarna och bostadshusen i Pilagård väster om Holmens gränd.

Gröna kopplingarna mot jordbrukslandskapet från planområdet tillskapas. Förslagen naturmark omfattar det nya området och skapar en mjuk övergång till den öppna jordbrukslandskapet. Här kommer en sammanhängande grönyta som även gynnar för förskolebarn som vill ha en närlekplats direkt från förskoletomten i norr.

Den nya bebyggelsen kommer att ramas in i befintlig bebyggelsestruktur och avskärmas med hjälp av planteringar såsom träd mot jordbrukslandskapet. Naturmark med dagvattendamm och trädalléer avses kunna mjuka upp gränsen mellan jordbrukslandskapet och den nya bebyggelsen. Tillsammans med befintligt naturinslag i Pilagård bedöms bebyggelsen mindre påtaglig sett från Göteborgsvägen. Visuell kontakt med jordbrukslandskapet och gravhögena ges därmed större utrymme.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att värdefull åkermark tas i anspråk. Området är utpekad som ett bostadsområde K4 i Framtidsplan 2050. Större delen av föreslagna bebyggelseområden i Kvibille ligger på skogsmark men denna jordbruksmark strax väster om centrum tas i anspråk för nybebyggelse. Jordbruksmark kommer att omvandlas till förskola, villatomter, bostadsgator, flerbostadshus samt naturområden.

Motiven till att i vissa fall ändå exploatera jordbruksmark är att flera orter behöver kompletteras med mer bebyggelse, dels för att ge ett ökat underlag till service, kunna utveckla näringslivet på orten och till att bidra med en bättre bebyggelsestruktur med en större variation i boendeformer för kvarboende.

En viktig anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att väsentligt samhällsintresse tillgodoses

en positiv centrumutveckling i Kvibille. Väsentliga samhällsintressen som avses motivera en exploatering av jordbruksmarken är:

- Bostadsförsörjningsbehovet i sammanhållen bebyggelse för bostäder i anslutning till orter som avses växa enligt översiktsplanen.
- Att tillgodose behovet av samhällsviktiga service såsom förskola, vård i strategiskt lägen i anslutning till statlig Göteborgsvägen, ett viktigt kommunikationsstråk.
- Nybebyggelse som gynnar ett utökat utbud som avses bidra till en attraktiv centrumutveckling i Kvibille i kommunens strategiska läge.
- Lokalisering av samling av bostäder och förskola samt vård, vilket bidrar till hållbara transporter såsom bussar och cykel. Kollektivtrafik avses stärkas i Kvibille.
- Att möjliggöra för utveckling av effektiv och hållbar infrastruktur och teknisk försörjningssystem såsom vägar, energiförsörjning och VA-ledningar.

I Kvibille har kommunen gjort bedömning att planområdet har goda förutsättningar för att komplettera det långsträckta Kvibille med ny bebyggelse. Planområdet ligger på gångavstånd till Kvibille centrum, med service och busshållplats. För att erhålla ett effektivt nyttjande av marken planeras det för en relativ hög och exploatering av området med cirka 60 bostäder. Storleken på tomterna regleras och det föreslås även flerbostadshus.

Planförslaget bedöms därför motiverat för att få till en sammanhängande Ortsstruktur genom att erbjuda utbud för centrumutveckling i Kvibille. Nya bebyggelseområdet kommer att planeras yteffektivt för att hushålla med jordbruksmarken.

Geotekniska förhållanden

Normal radonrisk föreligger inom delar av planområdet och här ska huvudbyggnader uppföras radonskyddat. En översiktlig geoteknisk utredning (PM/MUR geoteknik, 2021-04-12) har genomfört. Grundvattennivån bedöms variera mellan 1,5 och 5 m under markytan med årstid och nederbörd. De översta jordlagret består av ett tunt lager mulljord 0,2-0,4 m som underlagras av siltig torrskorpelera med en mäktighet på 0-1 m. I den östra delen av området består jordlagren under torrskorpan av siltig sand eller sand med enstaka lerlager. I den västra delen av området har sandig siltig lera påträffats ner till ca 2,5 meters djup. Den sandiga siltiga leran bedöms vara överkonsoliderad.

Stabilitets och sättningsförhållanden bedöms vara tillfredställande vid befintliga förhållanden. All organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial. Planerade byggnader i en våning bedöms kunna grundläggas med metoder för plattgrundläggning, exempelvis kantförstyvad platta på mark. Grundläggningen tillåter lägre nockhöjd jämfört med hus som har källare, en högsta nockhöjd på 6,0 meter för envåningshus, därför regleras samtliga friliggande enbostadshusen, envåningshus, som ska vara källarlös (b_1) i utförandet.

b_1 Källare får inte finnas.

Tyngre byggnader samt byggnader som är känsliga för sättningar/sättningsdifferenser kan kräva viss grundförstärkning t.ex. pålning. Generellt ska bebyggelse inte utföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningsförhållandena vid kommande bygglovsprövning.

Kulturmiljöer och landskapsbildsvärden

Hänsyn har tagits till de värdena av områdets kulturmiljö- och landskapsbild. Nybebyggelse föreslås anpassas till dessa värden och omgivande bebyggelsens proportioner och utformning. Värdena kan tolkas från tre aspekter: Byns bebyggelsestruktur, sambandet från Göteborgsvägen mot gravhögarna och utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet.



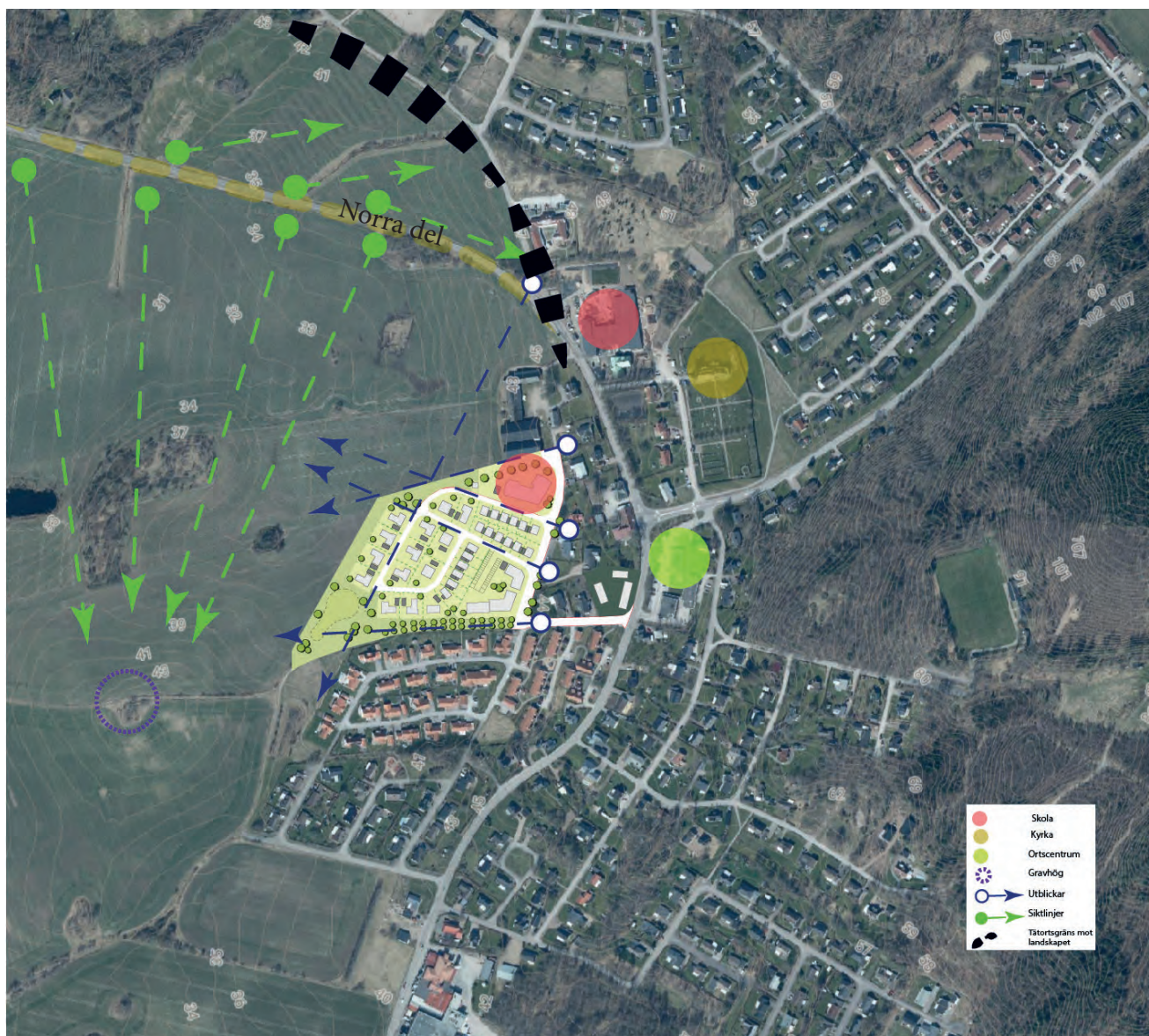
Byns bebyggelsestruktur

Planområdet är utformat för att följa befintlig tätortsgräns och kila in mellan Pilagård och de stora maskin-/ekonomihallarna söder om Göteborgsvägen i ortens nordvästra del. Landskapsbilden kommer att förändras när en del av det öppna jordbrukslandskapet ersätts med bebyggelse. Tätortsgränsen som är en viktig gräns för bebyggelsens utbredning, ska bibehållas för att hålla mot det öppna landskapet.

Planområdets form anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och den kuperade terrängen. Planområdets utbredning i förhållande till Pilagård medför att utblickarna mot jordbrukslandskapet inte bedöms förtas från Göteborgsvägen när man kommer norrifrån. För att följa terrängen ska höga stödmurar och stora schaktningsarbeten undvikas inom fastigheterna för enbostadshusen mot öppet landskap. Detta ska säkerställas genom en administrativ bestämmelse (a₅) om utökad marklovplikt.

a₅ Utökad marklovplikt för schaktningsarbeten och stödmurar.

Marken ligger inom en överlappningszon mellan det öppna jordbrukslandskapet och den starkt stigande urbergsplatån där Kvibille centrum befinner sig i. Stora nivåskillnader möjliggör för ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur som anpassar sig efter denna branta terräng. Befintliga ekonomihallar skymmer tillkommande byggnader, vilket tillåter någon högre byggnad bakom dessa hallar. Ekonomihallen med en plusnockhöjd på +52 meter möjliggör därför nybyggnationen i två



Kartan illustrerar planförslaget som tas hänsyn till kulturmiljö- och landskapsbildsvärden utmed Göteborgsvägen.

våningar för förskola, radhus- och kedjehus och flerbostadshus utmed Holmens gränd, vilket lämpar sig bra med de befintliga husen mittemot. Påverkan på landskapets öppenhet därmed bedöms vara ringa tack vare områdets läge i kant av urbergsplatån. Det vidsträckta åkerlandskapet med markerade gravhögar och avgränsade åkerholmar avses bibehållas.

Samband mellan Göteborgsvägen och jordbrukslandskap

Sambandet mellan det öppna odlingslandskapet och Göteborgsvägen inom tätortsgränsen bedöms vara viktiga kulturmiljö- och landskapsbildsvärden att värna om. Här spelar de långa siktlinjerna mot odlingslandskapet med gravhögarna en viktig roll. I kartan ovanpå illustreras de siktlinjer mellan Göteborgsvägen och den närmaste gravhögen utanför Pilagård. Står man väst om planområdet och blickar mot öster så kan kyrkan synas i ortens siluett. Står man norr om planområdet längs Göteborgsvägen och blickar mot söder så bibehåller de mesta långa siktlinjer mot gravhögar tack vare planområdets form och läge.

Föreslagen gatustruktur har anpassats efter befintliga VA-ledningar i nordöst-sydvästlig riktning och

en dagvattenledning i en tvärsälld riktning mot Holmens gränd, vilket leder till att gatusträckningen bland enbostadshusen följer långa siktlinjer längs Göteborgsvägen. Föreslagna enbostadshusen på utkanten avses placeras med gavel, dvs. husets korta sida mot den norra delen av Göteborgsvägen.

För att följa och förstärka landskapets böljande form anpassas lokalgatornas och byggnadernas höjder efter terrängen. Den högre och tätare exploateringen föreslås i delen som ligger närmast tätorten, mot Holmens gränd, och glesas succesivt ut västerut. Detta är för att varsamt möta upp odlingslandskapet. Samtidigt hjälper utglesningen även till att bibehålla siktlinjer när man rör sig genom området. För denna del är tomtstorlekarna större och för att undvika att volymerna blir så pass stora att siktlinjerna riskerar att påverkas negativt så regleras att attefallsbyggnader inte tillåts (a_3).

Takformen förstärker anpassningen efter terrängen ytterligare. Samtliga enbostadshusen avses vara sadeltak, med takvinkeln för huvudbyggnad mellan 17-45 grader (gäller ej mindre tillbyggnader såsom entrétak samt uterum). Detta görs för att enbostadshusen ska ha en traditionell karaktär i form av småskalig husvolym och sadeltak(f_5) i Kvibille. Föreslagna enbostadshus avses även bättre passa in i lantlig boendemiljö vid jordbruksmarken. Där lokalgator med större lutning möjliggör för en grupp småhus såsom radhus och kedjehus med en nockhöjd på 8 meter och följer de lutande plusgatihöjderna. Här tillåter pulpettak som markerar lutande terräng förutom sadeltak (f_6). Regleringen medger en mer enhetlig byggnadskaraktär och en bättre anpassning efter brantare gaturum mot Holmens gränd. Takvinkeln för radhus/kedjehus får vara flackare mellan 17-33 grader såsom flerbostadshusen och förskolebyggnader längs Holmens gränd. De andra grupperade tomterna för kedjehus och radhus har en plattare mark bakom flerbostadshus, vilket regleras en enhetlig byggnadskaraktär med enbart sadeltak såsom de andra enbostadshusen i området. Brantare takvinkel tillåts mellan 30-45 grader.

f_6 Tak ska utformas med enhetligt sadeltak eller pulpettak.
--

Planområdet kommer att exploateras, upplevelsen av detta kommer främst att bli från Holmens gränd och Harplingevägen. Den nya bebyggelsen exponeras bara för den omkringliggande bebyggelsen. Eftersom befintliga vuxenträden är så höga och kommer att bibehållas, ger de en kontakt med träden även efter utbyggnaden. Nybyggnationen är dold bakom befintlig och föreslagen allé samt de stora ekonomihallarna. Detta kommer att minska ytterligare negativ påverkan mot jordbrukslandskapet från norra delen av Göteborgsvägen.

Utblickar mot öppna landskap

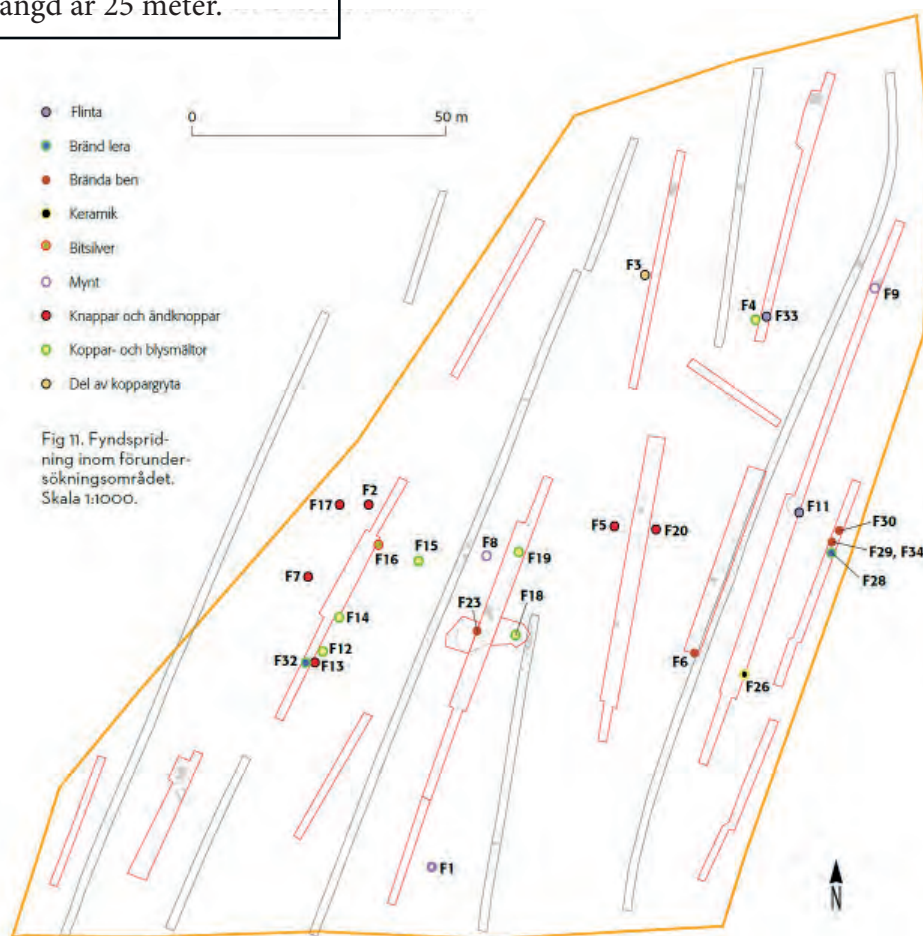
Förutom långa siktlinjer mot gravhögarna och det öppna landskapet från långt håll i Kvibille ort, ska även viktiga utblickar från bostäder till det öppna landskapet bibehållas eller tillskapas när man rör sig i området. Detta görs för att mötet mellan det öppna landskapet och bebyggelsen bedöms vara känsligt.

Föreslagna enbostadshus efterliknar befintliga villor väster om Göteborgsvägen som oftast ligger i utkanten av slätterna med vackra utblickar över fälten. Vid placering av husen i slänten väster därom tas hänsyn till att skapa utblickar över och mellan husen mot öppet landskap. Förslagen gatustruktur tillåter dessa utblickar mot slätter och naturmark. Genom gatu- och naturrum samt prickad mark i kvartersmark, avses de flesta befintliga villor öster om Holmens gränd ha kvar utblickar mot jordbrukslandskapet.

Utformning för flerbostadshusen vid korsningen förstärker dessa utblickar. Huskroppar i form av t.ex.

suterränghus för flerbostadshusen behöver brytas ner i flera mindre enheter, vilket passar bättre in i den småskaliga bostadskaraktären runt omkring. Största huslängd regleras därför vara 25 meter (f_7).

f_7 Största huslängd är 25 meter.



Kartan visar område där fornlämningar påträffades som vidareutredas i en arkeologisk undersökning.

Genom att de uppdelade huskropparna med två våningar mot närliggande gatumark och tre våningar mot det öppna landskapet, tillskapas fina utblickar för flerbostadshusen. Tillkomna husen avses därför grupperas, placeras och utformas på sådant sätt att dessa utblickar mot öppet landskap i stort bibehålls.

Fornlämningar

Området med påträffade fornlämningar undersöktes vidare i planprocessen. Kulturmiljö Halland har utfört en arkeologisk förundersökning av fornlämningarna 2019. Sammanlagt frilades 1617 kvadratmeter i 17 sökschakt. I förundersökningsområdet hittades 296 arkeologiska anläggningar bestående av stolphål, gropar, hårdar, rännor och lager. 146 anläggningar undersöktes varpå strukturer av 6 förhistoriska huslämningar var möjliga att uttolka. Husstrukturerna har daterats till folkvandringstid, vendeltid och vikingatid. I förundersökningsområdet påträffades metallfynd, flintspån, brända ben, bränd lera och keramik. Kulturmiljö Halland förordar att en arkeologisk undersökning genomförs av förundersökningsområde och fornlämning Kvibille 141 innan denna del kan exploateras. De påträffade husstrukturerna med dateringar från yngre järnålder kan tillsammans med den tidigare undersökta boplatsen Kvibille 137 med påträffade lämningar från yngre stenålder, bronsålder och äldre järnålder bidra med viktig och kompletterande information till förståelsen av Kvibille samhälles förhistoriska utveckling.

BEBYGGELSE

Användning

Planen medger förskola- och bostadsändamål (**B** och **S**) inom kvartersmark. Förutom bebyggelse ska planförslaget medge tillhörande väg- och grönstruktur i enlighet med framtidsplan 2050. Området skapar möjligheter för en förskola och nya bostäder i ett läge nära centrum, service och kollektivtrafik. Planområdet är beläget centralt i orten och avses komplettera det långsträckta Kvibille.

Planförslaget beräknas kunna innehålla ca 60 bostäder beroende på valda hustyper och utformning. Av dessa föreslås ca 27 st. utgöras av lägenheter, medan resterande 33 tomter föreslås avstyckas för friliggande villor alternativt kedjehus och/eller radhus. Flerbostadshusen avses vara tvåvåningshus mot gatan och trevåningshus mot innergården med hiss för äldre människor som vill bo kvar i Kvibille.

Utöver kommande bostäder föreslås ett stort kvarter planläggas för användning förskola vid slutet av Holmens gränd. Detta för att kunna möta upp ett framtida behov av en ny förskola i Kvibille.

Ny bebyggelse för bostäder och förskola

Illustrationsbilden visar på en möjlig utbyggnad av planområdet



Förskoletomten ligger i planområdet nordöstra hörn med en vändplan för att separat hämta och lämna barn utan att köra runt inom föreslaget bostadsområde. I samband med att säkra befintliga underjordiska ledningar (u_1) som finns i förskoletomtens norr del, planeras en eltransformatorstation (E) för tekniska anläggningar uppföras i närheten till förskoletomten.

Utnyttjandegrad/Fastighetstorlek

Två större fastigheter skapas, en i norra delen (kvarter 1) och ett i sydöstra delen (kvarter 5), avseende för förskola i norr och flerbostadshus för bostäder i söder, möjligtvis för äldre som vill bo kvar i Kvibille. Kvarter 1 för användning förskola är cirka 4 300 kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea för huvudbyggnad på 1 100 kvm per fastighet(e_1). Kvarter 5 är cirka 4 100 kvm och medger en exploatering i form av största byggnadsarea inkluderad miljöhus och komplementbyggnad på 25% av fastighetsarean(e_5). Inom detta kvarter skapas flerbostadshus med tvåvåningar mot gatumark och trevåningar mot innergård. Minsta fastighetsstorlek är 4 000 kvm(d_4).

Inom kvarteren markerade med 2, fyra tomter på områdets kanter mot jordbrukslandskapet, skapas en möjlighet för friliggande villor, enbostadshus. Minsta fastighetsstorlek är 740 kvm (d_1) och största byggnadsarean inkluderat garage och förråd är 220 kvm per fastighet(e_2). Kvarter 3 vetter ut mot det öppna landskapet med kraftigare lutning. Här skapas förutsättningar för kedjehus och/eller radhus med pulpettak som bättre följer sluttningen inom detta kvarter. Största byggnadsarean inkluderat garage och förråd är 110 kvm per fastighet(e_3). Minsta fastighetsstorlek är 240 kvm (d_2) och medger då 12 fastigheter. Kvarter 4 har flackare mark och återgår till sadeltak med brantare takvinkel. Största byggnadsarean inkluderat garage och förråd är 130 kvm per fastighet(e_4). Minsta fastighetsstorlek är 340 kvm (d_3) och medger 6 större fastigheter. Planförslaget innebär en effektiv användning av jordbruksmark som anpassas till områdets branta terräng och kultur- och landskapsbildsvärden.



Kartan visar numering av de olika kvarteren som beskrivs ovan.

Utformning av ny bebyggelse

Höjder för nybyggnation följer mark som sluttar åt sydväst i områdets lågpunkt från Göteborgsvägen som planområdets högpunkt. Mark längs Holmens gränd sluttar från norr med en plusmarkhöjd på +45,86 meter åt söder ner till +42,78 meter. De friliggande enbostadshusen (f_2) i kvarteren 2 med flera tomter får uppföras i form av enplanshus med en nockhöjd på 6,0 meter, för att anpassa sig efter befintliga villor i Pilagård. Huvudbyggnaden avses placeras med huvudentré mot gata.

Kedje- eller radhusen (f_3) i kvarteret 3 från Holmens gränd har en relativ liten tomt för att effektivt utnyttja mark- och gatunivåskillnader. Kedje- eller radhusen bakom flerbostadshusen i kvarteret 4 har en större tomtstorlek med gavel mot gatan. Samtliga radhusen eller kedjehusen får uppföras i 2 våning, en nockhöjd på 8,0 meter. Radhus- eller kedjehus i kvarteret 3 följer en föreslagen tvärgata mot det öppna jordbrukslandskapet en större lutning öst-västligt, vilket möjliggör för föreslagna radhus och kedjehus som kunna följa de lutande plusgathöjderna. Här tillåter pulpettak som markerar lutande gata och terräng förutom sadeltak. Kedjehus och radhus i kvarteret 4 på flackare mark bakom flerbostadshus, ska också ha en enhetlig byggnadskaraktär med enbart sadeltak såsom de andra husen i området.

Gathöjderna regleras med gathöjdsättning vid alla korsningarna. Föreslagen förskoletomt i kvarteret 1 är stor och ligger nära ekonomihallar i norr. Ekonomihallarna norr om planområdet har plusnockhöjder på +52 meter, vilket tillåter tillkommande husen längs Holmens gränd ha en enhetlig plusnockhöjder. Plusnockhöjder för ny bebyggelse i de två stora tomterna regleras därför ha maximalt +52 meter för flerbostadshusen (f_4) och förskolan som ska ha enbart en huvudbyggnad eller sammanbyggd byggnad per fasighet(f_1). Den delen av radhus/kedjehus som har en nockhöjd på 8 meter som vilar på en mark med närliggande gatumark på +44 meter.

Tvärsektionen av bebyggelse som följer terräng och trappar ner mot öppet landskap



Enbostadshusens tomtstorlek (d_1) och byggnadsarea (e_2) regleras en aning mer måttfull jämfört med befintliga närliggande enbostadshusen. För att ytterligare minska den negativa påverkan på kulturmiljö- och landskapsbildsvärden, införs en administrativ bestämmelse (a_3) om utökad lovplikt för attefallsbyggnader, dvs. bygglov krävs för attefallsbyggnader för samtliga enbostadshusen. Detta görs för att ytterligare begränsa byggrätt och husvolym i direkt anslutning till det öppna jordbrukslandskapet.

a_3 Utökad lovplikt för attefallsbyggnader.

Områdets starka kulturhistoriska värde och planområdets exponerade läge i det öppna landskapet gör att bebyggelsen ska utformas med stor omsorg kring husvolym, färgsättning och byggnadsmaterial. Utformningsbestämmelse(f_8) därför införs som innebär att nya byggnader ska uppföras med naturfärgat fasad- och takmaterial. Detta görs för att ny bebyggelse avses kunna bättre smältas in i det öppna landskapet. Färgval medger en naturlig övergång från orten till landskapet. Enbostadshusen får en mindre visuell roll i landskapet och därmed inte påtagligt påverka landskapsbilden negativt.

f_8 Nya byggnader ska uppföras med naturfärgat fasad- och takmaterial.

Nybyggnationen som ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur



Placering

Placering och gruppering av nybebyggelse avses anpassas efter den branta terrängen och blir ett tillägg till befintlig bebyggelsestruktur väster om Göteborgsvägen. Stor omsorg ligger på att nybyggnation placeras längs föreslagna lokalgator som i huvudsak riktar sig mot öppet landskap och naturmark.

Förutom prickad mark inom kvartersmark mot lokalgatorna, ska byggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p_1). Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (p_2).

Minst en entré till flerbostadshusen i kvarteret 5 (p_3) ska placeras längs Holmens gränd. Denna reglering tillåter en direkt koppling till allmän platsmark från kvarteret 5 med en stor marknivåskillnad, vilket innebär att närboende kan röra sig utmed gatan. Regleringen bidrar i stort till god framkomlighet vid korsningen mot den nya bebyggelsen och gynnar en tryggare gaturum utmed Holmens gränd.

p_3 Minst en entré ska placeras längs Holmens gränd.



Parker och torg

Förutom lokalgatan utgörs områdets allmänna plats av mindre naturområden.

Samhällsservice

Förskola som en viktig samhällsservice för Kvibille centrumutveckling föreslås inom planområdet. En förskola i området skapar beredskap för fler förskoleplatser i Kvibille. Planen innebär ökat underlag för befintlig samhällsservice i Kvibille med omnejd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

I sydvästra delen av området där det planläggs för natur och dagvattendamm ges det möjlighet att behålla en gångväg (gång₁) som kopplar ihop befintligt bostadsområde i söder med planområdet. Det är även möjligt att anordna gångstig från förskolan i norr via naturmark i väster och söder. I övrigt samsas gående, cyklister och motorfordon i gemensamt trafikrum i form av lokalgatan som går igenom området.

Harplingevägen föreslås att utöka befintlig gångbana till gång- och cykelbana. I dagsläget har inte kommunen rådighet över fastigheten norra om Kvibille 21:1. På sikt vill kommunen ha en gång- och cykelväg som kopplar ihop skolverksamheterna på båda sidor av Göteborgsvägen enligt gällande översiktsplan 2050.

Biltrafik och gator

Området planeras ha utfart till Göteborgsvägen via Harplingevägens östra del. Området nås från utökad matargata Holmens gränd via Harplingevägen mot Kvibille centrum. Denna lösning har valts på grund av att det är den mest naturliga och enda möjliga utfart mot Göteborgsvägen i nuläget. Harplingevägen är idag planlagd som enskild lokalgatan, denna föreslås planläggas som kommunal gata med gång- och cykelbana tillsammans med Holmens gränd som har en vändplats i slutänden.

Tillkommande bostäder trafikeras via en lokalgata som en slinga inom området, med två in- och utfarter till Holmens gränd. Detta för att skapa en bättre förutsättning för rundkörning vid exempelvis avfallshantering och bättre trafikflöde. Lokalgatan är ett gemensamt trafikrum för bilister, cyklister och gående. En utformning som uppmuntrar till lägre hastigheter än 30 km/h eftersträvas. Holmens gränd avses också få en lägre hastighet på 30 km/h och avslutas med en vändplan vid förskolan i norr.

Genomförandet av detaljplanen genererar en viss ökad trafikmängd. En trafikutredning (AFRY, 2022) har genomfört för att se över trafiksäkerhet för alla slags trafikanter. Trafikanalysen visar att kapaciteten i korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen inte kommer utgöra ett problem för framkomligheten på grund av den angivna exploateringen av Kvibille 21:1 samt Kvibille 6:9 vid prognosåret 2040. Den beräknade belastningsgraden i korsningen är betydligt lägre än den övre gräns som definierar önskvärd servicenivå. Planerad korsningsutformning bedöms ha trånga förhållanden för motorfordonstrafiken, men kommer att ha kvar samma framkomlighetsklass som den befintliga korsningen.

Cykel- och bilparkering

Samtlig cykel- och bilparkering sker på kvartersmark och ska följa Halmstads kommuns parkeringsnorm. Vad som gäller för respektive bostadsform finns närmre beskrivet på sida 16. Exakt antalet parkeringsplatser som uppfyller kraven i parkeringsnormen ska redovisas i samband med bygglovsprövning.

Parkeringsbehov ska lösas inom egen fastighet. Parkeringsplatser i förskoletomten kan även samnyttjas av lokala föreningarna under helger och kvällar.

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. Enligt miljöbalken ska både kommunen och verksamhetsutövare ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Det finns idag miljökvalitetsnormer (MKN) för buller, luft och vattenkvalitet som ska följas när kommuner tar fram detaljplaner. Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är de främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö- ett genomförande av planen medför en viss ökning av biltrafiken. Planens genomförande bedöms ge en marginell påverkan på luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskrids i och med planens genomförande. Fastlagda miljökvalitetsnormer för vatten ska inte påverkas negativt av en exploatering av området.

Social hållbarhet

Ett varierat utbud av hustyper och storlekar för bostadsbebyggelse vilket gör att flera olika typer av människor kan bosätta sig i området. Detta kan bidra till ökad livskvalitet och skapa en bredare befolkningssammansättning på orten. Förskola som anläggs väster om Göteborgsvägen kan ta hand om barnfamiljer som bor i och nära planområdet. Planområdet är försörjt med gång- och cykelvägar och ligger i nära anslutning till ortens centrum med goda kollektivtrafikförbindelser.

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Den nya bebyggelsen föreslås som en utvidgning av befintlig bebyggelse. Äldre kvibillebor kan bo kvar i orten i småhus med mindre tomt eller i flerbostadshus med hiss. Blandad upplåtelseform ger möjlighet till barnfamiljer och äldre som kan bo i nära håll och skapar därefter en tryggare boendemiljö genom att planområdet befolkas av olika slags människor under stora delar av dygnet.

Det är viktigt att skapa samband mellan grönstråk och att spara grönytor för rekreation för närboende. Torr dagvattendamm i söder kopplas till en gångstig med trädalléer i offentlig naturmark. Dammen och omkringliggande naturmark kan även användas till utflykt för förskolebarn. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter för boende i området. Det är attraktivt att bo på landet för lugnet, utsikten och närhet till natur och slätter. Gestaltning av gatustruktur i området bidrar till utblickar mot det öppna jordbrukslandskapet, vilket tillskapar tydlighet och orienterbarhet och medger en trygg boendemiljö. Planförslaget avses förstärka Kvibilles bebyggelsestruktur och en positiv centrumutveckling i Kvibille.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga störande verksamheter som angränsar till planområdet.

Risk

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

Buller

En trafikutredning (AFRY, 2022-04-25) har redovisat beräknad ÅDT som underlag till bullerberäkning

i planområdet. Beräknad ÅDT av planerad bebyggelse som belastar Harplingevägen är 610 f/d. Trafikbuller därför bedöms vara marginellt från samtliga bebyggelse för förskola och bostäder (även bygglov till hyreslägenheter på Kvibille 6:9 vid korsningen Göteborgsvägen/Harplingevägen). Risken för bullerstörningar har bedömts som låg, varför ingen särskild bullerutredning har upprättats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Markanvändningen **E** för tekniska anläggning kommer att säkerställa E.ONs transformatorstation i planområdets nordvästra del. En administrativ bestämmelse om u-området (u₁), dvs. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar införs för att säkerställa E.ONs högspänningskabel. U-området ligger på kvarteretsmarken som avses fortsatt vara kommunal mark för föreslagen förskola.

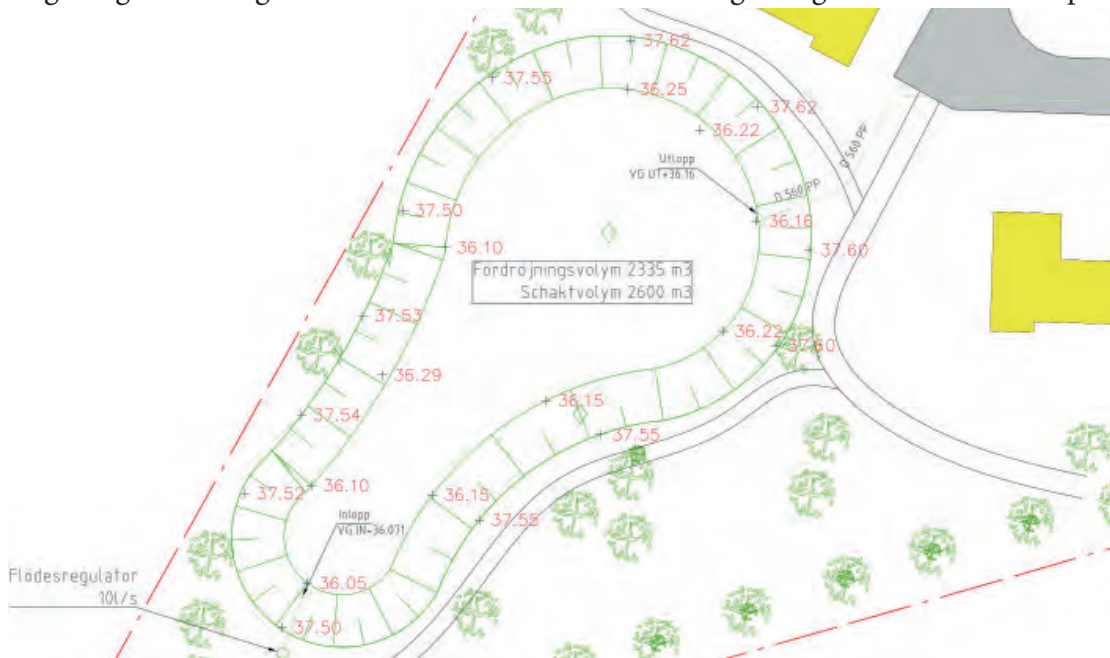
Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. För nyttillkommande bebyggelse bör energisnåla lösningar väljas för att minimera behovet av uppvärmning.

Dricks- och spillvatten samt brandvatten

Ny bebyggelse avses anslutas till befintliga huvudledningar för dricks- och spillvatten. Brandposter ska anläggas i enlighet med Svenskt Vattens publikation P114 vid ny exploatering.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området har varit att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på dagvattennätet. Dagvattnet för befintliga och tillkommen bebyggelse ska avledas till föreslagen dagvattendamm, s.k. torrdamm, (damm₁) i planområdets sydvästra del. Dagvattnet avleds därefter vidare till den befintliga dagvattendammen i Pilagård. Utmed Holmens gränd, avleds i dagsläget dagvattnet från det befintliga bostadsområdet öster om planområdet till befintlig mangelhåla. Dagvattnet ska istället anslutas till föreslagen dagvattendamm inom planområdet.

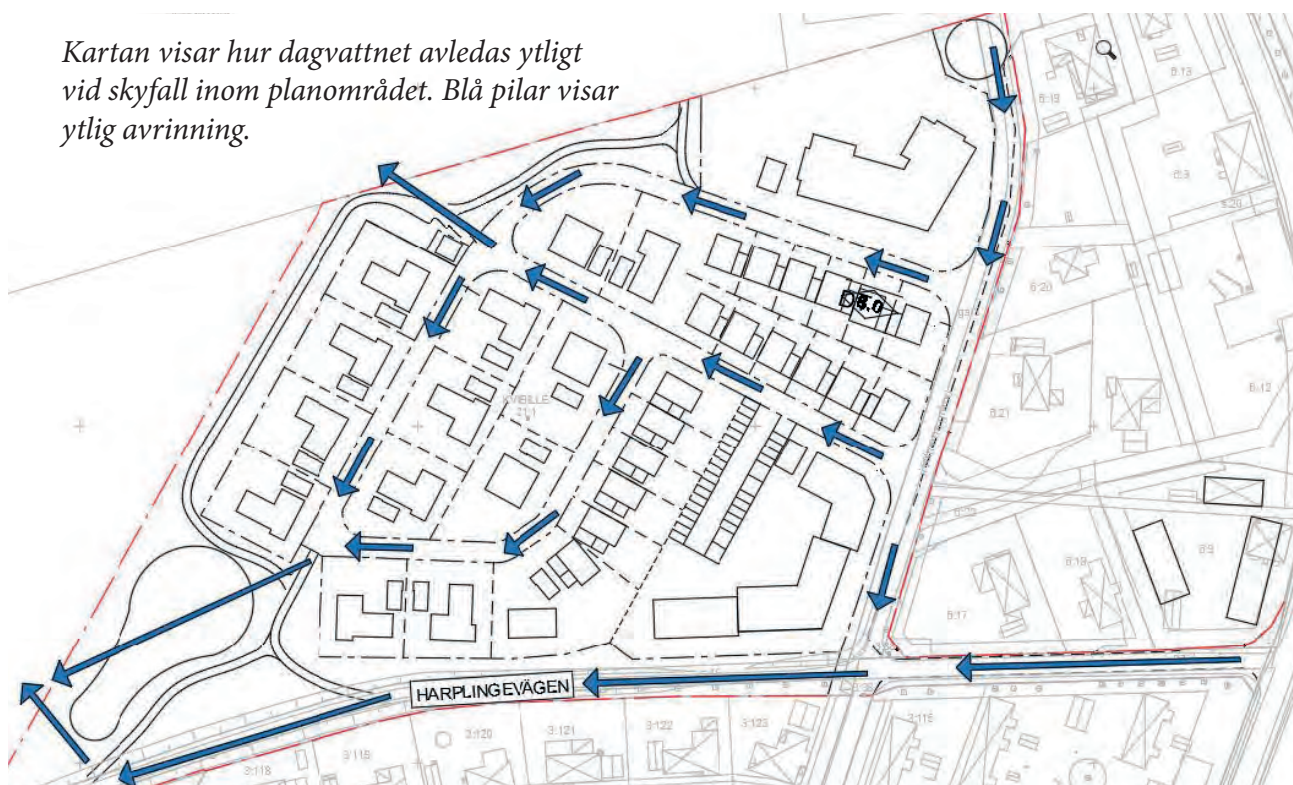


Färdigställd dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2022-06-30) har utrett bostadsområdets skyfallshantering samt utrett och dimensionerat nämnd dagvattendamm i planområdets sydvästra del. Högsta vattendjup av torr dagvattendamm är 1,45 meter. Anläggningar för dagvattenhantering

anläggs i föreslagna lokalatorna samt även i Holmens gränd och längs med Harplingevägen. Dagvattenhanteringen för planområdet har projekterats enligt en förprojektering (SYSTRA AB, 2022). Dagvattensystemet har dimensionerats för ett 20-årsregn med varaktighet 10 minuter med en klimatfaktor 1,3. Vid den föreslagna dagvattendammen begränsas utflöde, med flödesregulator, till 10 l/s. Dammens släntlutning ska inte överstiga 1:4 enligt krav från TFF. Den beräknade erforderliga fördröjningsvolymen är ca 2350 m³ för bebyggelse inom planområdet tillsammans med det befintliga bostadsområdet öster om Holmens gränd.

Exploatering av planområdet bedöms inte medföra försämring av statusen för recipienten och vattenförekomsten Suseån. Recipienten har sedan tidigare haft problem med övergödning vilket kan härledas till näringsläckage från jordbruksmark. Andelen jordbruksmark, och därmed även avledning av näringsämnen kommer att minska i samband med exploatering. Den ökade andelen hårdgjorda ytor bedöms inte påverka recipienten negativt efter rening i dagvattendamm. Dagvattnet kommer passera en till dagvattendamm nedströms som kommer ge ytterligare rening.

Kartan visar hur dagvattnet avledas ytligt vid skyfall inom planområdet. Blå pilar visar ytlig avrinning.



I samband med exploatering av området är det viktigt att minimera påverkan på nedströms liggande områden ur ett skyfallsperspektiv. Föreslagen skyfallshantering för planområdet bedöms inte påverka nedströms områden negativt utan att säker avledning kan skapas med genomtänkt höjdsättning av området och dagvattendammen. Dagvattenhantering medför dessutom att magasinering inom planområdet kommer öka mot befintlig situation. Tillkomna bebyggelse inom planområdet ska skyfallssäkras genom att byggnadens lägsta golvnivå ska vara ca 50 cm ovan angränsade gatunivåer.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Hanteringen av hushållsavfall sköts av HEM. En vändplats ska anordnas på Holmens gränd intill föreslagen förskola. Tillräcklig svängradie finns för fordon enligt avfallsrådgivare från HEM. Avfallshantering med uppställningsplatser för förskolan och flerbostadshusen sker på kvartersmark.

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
2019-09	Samråd	
2022-12	Granskning	
2023-04	Antagande	
2023-05	Laga kraft	
2024-12		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	Laholmsbuktens VA (LBVA)
El	EON
Fjärrvärme	Halmstads Energi och miljö (HEM)
Tele	Skanova
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata/natur)	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Allmän platsmark (damm)	LBVA Laholmsbuktens VA AB
Kvartersmark	Berörd markägare/exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats vilket innebär att Halmstads kommun ansvarar för väg- och naturmark inom detaljplanen. Nybildade fastigheter avses inte ingå med andelstal i befintlig gemensamhetsanläggning Kvibille GA:3.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

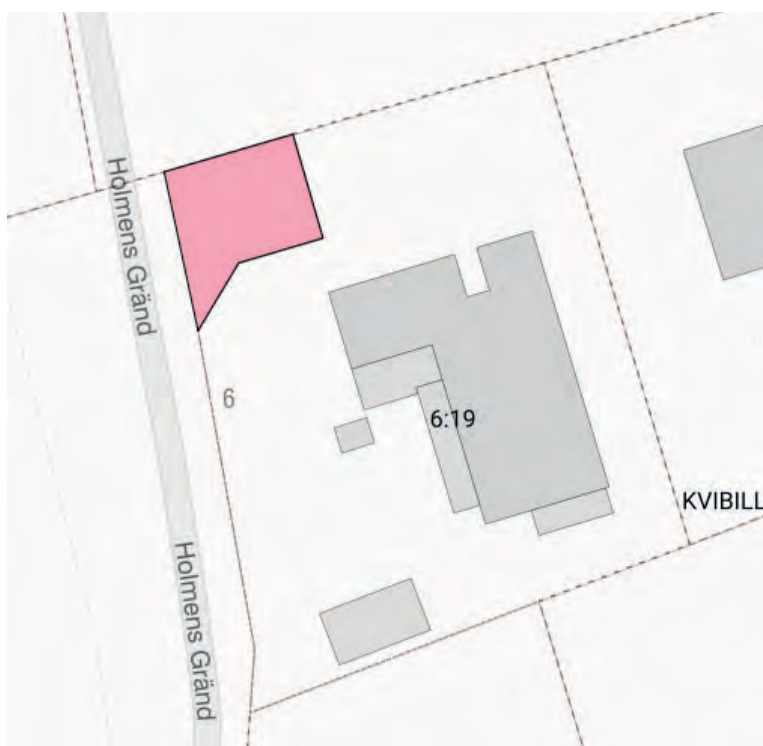
Planområdet berör del av fastigheten Kvibille 21:1 och en liten del av fastigheten Kvibille 3:38 som ägs av Halmstads kommun.

Genomförandet av detaljplanen innebär bildande av ett antal nya fastigheter inom planområdet.

Fastighetsindelningen ska följa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek enligt detaljplanen. Halmstads kommun ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning.

Harplingevägen är idag en samfärdig väg Kvibille S:19, som till viss del ingår i Kvibille GA:3. I planförslaget föreslås Harplingevägen planläggas som allmän platsmark GATA samt NATUR och Gång, med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att lösa in Kvibille S:19 inom planområdet. Holmens gränd ingår i Kvibille GA:3, vägen föreslås planläggas som allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen avser att ta över förvaltningen och Kvibille GA:3 ska omprövas så den del som planläggs som allmän plats-GATA utgår ur Kvibille ga:3. Halmstads kommun ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning. Enligt anläggningslagen 40a § ska ägaren till den mark som blir av med belastning av gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppstår skada.

Rödmarkerat område på bilden nedan som idag tillhör den kommunalägda fastigheten Kvibille 21:1 men som är upplåtet till Kvibille ga:3, planlagt som kvartersmark, kommer efter omprövningen av Kvibille ga:3 inte längre vara upplåtet. Då denna yta nyttjas av intilliggande fastighet, Kvibille 6:19, kommer denna yta efter omprövningen att kunna fastighetsregleras till Kvibille 6:19. Överenskommelse om fastighetsreglering och ersättning upprättas i samband med ansökan om lantmäteriförrättning mellan Halmstads kommun och ägare av fastigheten Kvibille 6:19.



Kvibille 6:9 berörs av detaljplanen på det vis att det, liksom i tidigare plan, läggs ut en hörnavskärning i dess sydöstra gräns för allmän plats-gata. Denna är i tidigare plan också utlagd som gatemark men har aldrig införlivats i Kvibille ga:3. Denna del avses att inlösas och fastighetsregleras till den kommunalägda fastigheten Kvibille 3:38 eftersom området blir kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för upprättande av överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för transformatorstation inom utsatt E-område samt tillhörande ledning i

utsatt u-område till förmån för E.ON elnät. E.ON elnät ansvarar för- och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Halmstads kommun bekostar utbyggnad av allmän platsmark.

Privat fastigheter/exploatör bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, stabilitet osv. bekostas av berörd exploatör/markägare. Kommunen ansvarar för och bekostar arkeologiska undersökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen. Respektive exploatör ansvarar för eventuell fastighetsbildning inom sitt anvisade kvarter.

Halmstads kommun/Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet och dagvattendamm. Berörda fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid tillfälle gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

Markanvisningsavtal

Försäljning av tomter för friliggande villor avses ske genom kommunens tomtkö. Försäljning av tomter för flerbostadshus, radhus och kedjehus sker genom markanvisningar. Förskolan kan drivas i kommunal regi alternativt säljas genom markanvisning till en privat aktör.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Kostnader för anläggande av gata/trafik och natur har beräknats av Teknik- och fastighetsförvaltningen inför granskningsskedet och uppskattas till 12,3 Mkr. Kostnader för anläggande av dagvattendamm har beräknats av LBVA. Kostnaden är giltig 2 år från år 2022. Därefter kan den behöva indexeras.

Planområdet föreslås införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten i samband med att detaljplanen antas.

Ersättningsskyldighet

Detaljplanen innebär inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

REFERENSER

- Landskapsbildsvärden i Halmstads kommun, En landskapsbildsmässig kommunbeskrivning som underlag för översiktsplanen 2000, 1998-1999
- Brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv och åtgärder i samhällsbyggnadsprocessen, Boverket rapport 2019:20
- Förprojektering, ett projekteringsunderlag om lokalgator med VA-ledningsplan, SYSTRA AB, 2022

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Sara Nylander, Samhällsutvecklingsavdelningen (till och med samrådet)
- Frida Löfgren, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Violeta Stanic, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Emma Zander, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Jennie Hemborg, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Ann-Charlotte Abrahamsson, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Patrik Larsson, Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen
- Kajsa Sparrings, Bygg- och kartavdelningen, Bygg och miljöförvaltningen
- Anton Jansson Nyroos, Bygg- och kartavdelningen, Bygg och miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, Miljöavdelningen, Bygg- och miljöförvaltningen
- Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
- Anneli Bylander, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Peter Gustafsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Annica Pålsson, Teknik- och fastighetsförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt