

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 2

Tillhörande detaljplan för

Heléns trädgårdar

Eketånga 6:510 m fl



SÖNDRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00560
Samhällsutvecklingsavdelningen, 2024-05-07

SKRIVELSER FRÅN PRIVATPERSONER

Synpunkterna från privatpersoner (sakägare och övriga) kommenteras ämnesvis från kommunen i Samrådsredogörelse del 1.

PRIVATPERSON 1

Jag och min hustru motsätter oss av byggandet av lägenheter på denna området. Vi har varit på samråd och tycker att det är inte lämpligt att bygga lägenheter här dels av för alltför höga byggnader och trafiken som kommer att vara alltför stor på Västergårdsvägen, sen angående parkering platser så fick vi inget svar. Vi tror att det blir ungefär samma problem som Lundgrens trädgårdar på Nyatorp, där byggdes 430 lägenheter och alldeles för få parkeringsplatser och hela villa område förstördes. På grund av detta så fick vi sälja huset på Stallgatan 10 och flyttade hit, och det gjorde många utav våra gamla granar med. Om det ändå här ska byggas så anser vi i så fall att byggnaderna skall inte vara större en tvåplanshus och minst en parkeringsplats per lägenhet.

PRIVATPERSON 2

Området är avsett för villor, dvs bebyggelse om högst 1,5 plan.

Området har lång tradition av villa bebyggelse vilket också präglar miljön.

Området har sedan slutet på 1950 talet utvecklats som just villaområde med allt vad det innebär av karaktär, utformning, integritet och utveckling.

Att i denna väletablerade villa miljö spränga in ett flertal höghus anser jag stå i strid med gällande intentioner för den detaljplan som gällt sedan slutet på 1950-talet. Det ändrar helt på den nuvarande boendemiljön.

Att i ett väl fungerande och lugnt område tillföra 150 lägenheter medför en kraftigt ökad trafikrytm dygnet runt. På en relativt liten yta så motsvarar detta en ökning motsvarande 150 nya villor, vilket säger sig självt får en kraftig negativ påverkan på villa miljön.

Att det dessutom avser hyreslägenheter innebär erfarenhetsmässigt en hög omsättning på boende samt mindre ansvarstagande gent emot att äga sin bostad. Detta vill också negativt förändra den miljö som präglar villaområdet idag.

Summerat så står den föreslagna planen i strid mot den sedan 50-talet gällande detaljplanen för området och kan inte godkännas, då den i allt för stor utsträckning förändrar hela områdets avsedda och uppbyggda villa miljö.

PRIVATPERSON 3

Undertecknade boende på Örnäsvägen 45 (Eketånga 3:64) är inte omedelbart berörda av den planerade utbyggnaden. Däremot är trafiksituationen redan idag hårt ansträngd på Tylösandsvägen och med planerna för Soldalen och Jutarum samt Helens trädgårdar kommer trafiksituationen gå från besvärlig till infarkt. Detta innebär att jäktade bilister kommer att söka sig till de små villavägarna för att hitta genvägar och smitvägar ur den centrala infarkten. Undertecknade menar att fortsatt byggnation måste stoppas tills det finns en rimlig och väl genomtänkt trafikföringsplan. Redan idag är trafiken vid Kattagattsskolan, vid korsningen Järnvägsleden/Nya Tylösandsvägen, Preemkorsningen och Bäckagårdsrondellen hårt ansträngd. Så en trafikföringsplan med hänsyn tagen till de boende, framkomlighet och kollektivtrafik behövs. Idag vinglar många skolbarn på cykelbanor och trottoarer och den ökning av boende som byggplanerna innebär kommer att öka både hårda och mjuka trafikanter.

PRIVATPERSON 4

Jag tycker höjden blir alldeles för hög på den planerade byggnaderna jämfört med omgivningen. Byggnaden ligger även på en kulle något som inte framgår av modellen.

PRIVATPERSON 5

Vi bor 100 meter från det planerade bygget och vi är mycket kritiska till flera delar i detaljplanen. För det första är marken vid Helens rör betydligt högre belägen än omkringliggande bostadsområde och därför kommer byggnaderna att torna upp sig högt över övrig bebyggelse. Det passar inte in i området som präglas av vyn av villor i slutningen ner mot havet. Trevåningshus är illa nog, men planen att bygga upp till fem (!) våningar är helt absurt.

För det andra behöver Halmstad tänka till på trafiksituationen mellan Söndrum/Tylösand och Centrum. Jag jobbar på Högskolan och i rusningstid kan det ta upp till 30 minuter att ta sig till jobbet med bil eller buss (övrig tid tar det max en kvart). Köerna börjar ibland redan vid ICA Söndrum och raksträckan vid Alet är det ofta helt stopp. Proppen släpper oftast inte förrän efter Slottsbron. Det spelar ingen roll om man väljer Wrangelsleden, det är lika illa där.

PRIVATPERSON 6

3 och 5 våningshus i ett område som endast tillåter 1,5 plans hus kommer förstöra vybilden av detta vackra område. Vi är oroliga över trafikbelastningen där många barn går och cyklar till skolan just förbi Helens trädgårdar. Dessa lägenheter kammar ha insyn i våran trädgård vilket bryter mot vår personliga utrymme och privat plats, med insyn till badtunna uterum. Trafikbelastningen och säkerheten runt om det är även ett stort orosmoment.

PRIVATPERSON 7

Vi anser inte att högre byggnader än normala 1 1/2 plans hus ska byggas i detta området. Hur den redan så ansträngda Tylösandsvägen ska klara av ytterligare trafik från boende i upp mot 150 lgh (inkl. Hf9) är en stor fråga.

Vanliga normalstora hustomter hade varit betydligt trevligare eller lägre bostäder/servicehus för äldre som inte orkar sköta om sina hus men vill bo kvar i området.

Om ni vänder er mot barnfamiljer så behövs de fler lekplatser & förskolor och annat i området dessutom. Säkerhetsmässigt så finns där inga trottoarer och de är få som håller hastigheten på 30 km.

Börja med att titta på hur man ska lösa accessen till och från Halmstad city, Flygstaden, E6 och andra vägen där man även idag sitter i köer dagligen.

Man kan inte bara bygga och bygga och inte tänka på infrastrukturen som sett lika dan ut i många år nu. Tack för ordet!

PRIVATPERSON 8

Vi anser inte att högre byggnader än normala 1 1/2 plans hus ska byggas i detta området. Hur den redan så ansträngda Tylösandsvägen ska klara av ytterligare trafik från boende i upp mot 150 lgh.(inkl. Hf9) är en stor fråga.

Vanliga normalstora hustomter hade varit betydligt trevligare eller lägre bostäder/servicehus för äldre som inte orkar sköta om sina hus men vill bo kvar i området.

Om ni vänder er mot barnfamiljer så behövs de fler lekplatser & förskolor och annat i området

dessutom. Säkerhetsmässigt så finns där inga trottoarer och de är få som håller hastigheten på 30 km.

Börja med att titta på hur man ska lösa accessen till och från Halmstad city, Flygstaden, E6 och andra vägen där man även idag sitter i köer dagligen.

Man kan inte bara bygga och bygga och inte tänka på infrastrukturen som sett lika dan ut i många år nu.

PRIVATPERSON 9

Argument Argument för uppförande är bland annat behovet av nya bostäder i Halmstad för kommunens tillväxt. Här anser jag att uppförandet av en hög byggnad i ett område med enplans- och en och en halvplans hus vara ett stort ingrepp i det nuvarande karaktären av området. Skäl till varför det kan anses som ett ej befogat ingrepp i området är enligt egen mening:

- Insyn till övriga bostäder som påverkar den personliga integriteten. Höjden kommer att bidra till en stor insyn till övriga boende. Detta är såklart något som i andra områden är vardag men möjligheterna att begränsa ingreppen just här är många, avseende just höjden. Exempel på förbättring bostadsrätterna som uppfördes i Stenhuggeriet, s.k Tallvik.
- Kommunens riktlinjer för övriga att bygga eller bygga ut sina hus med ytterligare plan gör att man ställer sig frågande till hur ett höghus kan uppföras men att bygga/bygga ut ett tvåvåningshus hade nekats.
- Trafiksituationen. Det är extremt trafikerat under sommarhalvåret. Med utbyggnad i Söndrums centrum, höghusen vid Heléns samt nybyggnad kring fastigheterna vid Sandslättsvägen kommer trafiken att bli ett problem. Finns åtskilliga exempel i Halmstad där man byggt först och sedan insett att man "glömt" bort den påtagliga ökningen av trafiken. Exempelvis Flygstaden, även om detta är ett extremt exempel och utfallet var svårt att förutspå. Finns även viss brist i trovärdighet efter kommunens mätningar av buller i området. Mätningarna gjordes på tider man kan ställa sig frågande till och vi har idag ett annat klimat i trafiken och en högre intensitet. Idag är det många barn som bor i området kring Tylösandsvägen och även ner i området kring Västergårdsvägen med alla tvärgator. Vi som bor här är alla medvetna om den höga trafikintensiteten men också buskörningar. Rondellen som uppfördes efter dödsolyckan för många år sedan var en bra investering men hastigheterna innan och efter rondellen är ändå påtagliga. Speciellt kvälls – och natttid.
- Jag har förståelse för att blivande fastighetsägare vill bygga på tomten. Att påpeka är dock att det rör sig om investeringar som på sikt ska bli inkomster och sedan vinster till fastighetsägaren. Att fastighetsägaren då också vill utnyttja ytan för att få in så många bostäder som möjligt har jag förståelse för. Men höjden på fastigheten och antalet bostäder anser jag är ett för stort ingrepp i området och man behöver kompromissa och banta ner omfattningen av fastighetsbyggandet.
- Från politiskt håll har man vid tidigare planer (exempelvis det numera frysta bygget i Eketångaskogen, Sandhamn) hävdad att "rätt att bo nära havet". Ett fullständigt absurt uttalande. Var drar man gränsen för "rätten att bo nära havet". I min mening är Halmstad en stad där man oavsett adress har max 15 minuter till närmsta strand. Om "rätten att bo nära havet" avser gångavstånd går vi en mörk framtid tillmötes i fråga om ekologisk mångfald och fina grönområden om vi ska bygga ut i trånga bostadsområden för att trycka in invånare nära havet. Men det ser fint ut i statistiken om man nu eftersträvar att alla områden i kommunen ska ha en likadan uppdelning av bostadstyper.
- Ryktet säger också att man från kommunens/politiskt håll hävdar segregation som ett argument för att godkänna byggandet. Att använda det som ett svepskäl för dolda agendor som bostadsbrist, ekonomiska intressen eller att bättra på statistiken över hyresrätter i området, är att fördumma

kommunens invånare.

Vill avslutningsvis skriva att man känner sig obekvämt när förändring knackar på ens dörr. Det är naturligt och mänskligt. Förändring innebär inte alltid försämring, detta är jag också medveten om. Vill då nämna att jag inte motsätter mig uppförandet av bostäder utan det är höjden som är alldeles för väl tilltagen. När vi som kommuninvånare ständigt påminns om Halmstad Kommuns omständliga och extremt restriktiva bygglovshantering hoppas jag att man även när stora investerare med goda ekonomiska förutsättningar önskar utvidga sina verksamheter ser till den lilla människans förväntningar på kommunen att göra rätt. Och hotar en investerare med att hen inte vill bygga om man inte får som man vill, förutsätter jag att ledande beslutsfattare inte faller för någon som tar på sig offerkoftan när motgångar för att öka på sitt kapital ytterligare inte förverkligas.

Tack för att ni läst. Ha en glad sommar.

PRIVATPERSON 10

Planen som ligger på att bygga 70 lägenheter med 2 stycken 3 vånings, 2 stycken 4 vånings och 2 stycken 5 vånings hus emotsätter vi oss starkt!

Vi förstår att den blivande fastighetsägaren vill bygga så många bostäder som möjligt på tomten. Höjden och antalet anser vi är för stort ingrepp i området och man behöver kompromissa och banta ner omfattningen av investeringar och lyssna på invånarna i området.

Det framgick på mötet i veckan att man hävdar med detta förslag på antal lägenheter att man vill och minska segregationen i vårt område i Halmstad.

Det var ännu inte bestämt om det var hyres eller bostadsrätter som skulle byggas det var upp till byggherren/fastighetsägaren. Enligt byggplan verkar det som exklusivare lägenheter.

De sades även på mötet att det var en farlig/osäker plats.

I vårt område får man som privatperson inte bygga högre än 1,5 plans hus enligt detaljplan. De som ansökt om att bygga högre har fått avslag.

Att ni vill bygga så höga byggnader dessutom på en kulle där övriga hus är väsentligt lägre känns inte som samma linje. Det kommer upplevas som 6 torn i vår bebyggelse.

De kommer att bli en stor insyn hos alla kringliggande hus och så även hos oss.

Vi tror inte att ni har tänkt på bebyggelsen på den här sidan Tylösandsvägen.

Trafiksituationen: Det är extremt trafikerat under sommarmånaderna på Tylösandsvägen. Med utbyggnaden vid Helens rör och Söndrums centrum kommer trafiken bli ett ännu större problem än vad det är idag.

Även korsningen Soldalsvägen, Västergårdsvägen och Stenhuggerivägen är redan en fara.

Buller : Vi utgår från att ni då även löser ökningen av bullernivån för oss utmed Tylösandsvägen med bullerskydd. Ni får gärna komma till oss och mäta bullernivån både dag och natt då det har ökat kraftigt under de 17 år vi har bott här.

Vi emotsätter oss inte en byggnation på tomten Helens rör men förstår inte alls höjden som planeras. Då den inte alls passar in i övrig bebyggelse.

Ett bra exempel är bostäderna Tallvik i Stenhuggeriet där man utgått från mer befintliga terräng och

det smälter in i miljön och övrig bebyggelse.

Vi hoppas att ni lyssnar på oss invånare/skattebetalare i den här frågan och justerar förslaget för allas trivsel i området.



Bild från Tallvik i Stenhuggeriet.



Bild från vår sida vägen och då kommer det vara 4 meter högre än masten i mitten. Det är högt om man ser hur det ser ut i övrig i bebyggelsen då man inte för bygga mer än 1,5 plan.

PRIVATPERSON 11

Huskropparna är alldeles för höga, och byggs dessutom på en höjd vilket kommer att ytterligare förstärka intrycket.

Avviker avsevärt från befintlig bebyggelse som är småhus enplans.

Balkongerna är vända ut mot husen vid Västergårdsvägen, vänd dem ut mot havet.

Parkeringsfrågan, var ska gästande parkera? Utmed Västergårdsvägen?

Bullerplank? Eftersom de ska byggas ljuddämpande carportar för lägenhetsinnehavarna i Helens trädgårdars bostäder, kommer det att uppföras bullerplank för oss som bor efter Helens trädgårdar som redan upplever högt tryck på trafik och buller.

Cykelbanan från Västergårdsvägen ut till Nya Tylösandsvägen är en genomfart som används av många, behåll den.

PRIVATPERSON 12

Inledning

I det nu presenterade ändrade förslaget, mot det som ursprungligen som togs fram av Helens rör, är att den ansträngda finansiella kalkylen avspeglas i en alltför hög exploateringsgrad med höga punkthus alldeles intill de omgivande och närliggande villorna. Det är mycket svårt för en exploitör att få ihop den finansiella kalkylen med hyresrätter och valet av upplåtelseform ifrågasätts.

Det står i planhandlingen att de nya husen ska inordnas i den befintliga småskaliga bebyggelsen varför en lämplig byggnadshöjd om maximalt två våningar kan harmonisera med omgivande villor istället

för höghus med fem våningar. Bygandet av höghus med fem våningar kommer att förstöra karaktären på området.

Det uppförda flerbostadshuset i Stenhuggeriet, Tallvik, ser vi som ett gott exempel på gestaltningsmässig varsamhet i anslutning till omgivande villabebyggelse. Med en utformning som Tallvik kan man skapa en bullerskyddad och lugn innergård i syd/västläge med terrasser på olika våningsplan och genomgående lägenheter. Trafikbullret mot Tylösandsvägen borde kunna avskärmas genom byggnadstekniska val av fönster.

Mark och vegetation

Den föreslagna utformningen har genom strukturen med punkthus istället för tidigare förslag med en länga som skapar en lugn innergård från trafikbuller från Tylösandsvägen, tryckts för nära befintlig bebyggelse. Ihop med den stigande topografin kommer de närmaste husen resa sig som en hög vägg mot de mycket närliggande 1-planshusen. Vi anser inte att detta är en tillräcklig anpassning. De närmaste punkthusen bör ha maximalt 2 våningar mot befintlig bebyggelse.

I planförslaget har man valt att ligga kvar på befintlig marknivå, trots att denna stiger 4 meter mot norr, vilket motsvarar nästan 2 våningsplan. Vi föreslår att marken istället sänks i norra delarna för att minska den ackumulerande effekten av topografi och höga byggnader.

Med detta kan man även få ett dagvattenflöde mot Tylösandsvägen, och minska belastningen av skyfall nedströms mot befintliga gator och byggnader.

Geotekniska förhållanden, Lokalt omhändertagande av dagvatten

Det lokala omhändertagandet av dagvatten ser vi som en förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen. Vatten kommer inte tränga igenom lerlagret utan rinna i det ytligare sandlagret ned till befintliga villor. Det saknas i NorConsults Dagvattenutredning en geohydrologisk analys över denna risk. Därutöver skrivs det fram i kap 6 att "För att utjämna det framtida dagvattenflödet så det inte överstiger det befintliga". Det är således inte med i planerna att förbättra den redan ansträngda dagvattensituationen i området, vilket med de ökande skyfallstillfällena kan medföra vattenskadorna på befintliga villor.

Aspekten "omgivningspåverkan" är således inte tillräckligt beaktad.

Dricksvatten

Beträffande inkommande vattenledning är trycket i dem beräknat utifrån antal villor och topografin som omger villorna. Vid planering av nya bostäder ska man ha i åtanke om trycket kommer att bli högre, och om befintliga vattenledningar, som sannolikt är gamla, kan hantera ett högre vattentryck. Utredning om detta går inte att finna i underlaget.

Bebyggelse

Enligt vad som påpekats ovan, anser vi att exploateringsgraden är för hög och bör begränsas till 40 lägenheter, för att passa in i ett villaområde och samtidigt skapa möjlighet för flerbostadshus. Utbyggnaden behöver anpassas ihop med det andra området Hf9 vid Sandslättsvägen som även detta skall byggas ut enligt kommunens planer. Vi är oroliga att närområdet ändrar karaktär från "villabebyggelse med flerbostadshus" till "hyreshusområde med villor".

I Söndrums centrum, en centrumnod, kommer det att byggas flerbostadshus, och flerbostadshusen

som är tänkt på Heléns trädgårdar kommer att upplevas högre än dem i Söndrums centrum, kan det verkligen vara meningen.

Vi förutsätter även att kommunen uppfyller myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser som förtätningen av boende i området kommer innebära. Detta finns inte klart redovisat i planförslaget.

Gestaltning/Stadsbild/Buller

Den förändring från tidigare förslag med en sammanhållen byggnadskropp i sydöst som nuvarande förslag uppvisar ser vi motverkar en rad positiva effekter som vi tidigare uppfattade. Punkthusen släpper igenom buller från Tylösandsvägen i högre grad än en avskärmande byggnadskropp.

Skuggningsproblematiken blir större för fastigheten då punkthusen skuggar för varandra. I den solstudie som är gjord har man inte tagit hänsyn till fastigheter som ligger mer än två fastigheter bort och med tanke på den höjd som planeras blir det missvisande. Fler fastigheter kommer drabbas av insyn och skugga än vad studien visar.

Argumentet med att gestaltningen med att punkthus passar bättre är inte särskilt relevant, om det anläggs en terrasserad huslänga mot norr och öster, då det redan idag finns angränsande bebyggelse i öster med denna skala.

Gestaltningen av byggnaderna bör vara en förhållandevis ljus fasad och inte mörk.

Det är positivt med parkeringsgarage under byggnaderna, men vi förordar också en sänkning av hela norra delen av området, när stora schaktarbeten ändå krävs. Detta medför också större möjlighet för effektiva bullerskydd mot Tylösandsvägen då fler våningsplan hamnar lägre i förhållande till vägtrafiken, vilket är en slutsats man borde kunna dra av bullerutredningen.

Förstår inte argumentet i Planbeskrivningen sid 23 om att det skall skapas tydligt och definierat gaturum mot Tylösandsvägen. Hastigheten, trafiken och bullret på den aktuella sträckan är för hög för att uppfattas som ”stadsgata”, förutom att området ligger för långt från Söndrums centrum för att kopplas direkt till detta. Detta bekräftas också av meningen ”hus i tre till fem våningar bedöms inte utmana Söndrums Centrum som centrumnod”.

Slutsats är alltså att det fortfarande skall vara ett lugnt bostadsområde och inte en del av ett centrum, då skall det också gestaltas som ett sådant.

Biltrafik/gator/parkering

Förutom att riktlinjerna med färre än 0,85 parkeringsplats/lgh kommer skapa en brist på parkering i området efter färdigställande, ser vi inte hur trafiksituationen har utretts i beaktande av det närliggande utbyggnadsprojektet Hf9. Bostäderna gissar vi kommer bebos av familjer eller seniora som antingen har behov av bil för det dagliga ”livspusslet” eller har kvar sin bil så länge man har möjlighet och friheten att ta sig dit man vill för fritidsaktiviteter. Söndrum är inte en förort i en storstad där arbetstillfällena ligger centralt med väl utbyggd kollektivtrafik, Halmstad är en mellanstor stad med väldigt utspridda arbetsplatser ofta utanför centrum. Att Västergårdsvägen blir en ”parkeringszon” för att det skulle finnas för få parkeringsplatser för de boende samt deras gäster är inte acceptabelt.

Dricks- och spillvatten

I planförslaget framgår att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Då det i flera omgångar uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området, är vi oroliga för att högre tryck i ledningarna skall accentuera denna problematik och orsaka skador på befintliga privata serviser eller vattenläckor med översvämning som följd. Denna risk bör hanteras i framtida projektering.

Miljö – frisk luft

I planbeskrivningen under miljöbedömning hänvisar man till 16 miljökvalitetsmål och man har skrivit två av dem, god bebyggd miljö samt begränsad klimatpåverkan. Men man har inte tagit med frisk luft. Hur påverkas omgivningen när trafiken kommer att öka, och inte bara från detta område. En genomlysning av frisk luft bör göras inte bara för ett område som ska bebyggas utan gemensamt med alla områden som totalt ska bebyggas i Söndrum, Trottaberg, Tylösand med mera.

Bilagan ”Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan för nya bostäder i Söndrum (Eketånga 6:510)”

I bilagan ”Bedömning av sociala konsekvenser för Detaljplan för nya bostäder i Söndrum (Eketånga 6:510)” står det under punkten ”upplevd trygghet” att tillkommande bostäder innebär att platsen befolkas och ger ”ögon på platsen” dygnet runt alla dagar i veckan. Detta bidrar till ökad trygghet då området blir mer aktiverad även kvälls- och nattetid samt helger.

Det finns ingen relevans i det påståendet att ett område med flerbostadshus upplevs som mer tryggt än ett renodlat villaområde.

Och det här med ögon på platsen, om det bara hade funnits goda ögon i dag hade det varit frid och fröjd. Flera ögon behöver inte betyda att det är goda ögon.

Avslutning

Varför ska det vara ett självändamål att Halmstad kommun ska växa så mycket? Halmstad kommun borde istället ta tillvara den småskalighet som finns och inte sträva efter att bli en storstad.

Att växa... <https://www.halmstad.se/halmstadvaxer/besokochpodd/poddhalmstadvaxer.7793.html#h-Tema1Varforbehoverenkommunvaxa>

PRIVATPERSON 13

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan Detta pga att det bygget som planerat vid Helens rör inte passar in o befintlig miljö med en bebyggelse med max 1,5 plans hus som finns i hela området.

Första saken som kommer man tänker på:

Har en strategisk miljöbedömning gjort?

Finns det infrastruktur till att göra 150 nya lägenhet (Hf6 & Hf9) i området? Detta bidrar ju med en extra befolkningen till området på 150-300 personer befolkningen till området på 150-300 personer.

Har vi förskolor, skola, äldreboende etc som kan stödja detta beslut?

Samt marken som ska bebyggas ligger på en kulle vi vilket skulle utgöra att husen ”tornar sig” ännu högre en vad de egentligen är.

Föreningarna, buller kommer i tillägg att bli större i området med 70 nya lägenheter. Hur ska byggnadsherrn gå in för att miljökompensera detta?

Ska all trafik ledas in på lilla Västergårdvägen eller planeras det en annan inkörsväg till dessa

lägenheterna?

Slitaget på den generella omgivning kommer bli mycket större och måste därför få ett bättre underhåll från kommunen.

Jag är född och uppväxt i Söndrum och alltid känt att det varit ett lugnt område när det kommer till säkerhet och trafik.

Man kunde alltid gå och cykla till skolan o vänner.

Miljöförhållanden i områden kommer påverkas betydligt och får en större belastning än idag har kommunen en plan för detta?

Vissa byggnader har direkt insyn på Jutarums förskola och dess område. Vilket känns otryggt inte så bekvämt.

Står även på kommunens hemsida att i tätbebyggda områden där tillgången till grönytor redan i dag är liten föreslås att man återhållsam med ny byggnation.

Så istället för att bygga ”stora” höghus i ett 1,5 hus bostadsområde så bygg 2-3våningshus.

Det smälter in i miljön som finns här och belastning på både verksamheter och miljö/natur blir mindre. Förhoppningsvis finns det någon som kan se detta som en möjlighet.

För nya Soldalens äldreboende passar in i omgivningen och har blivit jättefint.

PRIVATPERSON 14

Ett stort NEJ till det absurde förslaget att bebygga området med 5 - 6 stora huskroppar, vissa upp till fem våningar och med antalet lägenheter som kune befolka en mindre stadsdel. På den lilla stranden nedanför kommer det knappt att få stå plats.

Ett JA däremot till radhus, småhus upp till 1 1/2 plan! i Eketånga där endast låg bebyggelse har varit tillåtet.

PRIVATPERSON 15

Jag bor på Västergårdsvägen. När jag för några år sedan fick höra om planerna på bostäder på Helens Rörs tomt, kändes det bara bra. Såg framför mig estetiskt tilltalande hus med terrasser och utsikt, placerade långt bak mot Tylösandsvägen och med en stor grönyta framför. Ungefär som ursprungsförslaget, dock med färre antal våningar. Som skulle passa in i omgivningen. Kunde bli trevligt att ha som granne, och kanske även som framtida boende om ett tiotal år.

Men så kommer förslaget. Här följer mina synpunkter på det.

Husens utformning, höjd, storlek, antal lägenheter och placering:

Den ansträngda finansiella kalkylen tycks avspeglas i en alltför hög exploateringsgrad med höga punkthus alldeles intill de omgivande och närliggande villorna. Det är trevligt med blandad bebyggelse, under förutsättning att den passar in i sammanhanget. Man måste vara varsam. Inom den aktuella kvadratkilometern vid Västergårdsvägen finns redan flerfamiljshus; hyresrätter i HFABs hus vid Sandslättsvägen/Violvägen samt bostadsrätter vid gamla idrottsplatsen. Idrottsplatsens hus ligger i en dal och har max 3 våningar. Detta passar in fint.

Det uppförda flerbostadshuset i Stenhuggeriet, Tallvik, är också ett gott exempel på gestaltningsmässig varsamhet i anslutning till omgivande villabebyggelse. Även i Frösakull vid Fammarpsvägen har

byggts nytt som också passar in. Även de högre husen vid Frösakulls centrum fungerar, då de ligger i anslutning till köpcentret, och inte insprängt bland enplansvillor.

Dra lärdom av dessa byggen genom att minska antalet lägenheter till ca hälften istället för att maxa utnyttjandegraden, till gagn för ingen utom fastighetsägaren.

Punkthus släpper även igenom buller från Tylösandsvägen i högre grad än en mer sammanhängande avskärmande byggnadskropp. Trafikbullret mot Tylösandsvägen borde kunna avskärmade genom byggnadstekniska val av fönster och ventilationssystem.

Skuggningsproblematiken blir större för fastigheten då punkthus skuggar för varandra. Dessutom innebär flera höga punkthus mer insyn till både grannarna inom området och befintliga villor.

Vad gäller det "samrådsmöte/öppet hus" som ägde rum 230607 på Helens Rör så var mitt intryck av kommunens, arkitektens och byggherrens inställning att utformningen redan är avgjord, och viljan att ta in andra åsikter kändes begränsad.

De 3D-modeller som skulle öka förståelsen hur arkitekturen skulle smälta in i stadsbilden och gestaltningen av området var missvisande och till vissa delar felaktiga. Den fysiska modellen var inte byggd på en höjd med omgivande befintliga 1-plans byggnader inlagda, utan på en "platt" modell. Skalförhållandet mellan enplansvillorna närmast nya bebyggelsen framgick inte.

Man behöver beakta att ansökan inkommit från fastighetsägare (kommunen/HFAB?) att bebygga och förtäta ett område med benämning Hf9, här med 80 lägenheter och med utgångspunkt i hyresrätter. Hf9 ligger ett stenkast från Helens Rör. Den ackumulerade effekten av detta utbyggnadsområde Hf9, togs inte upp på samrådet överhuvudtaget. Ni behöver tänka framåt på nästa steg och även medräkna Hf9 i kalkylen över hela områdets framtida utformning. Är tanken att helt ändra karaktär på detta befintliga villaområde genom att bygga 70+80 hyresrätter? Det vore mycket olyckligt om närområdet ändrar karaktär från "villabebyggelse med flerbostadshus" till "hyreshusområde med villor".

Jag förutsätter även att kommunen uppfyller myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspatser som förtätningen av boende i området kommer innebära. Detta finns inte klart redovisat i planförslaget.

Den föreslagna utformningen har genom strukturen med punkthus istället för tidigare förslag med en länga som skapar en lugn innergård, tryckts för nära befintlig bebyggelse. Ihop med den stigande topografin kommer husen resa sig som en hög vägg mot de mycket närliggande 1-planshusen. Jag anser att detta inte är en tillräcklig anpassning. Punkthusen bör ha maximalt 2 våningar mot befintlig bebyggelse och max 3 våningar längre bak mot Tylösandsvägen.

Stadsbild Söndrum och gestaltning i övrigt:

Angående argumentet i Planbeskrivningen sid 23 om att det skall skapas tydligt och definierat gaturum mot Tylösandsvägen: hastigheten, trafiken och bullret på den aktuella sträckan är för hög för att uppfattas som "stadsgata", förutom att området ligger för långt från Söndrums centrum för att kopplas direkt till detta. Detta bekräftas också av meningen "hus i tre till fem våningar bedöms inte utmana Söndrums Centrum som centrumnod".

Om jag förstått rätt så är syftet med den planerade nybyggnationen i Söndrums centrum bland annat är att det ska bli just en centrumnod där. Bygger man tex 5 våningar i Söndrums centrum så kommer

ändå Helens trädgårdars hus att dominera stadsbilden i denna del av Söndrum då de ligger betydligt högre. Så utmana, och överträffa, Söndrums centrum kommer de att göra. Det kan väl inte vara tanken när man önskar uttalade centrumnoder.

Om det fortfarande skall vara ett lugnt bostadsområde och inte en del av ett centrum, då skall det också gestaltas som ett sådant.

Geotekniska förhållanden och lokalt omhändertagande av dagvatten:

Det lokala omhändertagandet av dagvatten kan vara en trolig förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen. Vatten kommer inte tränga igenom lerlagret utan rinna i det ytligare sandlagret ned till befintliga villor. Det saknas i NorConsults Dagvattenutredning en geohydrologisk analys över denna risk. Därutöver skrivs det fram i kap 6 att "För att utjämna det framtida dagvattenflödet så det inte överstiger det befintliga". Det är således inte med i planerna att förbättra den redan ansträngda dagvattensituationen i området, vilket med de ökande skyfallstillfällena kan medföra vattenskador på befintliga villor. Aspekten "omgivningspåverkan" tycks därmed inte tillräckligt beaktad.

Dricksvatten och spillvatten:

I planförslaget framgår att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Då det i flera omgångar uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området, finns det en risk att högre tryck i ledningarna skall accentuera denna problematik och orsaka skador på befintliga privata serviser eller vattenläckor med översvämning som följd. Denna risk bör hanteras i framtida projektering.

Trafik och parkering:

Förutom att riktlinjerna med färre än 0,85 parkeringsplats/lgh kommer skapa en brist på parkering i området efter färdigställande, tycks inte trafiksituationen ha utretts i beaktande av det närliggande utbyggnadsprojektet Hf9. Människor har bil idag, även om ett önsketänkande vore att man åkte kollektivt. En intressant iakttagelse vore att se hur många av Helens Rørs medarbetare idag som kör bil till arbetet istället för att åka kollektivt eller cykla. Behovet av bil torde vara ännu högre för de nya boende, som ofta förflyttar sig flera gånger om dagen och även under helger. Ni behöver se parkeringsbehovet för vad det är och att området avgiftsfritt sväljer sina egna fordon, inklusive gästers, så att inte större delen av Västergårdsvägen blir en enda lång fickparkeringsväg. Söndrum är inte en förort i en storstad där arbetstillfällena ligger centralt med väl utbyggd kollektivtrafik, utan en mellanstor stad med väldigt utspridda arbetsplatser, ofta utanför centrum.

Slutligen: Ni har ju alla förutsättningar att göra något riktigt bra på denna fina tomt. Gör det.

PRIVATPERSON 16

Planen som ligger på att bygga 70 lägenheter med 2 stycken 3 vånings, 2 stycken 4 vånings och 2 stycken 5 vånings hus emotsätter vi oss starkt!

Vi förstår att den blivande fastighetsägaren vill bygga så många bostäder som möjligt på tomten. Höjden och antalet anser vi är för stort ingrepp i området och man behöver kompromissa och banta ner omfattningen av investeringar. och lyssna på invånarna i området.

Det framgick på mötet i veckan att man hävdar med detta förslag på antal lägenheter att man vill och

minska segregationen i vårt område i Halmstad.

Det var ännu inte bestämt om det var hyres eller bostadsrätter som skulle byggas det var upp till byggherren/fastighetsägaren. Enligt byggplan verkar det som exklusivare lägenheter.

De sades även på mötet att det var en farlig/osäker plats.

I vårt område får man som privatperson inte bygga högre än 1,5 plans hus enligt detaljplan. De som ansökt om att bygga högre har fått avslag.

Att ni vill bygga så höga byggnader dessutom på en kulle där övriga hus är väsentligt lägre känns inte som samma linje. Det kommer upplevas som 6 torn i vår bebyggelse.

De kommer att bli en stor insyn hos alla kringliggande hus och så även hos oss.

Vi tror inte att ni har tänkt på bebyggelsen på den här sidan Tylösandsvägen.

Trafiksituationen:

Det är extremt trafikerat under sommarmånaderna på Tylösandsvägen. Med utbyggnaden vid Helens rör och Söndrums centrum kommer trafiken bli ett ännu större problem än vad det är idag. Även korsningen Soldalsvägen, Västergårdsvägen och Stenhuggerivägen är redan en fara.

Buller:

Vi utgår från att ni då även löser ökningen av bullernivån för oss utmed Tylösandsvägen med bullerskydd. Ni får gärna komma till oss och mäta bullernivån både dag och natt då det har ökat kraftigt.

Vi emotsätter oss inte en byggnation på tomten Helens rör men förstår inte alls höjden som planeras. Då den inte alls passar in i övrig bebyggelse.

Ett bra exempel är bostäderna Tallvik i Stenhuggeriet där man utgått från mer befintliga terräng och det smälter in i miljön och övrig bebyggelse.

Vi hoppas att ni lyssnar på oss invånare/skattebetalare i den här frågan och justerar förslaget för allas trivsel i området.

PRIVATPERSON 17

Vi bor på Örnäsvägen och där har kommunen gjort väldigt klart för oss att bygghöjden på fastigheten (husen) är begränsad. Det beror sannolikt på att området ska se någorlunda enhetligt ut. Det gör det inte om det nu helt plötsligt står 5-våningshus. Därav anser jag att fastigheter som byggs i området ska hålla normen för maximal bygghöjd. Insyn hos granntomter kommer bli oundviklig vilket bör också värderas högt. Sammanfattningsvis att båda argumenten gäller mot byggnationen av Hf9 och Hf6. Framför allt Hf9.

PRIVATPERSON 18 OCH PRIVATPERSON 23

Inledning

Undertecknade är positiva till kommunens ambition att uppföra bostäder istället för den aktuella verksamheten i området. Vi har även förståelse för att förtätningen innebär flerbostadshus. Dock ifrågasätter vi valet av upplåtelseform, då vi även förstått att det är mycket svårt för en exploatör att få ihop den finansiella kalkylen med hyresrätter.

Vi tycker oss se i det nu presenterade ändrade förslaget, mot det som ursprungligen togs fram av Helens rör, att den ansträngda finansiella kalkylen avspeglas i en alltför hög exploateringsgrad med höga punkthus alldeles intill de omgivande och närliggande 60- tals villorna.

Vi ser hellre en återgång till det ursprungliga förslaget, men med en betydligt lägre byggnadshöjd i anslutning till omgivande villor till maximalt 2 våningar. Det uppförda flerbostadshuset i Stenhuggeriet, Tallvik, ser vi som ett gott exempel på gestaltningsmässig varsamhet i anslutning till omgivande villabebyggelse. Med en utformning som Tallvik kan man skapa en bullerskyddad och lugn innergård i syd/västläge med terrasser på olika våningsplan och genomgående lägenheter. Trafikbullret mot Tylösandsvägen borde kunna avskärmas genom byggnadstekniska val av fönster och ventilationssystem mot norr och öster.

Reflektioner av "Samråd" 2023-06-07

Det allmänna intrycket från oss boende i närområdet av det som skulle vara ett samråd och dialog har vi försökt sammanfatta enligt följande:

Vi presenterades ett av kommunen "färdigbehandlat" förslag vilket avspeglades i "samrådets" genomförande. Kommunens, arkitektens och byggherrens attityd var att utformningen redan är avgjord, och viljan att ta in andra åsikter var begränsad.

De 3D modeller som skulle öka förståelsen hur arkitekturen skulle smälta in i stadsbilden och gestaltningen av området var missvisande och till vissa delar felaktiga. Den fysiska modellen var inte byggd på en höjd med omgivande befintliga 1-plans byggnader inlagda, utan på en "platt" modell. Skalförhållandet mellan 1-plans villorna närmast nya bebyggelsen framgick inte. Intrycket var att kommunen undvek att visa denna påverkan.

Den ackumulerade effekten av nästa utbyggnadsområde benämnt Hf9, togs inte upp överhuvudtaget.

Ämnesrelaterade synpunkter på Planförslag

Mark och vegetation

Den föreslagna utformningen har genom strukturen med punkthus istället för tidigare förslag med en länga som skapar en lugn innergård från trafikbuller från Tylösandsvägen, tryckts för nära befintlig bebyggelse. Ihop med den stigande topografin kommer de närmaste husen resa sig som en hög vägg mot de mycket närliggande 1-planshusen. Vi anser inte att detta är en tillräcklig anpassning. De närmaste punkthusen bör ha maximalt 2 våningar mot befintlig bebyggelse.

I planförslaget har man valt att ligga kvar på befintlig marknivå, trots att denna stiger 4 meter mot norr, vilket motsvarar nästan 2 våningsplan. Vi föreslår att marken istället sänks i norra delarna för att minska den ackumulerande effekten av topografi och höga byggnader.

Med detta kan man även få ett dagvattenflöde mot Tylösandsvägen, och minska belastningen av skyfall nedströms mot befintliga gator och byggnader.

Geotekniska förhållanden

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Det lokala omhändertagandet av dagvatten, ser vi som en förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen. Vatten kommer inte tränga igenom lerlagret utan rinna i det ytligare sandlagret ned till befintliga villor. Det saknas i NorConsults Dagvattenutredning en geohydrologisk analys över denna risk. Därutöver skrivs det fram i kap 6 att "För att utjämna det framtida dagvattenflödet så det inte överstiger det befintliga". Det är således inte med i planerna att

förbättra den redan ansträngda dagvattensituationen i området, vilket med de ökande skyfallstillfällena kan medföra vattenskadorna på befintliga villor.

Aspekten ”omgivningspåverkan” är således enligt vår mening inte tillräckligt beaktad.

Bebyggelse

Enligt vad som påpekats ovan, anser vi att exploateringsgraden är för hög och bör begränsas till 40 lägenheter, för att passa in i ett villaområde och samtidigt skapa möjlighet för flerbostadshus. Utbyggnaden behöver anpassas ihop med det andra området Hf9 vid Sandslättsvägen som även detta skall byggas ut enligt kommunens planer. Vi är oroliga att närområdet ändrar karaktär från ”villabebyggelse med flerbostadshus” till ”hyreshusområde med villor”.

Vi förutsätter även att kommunen uppfyller myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser som förtätningen av boende i området kommer innebära. Detta finns inte klart redovisat i planförslaget.

Gestaltning/Stadsbild/Buller

Den förändring från tidigare förslag med en sammanhållen byggnadskropp i sydöst som nuvarande förslag uppvisar ser vi motverkar en rad positiva effekter som vi tidigare uppfattade.

Punkthusen släpper igenom buller från Tylösandsvägen i högre grad än en avskärmande byggnadskropp. Skuggningsproblematiken blir större för fastigheten då punkthusen skuggar för varandra.

Argumentet med att det skapas ”siktlinjer” genom området gäller endast siktlinjer till Tylösandsvägen enligt vår mening. Siktlinjerna mot Tylösandsvägen är i detta fall mest negativ för boende i området. Denna funktion får ett begränsat värde i förhållande till bullerstörningar från Tylösandsvägen in på gården. Personer som vill ta sig från Västergårdsvägen gör detta redan i dag väster och öster om befintlig fastighet.

Vi anser inte att argumentet att gestaltningen med att punkthus passar bättre är särskilt relevant, om det anläggs en terrasserad huslänga mot norr och öster, då det redan idag finns angränsande bebyggelse i öster med denna skala.

Det är positivt med parkeringsgarage under byggnaderna, men vi förordar också en sänkning av hela norra delen av området, när stora schaktarbeten ändå krävs. Detta medför också större möjlighet för effektiva bullerskydd mot Tylösandsvägen då fler våningsplan hamnar lägre i förhållande till vägtrafiken, vilket är en slutsats man borde kunna dra av bullerutredningen.

Vi förstår inte argumentet i Planbeskrivningen sid 23 om att det skall skapas tydligt och definierat gaturum mot Tylösandsvägen. Hastigheten, trafiken och bullret på den aktuella sträckan är för hög för att uppfattas som ”stadsgata”, förutom att området ligger för långt från Söndrums centrum för att kopplas direkt till detta. Detta bekräftas också av meningen ”hus i tre till fem våningar bedöms inte utmana Söndrums Centrum som centrumnod”.

Vår slutsats är alltså att det fortfarande skall vara ett lugnt bostadsområde och inte en del av ett centrum, då skall det också gestaltas som ett sådant.

Biltrafik/gator/parkering

Förutom att riktlinjerna med färre än 0,85 parkeringsplats/lgh kommer skapa en brist på parkering i

området efter färdigställande, ser vi inte hur trafiksituationen har utretts i beaktande av det närliggande utbyggnadsprojektet Hf9. Bostäderna gissar vi kommer bebos av familjer eller seniora som antingen har behov av bil för det dagliga "livspusslet" eller har kvar sin bil så länge man har möjlighet och friheten att ta sig dit man vill för fritidsaktiviteter. Söndrum är inte en förort i en storstad där arbetstillfällena ligger centralt med väl utbyggd kollektivtrafik, utan en småstad med väldigt utspridda arbetsplatser ofta utanför centrum.

Dricks- och spillvatten

I planförslaget framgår att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Då det i flera omgångar uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området, är vi oroliga för att högre tryck i ledningarna skall accentuera denna problematik och orsaka skador på befintliga privata serviser eller vattenläckor med översvämning som följd. Denna risk bör hanteras i framtida projektering.

PRIVATPERSON 19

Den höga byggnationen passar inte in mot befintlig 1-1 ½ plans hus.
För få parkeringsplatser för boende och besökare.
Hög trafikbelastning.

PRIVATPERSON 20

Än en gång förvånas jag över Halmstad kommuns förtätningsiver. Eketånga och Vita bandet har i alla år varit ett lugnt villaområde med låg bebyggelse. Varför bygga sönder en villaidyll med höga hus (som av ritningarna att döma för tankarna till 70-talets miljonprogram)? Att i ett område med i huvudsak enplansvillor bygga 5 våningshus kommer att förstöra stora delar av området. Byggnaderna som dessutom planeras på en höjd kommer att synas från hela området kring Vita bandet och Örnäsudden och vara ett störande inslag i miljön. Trafiken till och från dessa byggnader verkar kommunen inte ha tänkt på. 70 lägenheter innebär troligtvis ett hundratal bilar som förutom ska parkeras i området också ska ta sig in och ut på Nya Tylösandsvägen. Trafiktrycket kommer öka markant i området och i synnerhet på Västergårdsvägen. Tänk om och tänk rätt för det området ni nu planerar att bygga i.
Bygg lägre för att rädda området som helhet och ta höjd för att folk kör och parkerar sina bilar.

PRIVATPERSON 21

Vi vill lämna synpunkter/överklagan på det tilltänkta bygget på Helens trädgårdar.
Planen som ligger på att bygga 70 lägenheter med 2 stycken 3 vånings, 2 stycken 4 vånings och 2 stycken 5 vånings hus emotsätter vi oss starkt!

Vi förstår att den blivande fastighetsägaren vill bygga så många bostäder som möjligt på tomten. Höjden och antalet anser vi är för stort ingrepp i området och man behöver kompromissa och banta ner omfattningen av investeringar och lyssna på invånarna i området.

Det framgick på mötet i veckan att man hävdar med detta förslag på antal lägenheter att man vill och minska segregationen i vårt område i Halmstad.
Det var ännu inte bestämt om det var hyres eller bostadsrätter som skulle byggas det var upp till byggherren/fastighetsägaren. Enligt byggplan verkar det som exklusivare lägenheter.
De sades även på mötet att det var en farlig/osäker plats.

I vårt område får man som privatperson inte bygga högre än 1,5 plans hus enligt detaljplan. De som ansökt om att bygga högre har fått avslag.

Att ni vill bygga så höga byggnader dessutom på en kulle där övriga hus är väsentligt lägre känns inte som samma linje. Det kommer upplevas som 6 torn i vår bebyggelse.

De kommer att bli en stor insyn hos alla kringliggande hus och så även hos oss.

Vi tror inte att ni har tänkt på bebyggelsen på den här sidan Tylösandsvägen.

Trafiksituationen: Det är extremt trafikerat under sommarmånaderna på Tylösandsvägen.

Med utbyggnaden vid Helens rör och Söndrums centrum kommer trafiken bli ett ännu större problem än vad det är idag.

Även korsningen Soldalsvägen, Västergårdsvägen och Stenhuggerivägen är redan en fara.

Buller : Vi utgår från att ni då även löser ökningen av bullernivån för oss utmed

Tylösandsvägen med bullerskydd. Ni får gärna komma till oss och mäta bullernivån både dag och natt då det har ökat kraftigt.

Vi emotsätter oss inte en byggnation på tomten Helens rör men förstår inte alls höjden som planeras. Då den inte alls passar in i övrig bebyggelse.

Ett bra exempel är bostäderna Tallvik i Stenhuggeriet där man utgått från mer befintliga terräng och det smälter in i miljön och övrig bebyggelse.

Vi hoppas att ni lyssnar på oss invånare/skattebetalare i den här frågan och justerar förslaget för allas trivsel i området.

PRIVATPERSON 22

Vi anser att fem våningar höga hus på platsen där Helens kontor ligger idag är för högt. Husen hamnar mitt i låg villabebyggelse vilket inte passar. Bostadsrätterna på Jutarumsområdet som i princip ligger i nivå med havet är på tre våningar. Därför bör det stora antalet lägenheter som planerats drastiskt minska i antal. Trafiksituationen på Västergårdsvägen kommer att betydligt försämrats med medförande bullerproblem. I dag är trafiken på Västergårdsvägen intensiv morgon och kväll när kontoret och förskolan öppnar och stänger., framöver dygnet runt. Dessutom klarar idag inte vatten och avlopp av befintliga anläggningar. Dåligt tryck i vattenkranar Översvämning i dagvattenbrunnar vid regn.

PRIVATPERSON 24

Vi motsätter oss att området ska bebyggas med lägenheter i fem våningar. Detta kommer att avvika från områdets karaktär och femvåningshus kommer att komma väldigt högt över alla bebyggelser i området. Speciellt eftersom de ska byggas på en kulle och höjden på tomten är hög (säkerligen 6-7 meter). Lägenheterna kommer att sticka ut väldigt i området och de boende i lägenheterna kommer att kunna se ut över alla trädgårdar som finns i området. Det är anmärkningsvärt att villor enbart får vara 1,5 plan i detta område, men att det kan tillåtas att bygga 5 våningshus. Vi motsätter oss inte att det byggs lägenheter, men det är viktigt att dessa lägenheter smälter in i området. Se på hur man gjort på entrevägen i Söndrum. Dessa bebyggelser är väldigt attraktiva och smälter in på ett fint sätt i området. Dessa bebyggelser på entrevägen är enbart två- eller trevånings och man uppfattar inte att de sticker ut i jämförelse med andra bebyggelser i området. Det är viktigt att dessa bebyggelser som planeras inte ändrar karaktären i området. Vi ser också en rädsla för infrastrukturen med alla bilar som tillkommer. Trafiksituationen är ej gjord för 70 extra lägenheter. Riskerna finns också för att det

blir väldigt mycket trafikbuller i och med detta. Hur ska tylösandsvägen kunna härbärgera både detta område med 70 lägenheter och Ranagård? Är infrastrukturen klar för detta?

PRIVATPERSON 25

Vi bor på Västergårdsvägen, i anslutning till rondellen. Trafiken som är utanför oss är redan nu fartfylld och trafikerad. Vid bygge av ytterligare totala 150 lägenheter så måste en förändring för trafiken ske. Antingen i form av nya vägar till uttänkta lägenheter eller i form av gupp eller annan typ av väghinder. I nuläget kör majoriteten av bilarna långt över 30 på Västergårdsvägen och med fler lägenheter i området så kommer trafiken öka. Vi känner att det krävs väghinder för att de ska kännas någorlunda säkert för våra och andras barn i området.

PRIVATPERSON 26

Efter att ha gått igenom förslaget till ny detaljplan för fastigheten Halmstad Eketånga 6:510 (nedan prövningsfastigheten) har vi flera synpunkter enligt nedan.

Vi bor på fastigheten Eketånga 3:3 som inte direkt gränsar till det föreslagna planområdet, men vår fastighet är belägen i direkt närhet till det föreslagna planområdet och vi påverkas av planförslaget.

Vi vill inledningsvis framhålla att vi inte är emot att det byggs bostäder i området eller att användningen för prövningsfastigheten ändras från kontor till bostad. Det är dock inte lämpligt att så många bostäder tillåts på en så liten yta. Vi förstår att man bygger tätare idag än man gjorde förr och att det finns ett starkt allmänt intresse av att prövningsfastigheten bebyggs. Dock måste hänsyn även tas till att föreslagen åtgärd långsiktigt ska kunna fungera på platsen och till de enskilda intressen som finns hos de närboende. Det nu aktuella planförslaget uppfyller inte det sistnämnda.

Vi anser att den exploateringsgrad som föreslås är för hög och att den ska minskas i betydande grad. Därtill önskar vi att det införs en planbestämmelse som anger hur många lägenheter som är tillåtet per byggnad. Detta för att det ska bli tydligt för närboende, byggherren och övriga vad som kan förväntas vid kommande bygglovsprocesser. Som planförslaget är utformat nu, utan närmare preciseringar, så finns det betydande risk för att en kommande bygglovsansökan kan komma att avse betydligt fler lägenheter än ca 70 stycken, vilket kan få konsekvenser för exempelvis trafiken till och från prövningsfastigheten, behov av förskola/skola etc. Möjligheten för kommunen att reglera maximalt antal lägenheter per byggnad finns i 4 kap. 11 § PBL. Ju tydligare en detaljplan är desto bättre för samtliga inblandade.

Det noteras att planförslaget i dess nuvarande utformning inte ens uppfyller detaljplanens syfte såsom syftet har angetts i planbeskrivningen. I planbeskrivningen under rubriken "Syfte" anges bl.a. att: "När det gäller bebyggelsen syftar detaljplanen till att de nya husen inordnas i den befintliga småskaliga bebyggelsen". Det kan härvid konstateras att de nya föreslagna husen inte alls har inordnats i den befintliga småskaliga bebyggelsen.

Närområdet består uteslutande av 1-planshus och 1 1/2-planshus. Dessa befintliga hus ligger dessutom i betydligt lägre terräng än prövningsfastigheten. Konsekvensen blir därmed att de föreslagna byggnadskropparna kommer att ge ett mycket dominerande intryck och inte smälta in i området. Dessutom blir olägenheterna i form av insyn och skuggning onödigt stor för de närboende med föreslagen utformning och placering av byggnaderna. Med en annan utformning av byggnaderna gällande höjd/antal våningar så skulle olägenheterna för oss närboende att minska betydligt. Den föreslagna byggnationen är inte alls anpassad efter stadsbilden i området och uppfyller inte anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Sex byggnadskroppar i den utformning som föreslås medför att

området förtätas onödigt mycket. Byggnaderna med sin placering högt uppe på kullen är mycket olämplig och passar inte in i området. Det är mer lämpligt att den nya detaljplanen i stället tillåter byggnation motsvarande den byggnadshöjd som angränsande detaljplaner tillåter.

Vi föredrar att prövningsfastigheten används till en "villamatta" som visserligen upptar en större byggnadsarea men som mycket bättre tar hänsyn till befintlig bebyggelse.

Prövningsfastighetens belägenhet och höjdförhållanden lämpar sig helt enkelt bättre för en "villamatta" i form av lägre flerbostadshus med totalt sett färre antal bostäder än vad planförslaget redovisar.

Det är anmärkningsvärt att det är så lite punktprickad mark i planförslaget. Planförfattaren har angett att flera mindre byggnadskroppar skapar goda genomsiktsmöjligheter/siktlinjer i området" och att fördelen gentemot "villamatta" är att det inte kommer att upplevas stängt, och att man ser igenom. Om detta är en viktig aspekt för planförfattaren så ska det tydliggöras i planbestämmelse i form av mer punktprickad mark. Som planförslaget är nu så tillåts väldigt stor area både för huvudbyggnader men även för komplementbyggnader på en stor majoritet av prövningsfastigheten vilket gör att genomsiktsmöjligheterna inte blir större jämfört med en "villamatta". Av den illustrationskarta som ingår i planhandlingarna framgår att byggnaderna, inkluderat komplementbyggnaderna, är belägna lite omlott varandra vilket gör att det inte blir några genomsiktsmöjligheter i området.

I planförslaget anges att de föreslagna högre husen på prövningsfastigheten ligger längre från villabebyggelse. Detta stämmer inte med de verkliga förhållandena med tanke på att fastigheten Eketånga 6:509, som direkt gränsar till planområdet, också är bebyggd med en villa. För denna fastighet kommer betydande olägenheter att uppstå både i form av skuggning och insyn. Det är orimligt att placera ett fyra våningshus och ett femvåningshus så nära denna fastighet. En utökning av punktprickad mark mot denna fastighet för att undgå en komplementbyggnad direkt i tomtgräns borde vara en självklarhet för att minska olägenheterna som med nuvarande förslag blir oacceptabelt stora.

I planhandlingen "Bedömning av sociala konsekvenser" anges att "planförslaget inte bedöms påverka barns skolvägar". Vi ifrågasätter om personen som har författat denna text har besökt platsen vid tidpunkten för start/slut av skoldagen. Eftersom prövningsfastigheten gränsar till en förskola och det finns en låg- och mellanstadieskola i närheten så är det väldigt många barn och ungdomar som rör sig i området, både med och utan föräldrar. Paviljongvägen är en smal gata där bilar knappt kan mötas utan att köra ut på kanten utanför vägbanan. Paviljongvägen används mycket frekvent av barn på väg till och från skolan och förskolan (gående, cykel, scooter, inlines, etc). Det finns dessutom en relativt brant backe som gör att sikten är försämrad. Det är inte lämpligt att belasta Paviljongvägen med ytterligare trafik. Redan idag kör bilar alldeles för fort på Paviljongvägen. Vi befarar att denna gata kommer att användas i stor utsträckning för genomfartstrafik av de som bor på prövningsfastigheten. Vi anser i första hand att genomfartstrafik för motortrafik bör förbjudas på Paviljongvägen på så sätt att endast boende samt besökande till förskolan ska få använda sträckan mellan Entrévägen och Västergårdsvägen. I andra hand anser vi att det bör införas väghinder på Paviljongvägen för att sänka hastigheten för de bilar som använder gatan. I dagsläget saknas väghinder trots att Paviljongvägen är en förlängning av en cykelväg från Jutarumsskolan och att gatan passerar direkt utanför en stor förskola.

Vi ifrågasätter varför den solstudie som har gjorts inte tar hänsyn till vår fastighet Eketånga 3:3. Som solstudien är utformad så slutar bilderna "före" vår fastighet. Av vad som kan utläsas av solstudien så

följer den inte hela skuggningen på kvällen för datumet 20 juni. Vi befarar att vår fastighet kommer att skuggas av den nya byggnationen samt att ljusinsläppet kommer att försämrans markant. Vi önskar att en ny solstudie tas fram som visar hur planerad byggnation kommer att påverka kvällssolen och ljusinsläppet till vår fastighet.

Sammanfattningsvis så är vi inte emot att provningsfastigheten bebyggs med bostäder. Vår uppfattning är dock att det nuvarande planförslaget inte i tillräcklig grad tar hänsyn till den befintliga miljön i närområdet. Planförslaget behöver därför omarbetas innebärande att färre bostäder tillåts och att byggnaderna får en annan utformning med betydligt lägre höjd. Vid en sådan omarbetning är det av yttersta vikt att planbestämmelserna preciseras så att det blir tydligt för alla parter vad som gäller för planområdet samt att åtgärder vidtas för att säkerställa att Paviljongvägen inte kommer att bli en genomfartsgata till provningsfastigheten.

PRIVATPERSON 27

Efter genomgång av samtliga handlingar som berör förslag till detaljplan, andra refererade dokument från Halmstad kommun, samt domar i mål kring Söndrums centrum lämnas nu följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen. För detaljer och förklaringar kring synpunkter, se bilagor 1 till 8.

Buller

- Underlag för trafik till och från nuvarande fastighet redovisas bristfälligt. Dessutom refereras till en källa som kan anses vara part i målet och inte kan anses vara opartisk. Därför behövs en fristående mätning för att få fram relevant data.

- Felaktigt antagande om att trafiken skall minska i o m föreslagen detaljplan då det inte tas hänsyn till att nuvarande trafik endast sker arbetsdagar, men att framtida trafik kommer ske alla årets dagar. Denna felberäkning visar att trafikvolymen istället ökar med ca 45%.

Till detta kommer även all övrig trafikvolym till den nya bebyggelsen, såsom sophantering, service, post och andra leveranstjänster samt all trafik från besökare, som inte finns redovisad i underlaget.

- Underlag för bullerberäkningar är bristfälligt och ifrågasätts, då mätningarna är gamla (2016), delvis orimliga (fel trafikvolym i jämförelse för Nya Tylösandsvägen), uppskattade utan mätning (vägar som ansluter Västergårdsvägen) samt även ifrågasättande av beräknad volym och antaganden (trafik på Västergårdsvägen överensstämmer inte med trafik till fastighet, uppmätt trafik samt antagen trafik).

Detta gör att hela bullerutredningen starkt kan ifrågasättas.

- Buller vid balkonger på fastigheten kommer kraftigt överskrida gränsvärden i refererade lagar men det bortses ifrån genom att referera till en obefintlig gemensamhetsyta på innergård. Detta är inte i linje med framtida boendes intresse, istället borde detta tas på allvar och placera balkonger för minimal påverkan av trafikbuller.

- På flera ställen i både förarbete och i själva planbeskrivning hänvisas till att påverkan från flygplats och väderradar skall göras, men det finns inte redovisat om att detta gjorts.

Trafiksäkerhet

- På flera ställen i arbetet hänvisas till att det inte finns hållpunkter för barn i närheten, vilket är helt felaktigt. Tvärtom går/cyklar barn i anslutning till fastigheten i stor omfattning. Ingen hänsyn tas i planarbetet till detta och den mycket mer omfattande trafik som planen kommer resultera i.

- Förarbetet till detaljplanen fastlägger att utredning om trafiksituation behöver göras på Västergårdsvägen, men inget redovisas om detta i något dokument i planarbetet.

- Eftersom det kommer ske en kraftig ökning av trafiken, fler utfarter planeras (tre mot dagens två)

och många barn använder Västergårdsvägen (som idag inte har cykelväg eller trottoar) behövs ett mycket bättre arbete för att säkerställa trafiksäkerheten.

Dagvatten

- Dagvattenutredningen fastlägger att mängden dagvatten som skall tas om hand ökar markant (från 145 l/s till 220 l/s) i o m det nya förslaget till detaljplan. Den mängd som kan tas om hand (45 l/s) är också markant mindre än den mängd som beräknas behöva tas om hand. Ändå finns inget reglerat i detaljplanen om hantering och krav kring dagvatten.
- Dagvattenutredningen hänvisar till vikten av åtgärder för att inte existerande kringliggande byggnader skall påverkas. I arbetet framgår också hur höjdskillnader inom fastigheten kan fastställa dagvattenflöden på ett korrekt sätt.

Trots detta har endast två höjdpunkter angivits på detaljplanen, alltför få för att kunna styra att flöde inte påverkar omkringliggande fastigheter.

Brandvatten

- Enligt krav från VAV (Svenska vatten- och avloppsverksföreningen) skall kapaciteten för brandvatten vid släckning av hus med fler än fyra våningar vara minst 1 200 liter per minut. Enligt dokument är dagens kapacitet 240 l/min, vilket är alldeles för lite.

En utbyggnad krävs (enligt planbeskrivningen) men det kan maximalt leverera 900 l/min. Detta täcker kraven till maximalt fyra våningar enligt krav från VAV.

Det går alltså inte att garantera brandvatten för fem våningar.

- Enligt dokument "Brandposter" (OU 2015-03, Halmstad Räddningstjänst) så finns det idag stora problem med brandposter i området Eketånga/Stenhuggeriet. Det är alldeles för få brandposter vilket ger mycket långa avstånd. Enligt regelverk från VAV skall det maximala avståndet till en brandpost vara 150 meter, vilket inte uppfylls inom stora områden i det omnämnda området.

Dokumentet "Brandposter" hänvisar till att det 2015 fanns två brandposter i närheten, en mitt på Soldalsvägen och en vid Örnäsvägen 38. Båda dessa är på betydligt större avstånd än 150 meter.

Det är tydligt att brandposter saknas i området och Inget av detta adresseras i planbeskrivningen.

Betydande olägenhet

- Den största kritiken på den föreslagna detaljplanen är onekligen den maximala höjden på byggnaderna. Flera byggnader är placerade väldigt nära befintliga hus och insynen från de betydligt högre byggnaderna kommer bli mycket stor. Detta gäller speciellt Västergårdsvägen 20 samt Paviljongvägen 1 som direkt gränsar till fastigheten. Även Västergårdsvägen 17, 19 och 21A påverkas direkt av omfattande insyn, liksom Västergårdsvägen 22, 24 och troligtvis också 26.

- Förstudie nämner detta problem tydligt, men ändå har planarbetet helt bortsett från detta och inte tagit hänsyn till områdets karaktär.

- Fastigheten är belägen på en höjd och är den högsta punkten i området, speciellt i östlig och sydlig riktning. Femvåningshus på denna plats kommer skapa ett "landmärke" och vara synligt vida omkring (animationer visar synligheten från tex restaurang Söderpiren 3 km österut).

Hela argumentationen kring byggnationen vid Söndrums centrum (bl a fastighet

Eketånga 3:205) bygger på att tillåta höga hus i direkt anslutning till en centrumnod. Detta för att markera centrumnoden. Detta argument var det Halmstad kommun vann sitt överklagande till mark- och miljööverdomstolen, att betydande olägenhet kan tillåtas i en centrumnod.

Den planerade bebyggelsen på Heléns rör kommer vara (minst) 7 meter högre än den föreslagna centrumnoden, dvs den kommer vara betydligt mer markerad än centrumnoden, trots att den tydligt inte är en del av centrumnoden. Detta går helt emot det resonemang som både Halmstads kommun

fört och det resonemang som domstolen åberopat i sitt beslut. Enbart detta visar att de planerade höjderna är orimliga.

- För Västergårdsvägen 20 kommer en anslutande väg på den nya fastigheten passera längst med hela den östra tomtgränsen. Denna väg ansluter till planerade 40 parkeringsplatser, hälften av den totala mängden parkeringar på den nya fastigheten. Detta är en avsevärd påverkan på befintlig miljö.
- Befintlig miljö på fastigheten idag är lågt byggd med stora grönområden. Planbeskrivningen hänvisar till att området kommer bli trivsammare, grönare och mer inbjudande. Detta är helt felaktigt. Massiva hus upp till fem våningar placerade nära tomtgräns, betydligt mindre grönska, betydligt större andel av fastigheten bebyggd. Hela resonemanget faller.
- I dom Söndrums centrum från mark- och miljööverdomstolen hänvisas till att boende i anslutning till ett stadsdels centrum kan förväntas förstå att en förtätning av bostäder med högre byggnation kan ske. Detsamma kan inte sägas för boende intill en fastighet med kontorsyta långt från en stadsdels centrum. Därför är det inte rimligt med denna förändring i påverkan för de kringliggande fastigheterna.

Allmänna intressen

- Befintligt skyddsrum tas bort, inget nämns om nytt och detaljplanen lämnar inget utrymme för nytt skyddsrum.
- Som nämns ovan så kommer den nya detaljplanen möjliggöra för mycket höga hus på en plats som är högt belägen. Den visuella påverkan kommer bli stor, och därför är detta av allmänt intresse. Det finns inget egenvärde att bygga höga hus på denna platsen, annat än att maximera avkastning på tomt vid försäljning samt för Halmstad kommun att skapa så många nya bostäder som möjligt, även om det åsidosätter andra kvaliteter för medborgare i kommunen.

Genomförande

- Förstudie om planarbetet beskriver flera punkter som inte alls adresseras i planarbetet, tex att en upprustning av Västergårdsvägen behöver utföras p g a ökad trafikvolym.
- Genomförandebeskrivningen tar ingen hänsyn till det omfattande anslutningsarbete som krävs. Förstudie utgår från att detta skall regleras med exploitören men det har helt försvunnit från planarbetet. Troligtvis vill inte skattebetalare i Halmstad bekosta detta utan det skall exploitören stå för.

Övrigt

- På många platser i plandokumentationen hänvisas till att det råder ett underskott på flerbostadshus i området. Som belägg för detta hänvisas till statistik för ”Söndrum/Tylösand/Frösakull”, ett mycket stort område med väldigt olik karaktär i västra delarna av Halmstad. Inom detta område råder det balans på bostadsrätter (11%, i snitt med Halmstad som helhet) men ett underskott på hyresrätter (21%). För att få trovärdighet och relevans i dessa siffror borde området delas upp i mindre delar och Söndrum särredovisas. Andelen hyresrätter är betydligt fler i Söndrum än de två övriga områdena, vilket gör att fler hyresrätter rimligen borde placeras i Tylösand/Frösakull för att få större balans. I närområdet kring fastigheten (300–400 meter) finns idag en stor mängd bostadsrätter/hyresrätter. Detta sammanfattas i att det inte finns statistiskt underlag redovisat som gör att dessa slutsatser kan dras.
- I planbeskrivning med tillhörande dokumentation refereras ett mycket stort antal gånger till fördelen med hyresrätter på den planerade fastigheten och vad det betyder för området. Eftersom planbeskrivningen inte kan upplåtelseform, faller alla dessa resonemang och blir irrelevanta. Denna typ av argumentation borde inte förekomma i ett beslutsunderlag då det ger falska förespeglningar om effekten av planen.

Slutsats

Detaljplanen och kringliggande dokumentation har många brister. De viktigaste sammanfattas:

- Alldeles för många lägenheter planeras på för liten yta som resulterar i för höga byggnader på en fastighet som är en av de högst belägna inom ett stort område. Det medför kraftigt ökad trafik, ökat buller samt ökade risker i trafiken. Vidare medför det stor påverkan på kringliggande fastigheter i form av insyn, utsikt, ljusinsläpp och skuggning. På grund av lokaliseringen på en sådan hög plats kommer också de höga husen skapa ett nytt landmärke i västra Halmstad i konkurrens med det nya Söndrum centrum.
- Lägenheterna i sig får sämre kvalitet på grund av omständigheter i planbeskrivning, detaljplan och underlag.

Det finns en enkel lösning på dessa problem:

- Planera för färre bostäder mha lägre huskroppar (2–3 våningar) längre placerade från de mest påverkade grannarna och i skydd för buller från de omkringliggande vägarna.
- Planera för enklare anpassning av trafik med en utfart centralt i fastigheten istället för planerade tre utfarter (och dagens två). Det kommer leda till en säkrare trafiksituation för alla som cyklar och går förbi dagens fastighet.

På detta sätt löses de flesta problem som påtalats tidigare, mindre påverkan för omkringliggande existerande fastigheter, minskning av trafik i närområdet, enklare att utforma nya bostäder för mindre påverkan av buller, osv.

Bilaga 1- FÖRSTUDIE FÖR EKETÅNGA 6:510 (Heléns rör)

Nedan redovisas punkter där planarbetet inte alls följer de instruktioner och rekommendationer som lämnas i förstudien. Det går inte heller att utläsa några kommentarer i planarbetet om varför planförslaget avviker så mycket från förstudien.

Sidan 4:

- *”Fastigheten ligger dock inom påverkansområdet för civil flygplats, vilket ska beaktas vid planläggningen”*

Detta har inte redovisats i planarbetet.

- *”Lämplig lösning för att säkerställa en god ljudmiljö vid de nya bostäderna behöver studeras vidare i samband med fortsatt planarbete.”*

Som redovisats nedan så har detta arbete baserats på undermåliga data samt vidare har ljudmiljön kring balkonger (som kommer vara klart över lagstadgade nivåer) tagits bort kring antaganden om gemensam uteplats.

- Rubrik: *”Nedan listas de aspekter som i detta förstudieskede bedöms vara av särskild vikt för projektet och därmed kan komma att behöva studeras mer ingående vid en detaljplanprövning.”* Underrubrik: *”Inom fastigheten finns ett skyddsrum avsett för 86 personer”*

Detta konstaterats i planbeskrivningen, men ingen analys sker sedan och i detaljplanen finns ingen möjlighet att bygga nya skyddsrum.

- *”Brandvattenkapaciteten behöver ses över då det är dåligt flöde i vattenledningen och brandposterna sitter glest”.*

I planbeskrivningen konstaterats att det inte finns någon möjlighet att nå erforderlig volym för brandbekämpning på våning fem (20l/s behövs, max 10–15l/s kan fås vid ny dragning av vattenledning).

Ändå föreslås fem våningar på två byggnader.

Sidan 5:

- *”En omfattande upprustning av Västergårdsvägen, från Nya Tylösandsvägen fram till planområdet (ca 300 meter), är en förutsättning för projektet då trafiken på denna sträcka kommer att öka.”*

Inget nämns överhuvudtaget om detta i planbeskrivningen. Vidare fastställs, helt riktigt, att trafiken kommer att öka. I planbeskrivning uttrycks istället att trafiken kommer minska. Underlaget för detta är bristfällig och beräkningarna felaktiga.

- *”I Söndrum råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats och vägen ingår i en samfällighet, vilket komplicerar en sådan åtgärd”*

På flera ställen i förstudien fastställs att samfälligheten är en komplicerande faktor, men ingen analys av detta finns med i planbeskrivningen.

- *”Möjligheten att samordna åtgärder för dagvatten/skyfall med vissa naturvårdsåtgärder/ dagvattenhantering för ett större område bör utredas.”*

Det är redan idag problem med dagvatten inom fastigheten samt omkringliggande områden. I analys tas endast höjd för dagvattenhantering på själva fastigheten och ingen vidare större analys görs. Planbeskrivningen konstaterar också att ingen ny dagvattenledning behöver anläggas om nödvändiga åtgärder utförs vid ny exploatering (eftersom behovet att ta om hand om dagvatten väntas öka kraftigt). Ändå finns inga krav om detta i den nya detaljplanen.

- *”Den i förslaget redovisade skalan och bebyggelsestrukturen bedöms dock vara mindre lämplig utifrån platsens förutsättningar.”*

Redan i förstudien konstateras att befintligt förslag är olämplig, men ny detaljplanen föreslår tvärtom ökade höjder jämfört med det ursprungliga förslaget. Alltså precis tvärtom förstudiens rekommendation.

- *”I Söndrum centrum pågår för tillfället ett detaljplanearbete för en förtätning med ny bebyggelse. Byggnaderna tillåts där vara något högre, upp till 4 + 1 indragen våning, för att markera och tydliggöra centrumnoden. Förstudieområdet ligger mitt i ett befintligt bostadsområde och något behov av att markera någon särskild funktion eller platsbildning bedöms inte finnas här. Det aktuella området ligger också på en höjdpunkt i landskapet (cirka 15 meter över havet, jämfört med Söndrum centrum som ligger cirka 8 meter över havet), vilket gör att den nya bebyggelsen kommer bli extra påtaglig i stadsbilden.”*

Denna formulering är central, ändå tas ingen hänsyn eller ingen analys av detta redovisas i planarbetet. Hela domslutet kring överklagandet till mark- och miljööverdomstolen för Söndrum centrum bygger på detta resonemang och Halmstad kommun fick rätt enbart med hänvisning till motsvarande omvända formulering – Att mycket högre hus jämfört med omkringliggande bebyggelse kan motiveras utifrån att det är en centrumnod (trots att det är en påtaglig olägenhet för de omkringboende).

En rimlig analys är att det omvända gäller på denna fastighet och planarbetet borde istället utförts med betydligt lägre byggnader i åtanke redan från starten.

Sidan 6:

- *”Den i förslaget redovisade, sammanhängande parkeringsytan utmed Nya Tylösandsvägen bör med fördel delas upp i mindre enheter och gestaltas på ett estetiskt tilltalande sätt.”*

Den planerade byggnationen är inte alls etiskt utformad utan kommer se ut som ett 3 meter högt bullerplank på toppen av det krön som riktar sig mot Nya Tylösandsvägen.

- *”Genom satsningar på hållbara transporter bör parkeringstalet för bil kunna reduceras i enlighet med kommunens parkeringsnorm.”*

Tvärtemot kommunens riktlinjer planeras för betydligt fler parkeringsplatser inom den nya fastigheten än vad normala riktlinjer säger. Normala riktlinjer ger ett rekommenderat antal platser på 70,5 (8 820

kvm och 8 platser per 1 000 kvm). Med reducering för närhet till busshållplats och supercykelled skulle antalet landa på 57 platser.

Istället planeras för 80 platser.

- *”Upplåtelseformer och prisnivåer kan inte regleras med planbestämmelser, men denna inriktning bör eftersträvas.”*

Ingenstans i planbeskrivning framgår hur analys och genomförande har anpassats till denna formulering. Tvärtom så indikerar olika lösningar ett dyrare boende (underjordiskt garage, takstruktur för att hantera dagvatten, antalet parkeringar, osv). Planarbetet borde istället eftersträva billigare byggnader.

Sidan 7:

- *”Utöver kostnader för exploateringen inom kvartersmarken kommer projektet även medföra kostnader utanför planområdet såsom upprustning av Västergårdsvägen, ny vattenledning (samt ökad brandvattenkapacitet), ny dagvattenledning samt ytor för fördröjning av dagvatten. I Söndrum råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats vilket kan komplicera dessa åtgärder. Kostnaderna för exploateringen ska hanteras via avtal med exploatören.”*

I planbeskrivning är detta inte alls lika omfattande beskrivet. Det enda som planbeskrivningen tar höjd för är *”Avtalet ska reglera kostnader för upprustning av allmän plats. Teknik- och fastighetsförvaltningen har beräknat kostnaderna för upprustning av lokalgata/gc-väg till xxxxx kr.”* (Planbeskrivning sidan 34).

De kostnader som förstudien tar höjd för har helt försvunnit i planarbetet och endast en okänd post på upprustning av gångväg finns med. Dessutom saknas i både förstudie och planbeskrivning kostnader för att ansluta fjärrvärme och eventuell upprustning av elförsörjning.

Sidan 8:

- *”Strukturen behöver dock även anpassas efter rådande bullerförhållanden.”*

Detta har inte alls hanteras vad gäller bullermiljö i utomhusmiljö. För att komma undan krav på bullermiljö på balkonger så hänvisas till att bullermiljön på en gemensam uteplats är under riktvärdena. Bullermiljö på balkonger riktade mot Nya Tylösandsvägen kommer inte möta de krav som finns (se nedan samt i bullerutredningen).

- *”Kostnaderna för exploateringen ska hanteras via avtal med exploatören”*

Detta står tydligt i förstudien, ändå så framgår det i planbeskrivningen att det enda som regleras är *”ska reglera kostnader för upprustning av allmän plats.”* (sid 34, planbeskrivning).

Bilaga 2 – Kommentarer kring Planbeskrivning

Syfte (sid 3)

- Syfte är att bredda bostadsutbudet. Ingenstans i materialet visas att det råder brist på flerbostadshus. Tvärtom, inom en radie på 300 - 400 meter finns ett stort utbud av både bostadsrätter och hyresrätter. Snarare är det nya villatomter eller radhus som saknas i närområdet.

Vidare hänvisas till statistik från *”Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016– 2030”* att området *”Söndrum, Tylösand, Frösakull”* har ett överskott på villor (68%), en balans på bostadsrätter (11%) och ett underskott på hyresrätter (21%). Ingen särredovisning för Söndrum görs där beståndet är annorlunda än i de övriga två områdena. Det är dessutom endast hyresbostäder som är underrepresenterat ur ett genomsnittligt Halmstad-perspektiv och det finns ingen möjlighet att reglera detta i detaljplanen, varför hela argumentet faller.

- Syftet anges också vara att *”säkerställa att de nya husen inordnas i den befintliga småskaliga bebyggelsen”*. Nedan visas att detta inte stämmer överhuvudtaget när flera femvåningshus byggs på

den högst belägna punkten inom ett stort område.

- Syftet anges vidare att ”byggs av miljömässigt hållbara material”. Endast en punkt i detaljplanen omfattar detta syfte (”Fasad skall utformas av träbaserat material”). I övrigt finns ingen reglering av miljömässiga material.

Bakgrund och Uppdrag (sid 4)

- Uppdragsbeskrivningen (dokument ”FÖRSTUDIE FÖR EKETÅNGA 6:510 (Heléns rör)”, daterad 2020-12-15) ger tydliga instruktioner för arbetet. Ett flertal punkter i denna uppdragsbeskrivning har inte alls beaktats eller behandlats och på flera centrala punkter går planförslaget tvärt emot förstudien. Se mer ovan under FÖRSTUDIE FÖR EKETÅNGA 6:510 (Heléns rör).

Miljöbedömning (sid 5)

God bebyggd miljö (ett av Riksdagens 16 miljö kvalitetsmål). Två delar i detta mål ifrågasätts i detta planarbete:

- **”Hållbar bebyggelsestruktur:** En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.”

Att i ett befintligt område som inte är en centrumnod uppföra femvåningshus på detta sätt är inte en hållbar bebyggelsestruktur.

- **”Hälsa och säkerhet:** Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.”

För liten hänsyn tas till ljudnivåer från befintlig och framtida prognosticerad trafik. Nedan visas också att de rekommendationer som finns i praktiken kringgås. Nedan visas också att beräkningsunderlaget är bristfälligt.

För lite hänsyn har tagits i planen till de trafikrisker som kommer uppstå i samband med denna plan, se mer nedan.

Ekohandlingsprogram 2014–2018 (sid 7)

- Biltrafiken skall minska enligt plan, ändå planeras ny fastighet med fler parkeringsplatser än behov och fler parkeringsplatser än befintlig användning. För att möta detta måste antalet lägenheter minskas i antal och antalet planerade parkeringsplatser minskas i antal.

Det finns goda möjligheter för exploatören att planlägga för mindre biltrafik (genom användande av reduceringstal för närheten till buss och supercykel stråk) samt med ”Reducering av parkeringstal för bil”, men exploatören avser istället att möjliggöra ökande av trafikvolym genom antal lägenheter och antal parkeringsplatser.

- Planera för mindre buller

- I o m med trafiken kommer öka kommer bullerproblematik öka.
- Planerade fastigheter kommer uppleva stora bullerproblem i sin utemiljö, vilket helt avfärdas i utredningen.

Riksintresse och förordnande (sid 7)

- Fastigheten ligger inom område för flygplats och förstudie nämner att detta måste tas i beaktande men det finns inget arbete redovisat kring detta.

Gator och Trafik (sid 10)

- 250 trafikrörelser per vardag. Källa för detta värde saknas och siffran föreligger att vara överdriven, baserat på antal befintliga parkeringsplatser, resmönster och observationer på dagliga befintliga trafikmönster. För att användas i detta sammanhang så borde en neutral mätning utföras.

- Det beräkningsunderlag som ligger till grund för bullerutredningen går inte alls ihop med siffran

250 trafikrörelser per vardag till fastigheten, se mer nedan under bullerutredning.

- Trafiken till ny fastighet kommer kraftigt överstiga 250 trafikrörelser per vardag (se mer nedan), samtidigt vara mer störande även på kvällstid, helgdagar samt under semesterperioder, då dagens verksamhet är i stort sett obefintlig.

- Trafikmönster kommer också att vara betydligt mer trafikfarligt än dagens då majoriteten av trafiken kommer ut i korsningen av Västergårdsvägen/Sansslättsvägen/cykelväg mot Nya Tylösandsvägen. Ingen utredning finns redovisad kring detta.

Likaså finns inget resonemang kring hantering av besöksparkeringar och eventuella parkeringar längst Västergårdsvägen som skulle påverka trafiksäkerheten.

Cykel- och bilparkering (sid 11)

- Ingen redovisning av planering med avseende på dagens trafiksituation med cykel- och gång-trafik till skola/förskola som passerar de tre nya planerade utfarterna. Likaså finns ingen planering kring parkeringssituationen på Västergårdsvägen i anslutning till den nya fastigheten och vilka konsekvenser det får på trafiksäkerheten.

- 70 lägenheter kommer skapa ett stort behov av besöksparkeringar. Vad är planen för detta? Skall ett visst antal av de planerade 80 parkeringarna vara besöksparkeringar? Det finns en påtaglig risk att fordon kommer parkeras längst Västergårdsvägen, som då skulle påverka trafiksäkerheten.

Social hållbarhet (sid 11)

- *”Angränsande bebyggelse består uteslutande av byggnader i 1–1,5-våning. Behovet av att komplettera Söndrums villabebyggelse med flerbostadshus är stort.”*

Det finns ingen statistik redovisat som styrker detta. Redovisad statistik hänvisar till ett mycket större område än Söndrum, och ingen enskild statistik finns för Söndrum. Som redovisat ovan så är inom en radie av 300–400 meter ett stort utbud av bostadsrätter och hyresrätter. Redovisad statistik visar att andelen bostadsrätter i hela det refererade området (”Tylösand, Frösakull, Söndrum”) är i linje med eller över genomsnittet i Halmstad. I stället kan antas (utan att statistik finns redovisad) att Söndrum är det område av de tre med störst andel bostads- och hyresrätter.

Uppförande av femvåningshus med underjordiskt garage och havsutsikt kommer inte leda till billiga hyresrätter som är den enda boendeform som möjligen är underrepresenterad i Söndrum (ingen statistik finns redovisad för detta).

Trafikbuller (sid 12)

- Underlag för trafikbullerberäkning ifrågasätts och slutsatser kring buller för utomhusmiljö kringgår rekommendationer, se mer nedan.

Skyddsrum (sid 12)

- Befintligt skyddsrum avförs och inget skrivs om att nytt tillförs. Det finns ingen möjlighet att skapa nya skyddsrum i den nya detaljplanen, då den enda tillättna underjordiska bebyggelsen är ett garage. Detta främjar inte den ökade trygghet som hänvisas till.

Teknisk försörjning (sid 13)

- Dricks- och spillvatten

Enligt planbeskrivning finns kapacitet i området, men det har under senaste åren funnits problem med vattenförsörjning av befintliga bostäder. Stämmer det verkligen att kapacitet finns för ytterligare en massiv utbyggnad? Vilken ytterligare kapacitet behöver tillföras och vad blir konsekvenserna av detta? Hur i hur stor omfattning måste området grävas upp för att försörja fastigheten? Konsekvenser,

tillstånd och kostnad för detta finns inte redovisat.

- **Dagvatten**

I dag är kapaciteten låg (enlig plan). Det är ofta problem inom befintlig fastighet med besök av slamsugning. Vidare är det relativt ofta översvämning kring befintliga dagvattenbrunnar kring fastigheten.

Utredningen kring dagvatten slår också fast att avsevärt större dagvattenmängd kommer genereras enligt ny detaljplan. Planbeskrivning nämner detta. Ändå finns inget reglerat i detaljplanen med avseende på dagvatten inom fastigheten, vilket måste framgå.

Vidare framgår inte i planbeskrivningen hur LHVA skall bygga ut dagvattenförsörjningen och till vilken kostnad detta sker.

- **Brandvatten**

För låga volymer för planerad bebyggelse (15–20% av erforderlig kapacitet). Enligt plan kan endast 50–75% av erforderlig kapacitet tillföras av brandvatten även vid en massiv utbyggnad av vattenförsörjningsnätet till fastigheten. Även detta talar för att planerad bebyggelse är för hög och måste begränsas till maximalt 4 våningar enligt handlingsprogram för brandvatten.

Omfattning, konsekvenser och kostnader för utbyggnad av brandvattenkapacitet nämns inte heller i planbeskrivningen.

Vidare så är det Söndrums vägsamfällighet som måste rådfrågas för omfattande utbyggnad. Är detta en försvärande omständighet?

Mark och vegetation (sid 14)

- *”Ny föreslagen bebyggelse har anpassats till topografin i området samt mot befintlig bebyggelse”*

Stämmer inte, det är inte en anpassning att lägga ett femvånings/fyravåningshus i direkt anslutning till ett enplanshus. Ett tvåvåningshus vore en anpassning.

Bebyggelse – Användning (sid 15)

- *”inordna de nya husen på ett hänsynsfullt sätt i den befintliga småskaliga bebyggelsen”*

Stämmer inte, nuvarande plan är på inget sätt inordnat mot befintlig bebyggelse.

- *”Bebyggelsen föreslås vara högre i mitten i norr och öster mot förskolan och trappas ner mot väster och söder för att möta villabebyggelsen som ligger lägre”*

Stämmer inte, ett fyravåningshus möter inte en enplansvilla och ett femvåningshus möter inte ett 1½-planshus.

Gestaltning (sid 19)

- *”Lägre byggnader kopplar naturligt mot närliggande villor”*

Stämmer inte, ett fyravåningshus kopplar inte en enplansvilla och ett femvåningshus kopplar inte ett 1½-planshus.

- *”Flera mindre byggnadskroppar skapar goda genomsiktsmöjligheter/siktlinjer i området, vilket är önskvärt i det etablerade villaområdet. Fördelen gentemot ”villamatta” eller kontorsfastighet är att det inte kommer att upplevas stängt, man ser igenom området och kan möjligen passera”*

Detta stämmer inte. Ytterst liten del av området kommer ha en genomsiktlinje (i markplan), hela området kommer uppfattas som en kompakt hög vägg. Även om området ur ett ovanifrån perspektiv kan anses grönt kommer den mesta gröna ytan inte upplevas från sidan, utan endast husen och ett fåtal träd kommer vara synliga. Det finns heller ingen möjlighet att passera genom området utan endast för tillträde till hus eller parkeringar, det kommer inte bli någon naturlig genomströmning av

människor annat än de boende. Hela gestaltningen kommer upplevas betydligt mer stängd än dagens, med låga kontorshus och mycket öppna gröna ytor.

- *”bidrar till en grön känsla i området”*

Stämmer inte. Dagens fastighet upplevs som grön med mycket grönska samt synliga träd och häckar. Den nya fastigheten kommer inte upplevas med en grön känsla.

Motivering av planbestämmelser (sid 21–22)

- *h1*

Det finns ingen anledning att begränsa h1 till att endast omfatta nockhöjd. Om fastigheterna skall ha en sådan omfattande höjd så borde denna höjd vara den maximala höjden oavsett detalj, dvs att sådant som trapphus, hisschakt, skorsten, ventilation, solceller, antenn, osv skall EJ få överstiga maximal höjd. Detta är av yttersta vikt för att kunna begränsa omfattning av dessa byggnader redan i detaljplanen.

- *n3*

I dagens detaljplan finns ingen möjlighet att bygga skyddsrum vilket medför att planen inte tillåter annan byggnation än underjordiskt garage.

- *m1*

Då resultaten från bullerberäkning är tveksamma (se nedan) borde m1 gälla alla huskroppar inom fastigheten, och inte enbart de nu markerade.

Stadsbild (sid 23)

- *”Ny bebyggelse bedöms med en god gestaltning ge ett positivt tillskott till stadsbilden och skapa ett mer tydligt och definierat gaturum mot Nya Tylösandsvägen. Våningsantalen anpassas efter områdets topografi och föreslås i tre till fem våningar.”*

Den föreslagna stadsbilden ger inget positivt tillskott till de närboende då de nya huskropparna kraftigt reducerar sol, siktlinjer, utsikt mot grönområden och himmel.

För boende på längre avstånd kommer fastigheten bli ett nytt riktmärke i Söndrumsområdet och kommer vara de högsta byggnaderna i en vid omkrets och längst med hela Nya Tylösandsvägen. Området kommer vara klart högre än centrumnoden Söndrum vilket inte alls stämmer med motiven för att tillåta högre bostäder i det nya Söndrums centrum. I motivering i dom från mark- och miljööverdomstolen 10 januari 2023 (P14196-21) framgår:

- *”Centrumnoder i staden ska markeras visuellt, dels för att öka orienterbarheten i staden, dels för att annonsera centrumnodens funktion”*
- *”Den aktuella centrumnoden har en begränsad utsträckning”*

Med detta i beaktande är det mycket konstigt att den föreslagna detaljplanen skall få ett sådant iögonfallande utseende med en betydligt högre bebyggelse än den befintliga centrumnoden. Den högsta bygghöjden i centrumnoden är 25,5 meter och i denna detaljplan är den högsta föreslagna bygghöjden 32,5 meter, alltså 7 meter högre. Dessutom är 25,5 meter i nya Söndrums centrum en max höjd, medan 32,5 meter i nya Heléns Trädgårdar max nockhöjd, vilket kommer göra att skillnaden i praktiken blir ändå större.

För att rätta sig efter mark- och miljööverdomstolens dom skulle motsvarande maximala bygghöjd snarare vara kring 20 meter (öh).

Solstudie (sid 23)

- *”...utsikten utgör en stor kvalitet i området”*

Det poängteras att utsikten är en stor kvalitet i området, ändå skall utsikten för all befintlig bebyggelse påverkas mycket negativt för att ny exploaterad fastighet skall få maximal utsikt. Fastigheten är så belägen att det inte behövs 5 våningar för att få ta del av bra utsikt. På grund av den låga bebyggelsen

i området räcker det med 2 våningar för att få en bra utsikt.

- Solstudie har gjorts vid två tidpunkter under året, vårdagjämning och sommarsolstånd. När föreslagen byggnation i så stor omfattning påverkar omgivningarna med sin höjd, borde solstudier presenteras även för höstdagjämning samt vintersolståndet.

Biltrafik och gator (sid 26)

- Felaktigt underlag för beräkning av trafik:

- Dagens uppskattning (som i sig ifrågasätts) säger 250 resor per vardag. Detta gäller endast veckodagar och inte helgdagar eller semesterperioder. Det betyder att trafiken är 250 resor per dag ca 220 dagar per år, vilket ger ett relevant värde på 150 resor per dag ÅDT.

Den nya bebyggelsen genererar (enligt beräkning i planbeskrivningen) 223 resor per dag. Den siffran gäller dock 365 dagar per år.

Detta leder till ca 45% ökad biltrafik på årsbasis.

- Dagens siffra på 150 resor per dag omfattar all trafik till fastigheten (enligt beskrivning sidan 10), medan den uppskattade framtida trafiken på 223 resor per dag bara omfattar trafik från de boende. Till detta kommer all ytterligare trafik till och från fastigheten, såsom post och paketleveranser, sophämtning, servicetrafik, besökande osv. Denna finns inte alls med i underlaget. Även detta leder till en betydligt ökad trafikvolym jämfört med idag.

- I beräkningen används siffran 2,8 resor per dag. Ingen källa för denna siffra lämnas. Är den relevant för området och är den relevant för den målgrupp som förväntas bo i den nya fastigheten?

- Den senaste trafikmätningen för Västergårdsvägen är utförd 2015. De senaste åren har trafik till och från natur i området ökat markant (bl a till strand), vilket också styrker att nya mätningar behövs för att få ett korrekt underlag.

Miljö kvalitetsnormer (sid 27)

- Under rubrikerna ”Miljö kvalitetsnormer för luft” och ”Miljö kvalitetsnormer för buller” anges felaktigt att trafikvolymerna inte kommer öka. Ovanstående beräkningar visar att mängden trafik kraftigt kommer att öka.

Barnperspektiv (sid 28)

- *”Antal barn som rör sig inom området idag är begränsat på grund av att det saknas målpunkter för barn inom området.”*

Påståendet är helt felaktigt, många barn rör sig i området dagligen. Flera målpunkter för barn finns i närheten (förskola i direkt anslutning till fastigheten, F-3 skola, busshållplatser, anslutande cykelväg, lekplats) eller i upptagningsområdet (5-9 skola).

- *”Genom att ny bebyggelse tillkommer i området bedöms en tryggare miljö skapas”.*

Påståendet är helt felaktigt. Fler utfarter (3 istället för 2), betydligt ojämna trafikmönster än dagens verksamhet, trafik alla dagar i veckan samt alla dagar under året, mer komplex trafiksituation kring korsning Västergårdsvägen/Sandslättsvägen samt framförallt betydande ökning i trafikvolym kommer tvärtom att resultera i en mer otrygg trafikmiljö för alla barn som passerar och vistas i området dagligen.

Jämställdhet och mångfald (sid 28)

- *”är i stort behov av nya bostadshus, för att minska segregationen”.*

Nya bostadshus i sig kommer inte minska segregationen. Dyra bostadsrätter har ingen som helst inverkan på segregationen, och eftersom en planbeskrivning och detaljplan inte kan styra vilken typ av bebyggelse som uppförs är detta argument helt irrelevant i denna kontext.

Risk (sid 29)

- Som påvisats ovan så ökar risken m a p trafik och de barn som dagligen passerar området. En fullständig plan som omfattar trafik och rörelser kring hela fastigheten behöver utredas.
- Hantering av eventuell framtida parkering längst med Västergårdsvägen är viktigt att hantera, då en okontrollerad parkeringssituation skulle försämra trafiksäkerheten radikalt.

Trafikbuller (sid 29)

- Det finns flera problem med denna utredning, se mer detaljer nedan. En sammanfattning är:
 - Trafikvolymerna som alla beräkningar baseras på är inte tillförlitliga, och eftersom det är den största påverkansfaktorn på hela utredningen så kan hela resultatet ifrågasättas.
 - Antagandet att om buller på gemensam uteplats (som inte finns) uppfylls så finns inget behov av att framhålla bullernivåer på balkonger.

Alla balkonger som är direkt vända mot Nya Tylösandsvägen kommer inte att klara de bullerkrav som finns, vilket kommer skapa en mycket sämre boendekvalitet än om balkonger istället vänds från Nya Tylösandsvägen.

Energiförsörjning (sid 31)

- Den nya fastigheten kommer försörjas via fjärrvärmenätet.
- Var finns närmaste anslutningspunkter? Samma invändningar som för dag och spillvattenförsörjning, fungerar detta med Söndrums vägförening? Vilken påverkan blir det för hela området? Skall exploatören ta denna kostnad för anslutning?

Dagvatten (sid 31)

Dagvattenutredningen är tydlig i sina rekommendationer:

- *”Exploatering, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leder både till högre dagvattenflöde och förändrar föroreningsbelastning.”*
- *”Det är viktigt att placering av byggnader och anpassad höjdsättning så att dagvattnet avleds”*

Trots detta så finns inga krav i detaljplan om hantering av dagvatten. Likaså finns endast två höjdangivelser givna i detaljplanen, medan den föreslagna planen för avrinning i utredningen om dagvatten innehåller många fler höjdangivelser för att säkerställa att korrekta flöden inte skall påverka omkringliggande fastigheter.

Detaljplanen behöver förtydliga hanteringen av dagvatten samt införa fler tvingande höjdangivelser.

Teknisk försörjning (sid 31)

- Ingen kommentar om elförsörjning. Räcker dagens kapacitet för att försörja lägenheter plus infrastruktur till laddning för elbilar? Måste området grävas upp ytterligare en gång för att trygga kapacitet på el?

Huvudmannaskap (sid 33)

- Söndrums Centrala vägförening har återupptagit sin verksamhet och har en ny styrelse, det som står i planbeskrivningen är felaktigt. Har kontakter tagits med föreningen om allt arbete som kommer att krävas i området med tanke på ny detaljplan?

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal (sid 34)

- *”Avtalet ska reglera kostnader för upprustning av allmän plats. Teknik- och fastighetsförvaltningen har beräknat kostnaderna för upprustning av lokalgata/gc-väg till xxxxx kr.”*

Förstudien uttalar tydligt att ”kostnaderna för exploateringen ska hanteras via avtal med exploatören”. Ovanstående är långt ifrån den totala kostnaden. Det nämns inget om nya vattenledningar, nya dagvattenledningar samt fjärrvärme.

Bilaga 3- Plankarta

Invändningar mot plankarta

- *h1*
 - Höjden är angiven för hög på alla byggnader. Enligt alla resonemang i detta dokument så måste antalet lägenheter minskas och höjden på alla byggnader begränsas. En rimlig höjd är mellan 15–20 meter (öh) för att anknyta till befintlig bebyggelse och förhålla sig till centrumnoden.
 - Det finns ingen anledning att begränsa h1 till att endast omfatta nockhöjd. Om fastigheterna skall ha en sådan omfattande höjd så borde denna höjd vara den maximala höjden oavsett detalj, dvs att sådant som trapphus, hisschakt, skorsten, ventilation, solceller, antenn, osv skall EJ få överstiga maximal höjd. Detta är av yttersta vikt för att kunna begränsa omfattning av dessa byggnader redan i detaljplanen.
- *n3*
 - I dagens detaljplan finns ingen möjlighet att bygga skyddsrum så planen inte tillåter annan byggnation än underjordiskt garage.
 - Enligt karta kan inte garage uppföras som på planerad skiss då ingen huskropp tillåter n3.
- *m1*
 - Då beräkningsmodellen är så osäker eftersom den baseras på gamla data samt uppskattade siffror så borde m1 gälla alla huskroppar inom fastigheten.
- Detaljplan saknar flera punkter för markens höjd för att styra det planerade dagvattenflödet enligt rapport. De få punkter som angivits räcker inte och omkringliggande fastigheter kan påverkas negativt.
- Detaljplan saknar krav kring hantering av dagvattenfördröjning.

Bilaga 4- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommentarer kring dokument:

Sidan 4:

- *”Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv”*

Höjden på de förslagna huskropparna kommer utgöra ett tydligt landmärke för västra delen av Halmstad (från Söderpiren, Knebildstorp, Brottet, Vita bandet till Bäckagård). Byggnationerna kommer också bli mycket tydliga från norra delen av Laholmsbukten.

Påverkan är inte Liten som angivet. En animation av byggnationerna från Laholmsbukten ger om påverkan är Stor eller Medel.

- *”Fastigheten ligger dock inom påverkansområdet för civil flygplats, vilket ska beaktas vid planläggningen.”*

Detta redovisas inte alls i planarbetet.

Sidan 5:

- *”Påverkan på människors hälsa och säkerhet.”*

Trafiksituationen på Västergårdsvägen utreds undermåligt och underliggande data är inte korrekta.

Fullständig analys av trafiksituation saknas och ökade trafikrisker har inte analyserats. Påverkan är minst Medel (inte Liten).

- *”Risk för buller, luftföroreningar m.m.”*

Området är känsligt för buller (på grund av trafiksituationen längs Nya Tylösandsvägen). Vidare är påverkan Stor och inte Liten. (Se tidigare kommentarer)

- Luftkvalitet: *”Den nya bebyggelsen bedöms inte generera en ökning av den lokala trafiken i området”*
Detta antagande är felaktigt, beräkningar är missvisande och trafiken kommer öka i stor omfattning. Påverkan är inte Liten utan Medel.

Trafik: *”Den nya bebyggelsen genererar inte en ökning av den lokala trafiken i området”*

Detta antagande är felaktigt, beräkningar är missvisande och trafiken kommer öka i stor omfattning. Påverkan är inte Liten utan Stor.

Sidan 6:

- *”Detaljplanen kommer genom dessa åtgärder leda till att området blir bättre rustat för att klara kraftiga skyfallsregn än det är idag.”*

Detaljplanen har inga krav för detta. Påverkan är inte Liten utan Stor (ökningen av dagvattenflöde går från dagens 145 l/s till 220 l/s. Utgående dagvattenflöde skall inte överstiga 45 l/s.)

- *”Ny bebyggelse bedöms med en god gestaltning ge ett positivt tillskott till stadsbilden och skapa ett mer tydligt och definierat gaturum mot Nya Tylösandsvägen. Våningsantalen anpassas efter områdets topografi och föreslås i tre till fem våningar.”*

Detta är helt felaktigt. Att placera ett femvåningshus på den högst belägna punkten i ett område med rådande planbestämmelse på max 7 meter är inte att anpassa till topografi.

För vem är det ett positivt tillskott? Befintlig bebyggelse påverkas kraftigt av denna föreslagna detaljplan.

- *”Ny bebyggelse med föreslagna höjder kommer att underordna sig Söndrum centrum utpekad som centrumnod i gällande översiktsplan.”*

Helt inkorrekt påstående. Redan förstudie påpekade att så inte var fallet och med gällande detaljplan för Söndrum centrum och denna föreslagna detaljplan så är skillnaden minst 7 meter (troligen mer eftersom det är olika typer av maxhöjder angivna i detaljplanerna).

Påverkan Stor.

Bilaga 5- Bedömning av sociala konsekvenser

Kommentarer kring dokument:

Sidan 1 - Planens syfte och målsättning:

- *”Behovet av att komplettera Söndrums villabebyggelse med flerbostadshus är stort”*

Som tidigare visats finns ingen statistik redovisad som styrker detta.

I närområdet finns stort utbud av flerbostadshus både i form av bostads- och hyresrätter. I Söndrum som helhet finns ingen redovisad statistik, men i hela det redovisade området (Söndrum/Tylösand/Frösakull) så ligger andelen bostadsrätter på samma som i Halmstad i helhet. Det finns ett underskott på hyresrätter (i hela området, men om det finns ett underskott på hyresrätter i Söndrum är inte visat), men detaljplaneringen har ingen möjlighet att styra detta varför argumentet faller.

- *”Genom planförslaget kompletteras befintligt bostadsutbud med de bostadsformer som fattas i stadsdelen.”*

Fel, se ovan.

- *”Planförslaget skapar möjlighet att människor med olika ekonomiska resurser har möjlighet att bo inom samma område.”*

Detta påstående kan inte styrkas. Eftersom detaljplanen inte kan styra detta så är detta en felaktig

slutsats.

Sidan 1- Lokalisering/Placering:

- Exakt samma felresonemang som ovan, detaljplanen kan inte påverka detta. Om det istället blir extremt dyra bostadsrätter så faller hela detta resonemang.

Sidan 2 - Statistik och underlag:

- Igen, samma felresonemang.

Sidan 2 - – Bostäder:

- *”Avsikten med etablering av bostäder i form av flerbostadshus är att komplettera befintligt bostadsutbud med de bostadsformer som saknas i stadsdelen”*

Det finns ingen refererad statistik för stadsdelen. I närområdet är dessutom detta helt felaktigt då andelen boende i villor är mindre än i statistiken i sin helhet.

- *”Tillkommande lägenheter avses bli hyresrätter”*

Detta påstående är helt felaktigt, det finns ingen möjlighet att styra detta.

- *”Planförslaget bidrar med en blandning av boendeformer”.*

Helt felaktigt, samma argument som ovan.

Sidan 3 - Fritid och den offentliga miljön:

- *”En utveckling av utemiljön med bättre fysisk gestaltning så som belysning, markmaterial och grönska”*
Enligt föreslagen detaljplan kommer en mycket större andel av fastigheten vara bebyggd, vilket inte leder till bättre fysisk gestaltning. Vidare kommer den fysiska gestaltningen försämrats avsevärt vad gäller den planerade höjden på byggnaderna, den kommer inte att skapa en bättre fysisk gestaltning. Det nya förslaget innebär också betydligt mindre grönska än nuvarande situation, med mycket stora gräsytor och träd.

Som helhet så blir det sämre.

- *”...bidrar till mer utevistelse och ökad trygghet som kan främja spontana möten mellan människor inom och utanför planområdet”*

Detta är rena spekulationer och önsketänkande. Området är inte otryggt idag och det finns inget i det redovisade arbetet som säger att detta skulle bli resultatet.

- Det saknas helt resonemang om den ökande belastningen på natur/strand i området som blir ett resultat av för många nya lägenheter.

Sidan 3 - Resor/transport:

- *”Trafikmiljön vid lokalgata/gång väster om fastigheten styrs upp och säkras i planen”*

Detta finns redan idag, ingen skillnad mot hur det redan är, annat än kanske den formella benämningen.

- Det saknas helt resonemang om det stora problemet, hur den södra sidan skall hanteras, fastighetens sida mot Västergårdsvägen. Med ökad trafikbelastning (se ovan), fler utfarter och mer komplicerad trafiklösning så behövs ett omtag på Västergårdsvägen. (Detta nämns också i förstudien men ingenstans i detta planarbete refereras till detta).

- *”Förslaget bedöms sammantaget öka trafiksäkerheten gentemot idag.”*

På vilka grunder görs denna bedömning? Inget annat refererat i dokumenten kring denna nya plan visar på detta. Tvärtom kommer trafiksäkerheten att minska radikalt, genom ökad trafik, mer trafik alla dagar på året och fler utfarter och inget föreslaget arbete på Västergårdsvägen för att öka trafiksäkerheten.

- *”...ökar möjligheterna att välja bort bilen.”*

Tvärtom så planeras för fler parkeringar än vad rekommendationerna säger (80 jmf med 57 baserat på

boendeyta och avstånd till buss/supercykelstråk).

Sidan 4 - Upplevd trygghet:

- *”Åtgärder vidtas för att trygga kopplingen med Nya Tylösandsvägen”*

Det stora problemet är Västergårdsvägen, och där finns ingen plan. Tryggheten kommer minska med denna utformning.

- *”Tryggheten kan öka genom att gården utformas som inbjudande.”*

Det finns ingen naturlig anledning för någon annan än de boende i den nya fastigheten att vara på gården, varför detta inte kommer påverka den upplevda tryggheten för de kringboende. Dagens fastighet är väl upplyst dygnet runt, med Securitasvakter som återkommer regelbundet. Den största delen av fastigheten är plan gräsmatta. Det finns ingen otrygghet idag som behöver åtgärdas.

Sidan 4 - Bedömning om behov av social konsekvensbeskrivning:

- *”Planförslaget främjar jämlikhet/jämställdhet genom ett kompletterat bostadsutbud”*

Det finns inget redovisat i detta arbete som gör att denna slutsats kan dras.

- *”Olika bostadstyper och upplåtelseformer i ett område är en viktig faktor för att minska stadens segregation”*

För billiga hyresrätter, så kan detta troligen stämma. Men för dyra bostadsrätter är detta inte korrekt. Detaljplanen kan inte reglera att det blir hyresrätter som byggs.

- *”...planförslaget bedöms inte påverka barns skolvägar.”*

Detta stämmer inte. Skolvägar är redan idag påverkade av trafiken, och den kommer nu bli än mer påverkad. En utförlig översyn på trafiksituationen på Västergårdsvägen behövs i samband med detta.

Bilaga 6- Trafikbullerutredning

Kommentarer kring dokument:

Sidan 5 - Vägtrafik:

- För att kunna göra korrekta bulleruppskattningar måste ingående data vara korrekt. Det finns två värden för trafikmängd för Nya Tylösandsvägen, den väg i området som mest påverkar bullernivåer. Värdena är gamla (2019 respektive 2016). Det värde som har mest påverkan (öster om rondell) är från 2016.

Det visar sig också att värdena är felaktiga genom att jämföra dem. I underlaget står det att trafikmängden väster om rondellen är 16% större än trafikmängden öster om rondellen. Detta är inte korrekt, eftersom trafikflöden ökar ju närmare centrum som mäts. De stora trafikflödena passerar rondellen i öst-västliga riktning, vilket ger samma mätvärde på båda sidor. De värden som kan påverka i någon riktning är trafik från söder (Stenhuggerivägen, Soldalsvägen, Västergårdsvägen) och trafik från norr (Hamiltons väg). Denna trafik riktar sig i mycket stor omfattning mot centrum (österut), och i mindre omfattning mot Tylösand (västerut).

Detta visar att dessa mätvärden behöver kompletteras med en ny trafikmätning för att ge tillförlitligt underlag för beräkningarna.

Sidan 5 - Vägtrafik:

- Tidigare har angivits att 250 trafikrörelser per vardag är måttet från Heléns rör. Mätvärdet för Västergårdsvägen anger 430 (från år 2015). Som tidigare konstaterats är 250 trafikrörelser inte ett korrekt värde då det bara omfattar arbetsdagar (220 dagar per år) så det egentliga värdet är 150 ÅDT ($250 * 220 / 365$).

Siffrorna i underlaget går inte ihop. Trafik på Västergårdsvägen som inte är till och från Heléns rör är alltså 280 (430-150). Summering av trafiken från de kringliggande vägarna (Björnbärsgränd, Sandslättsvägen, Paviljongvägen, Bastalidsvägen) blir tillsammans 550.

Dessa beräkningar visar att underliggande trafikdata inte går ihop. Det är sedan dessa data som är underlag för bullerberäkningar. Om indata inte är korrekt så kan inte heller bullerberäkningar bli korrekt.

Sidan 10 – BERÄKNINGSRESULTAT VID UTEPLATS:

- *”För gemensam uteplats på innegården”*

Det finns inget angivet att det skall finnas någon gemensam uteplats på gården.

- *”Därmed kan balkonger anses vara kompletterande uteplats, där riktvärdet inte måste uppfyllas”*

Detta är inte att verka för de som skall bo i lägenheterna. Att någon som betalar hög hyra alt. hög insats för en lägenhet med havsutsikt sedan skall sitta på en innergård utan utsikt tillsammans med sina grannar är inte realistiskt. Som hyresgäst/bostadsrättsinnehavare hade jag antagit att exploatören försökt skapa användbara bostäder, såsom att vända balkonger bort från vägen, att bygga på lägre höjd, att utforma bostäder så att trafikbuller dämpas, osv.

Antagandet borde vara tvärtom, att eventuell plats på innergård är kompletterande uteplats.

- Bullerkrav för uteplats balkong uppfylls inte på flertalet av fastigheterna och för lite har gjorts för att försöka uppfylla detta. Gränsvärdet är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och beräkningar visar att många balkonger (som de är planerade idag) inte kommer uppfylla detta.

Bilaga 7- Dagvattenutredning

Kommentarer kring dokument:

Sidan 3:

- *”Vid exploatering är det viktigt att säkerställa att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt”*

Detta finns inte alls med i genomförandebeskrivning i planbeskrivningen.

Sidan 24:

- *”Det är alltså viktigt att placera byggnader så att dagvattnet kan avledas yttledes bort från byggnaderna”*

Det finns inget i planbeskrivningen eller detaljplanen som reflekterar detta.

Bilaga 8 – Mål P 14196–21 Överklagat Avgörande (Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt)

Sidan 5:

- *”Det framgår inte om kommunen under planarbetet har utrett möjligheten att bygga lägre byggnader, såsom två- eller trevåningshus. En lägre bebyggelse hade sannolikt inneburit att olägenheten för de närboende blivit mindre.”*

I dom för mål P 288–21 vid mark- och miljödomstolen i Vänersborgs tingsrätt meddelas att överklaganden vinner målet att detaljplan skall upphävas. Detta med avseende på betydande olägenhet för kringboende.

Trots detta föreslår kommunen återigen höga flerbostadshus i ett liknande område. Kommunen har alltså inte tagit tidigare dom i beaktande.

Förstudie till föreslagen detaljplan påvisar behovet av att se över maximal byggnadshöjd, men ändå går kommunen fram med ett förslag om högre höjd. Detta visar att kommunen inte tar hänsyn till tidigare domskäl och kritik.

- I dom för mål P 14196–21 fastslås att detaljplanen inte upphävs. Detta trots att domstolen fastställer att betydande olägenhet föreligger. Det enda argumentet som domstolen hänvisar till i sitt resonemang är att det handlar om en så kallad centrumnod och *”i stadsdelscentrum får man ofta räkna med viss förtätning som kan medföra att tillkommande bebyggelse placeras i närheten av befintlig sådan.”* (citat

sid 8).

Fastigheten Heléns trädgårdar är inte del av en centrumnod.

Bara detta enskilda faktum visar på orimligheten att bebygga denna fastighet med sådan hög bebyggelse.

PRIVATPERSON 28

- Syfte är att bredda bostadsutbudet. Ingenstans i materialet visas att det råder brist på flerbostadshus. Tvärtom, inom en radie på 300 - 400 meter finns ett stort utbud av både bostadsrätter och hyresrätter. Snarare är det nya radhus och hyreslägenheter som saknas i närområdet.

- Syftet anges också vara att ”säkerställa att de nya husen inordnas i den befintliga småskaliga bebyggelsen”. Detta känns helt taget ur sitt sammanhang när man planerar 5våningshus på områdets högsta punkt när villabebyggelsen inte tillåts vara högre än 1,5 plan i stor del av området.

- Förstudie påpekar problem med antalet våningsplan (och föreslår maximalt 3-4 våningar) som slutresultat inte tagit hänsyn till

- Biltrafiken skall minska enligt plan, ändå planeras ny fastighet med fler parkeringsplatser än riktmärke och fler parkeringsplatser än nuvarande användning.

För att möta detta är det rimligt att antalet lägenheter minskas i antal och antalet planerade parkeringsplatser minskas i antal.

Det finns goda möjligheter för exploatören att planlägga för mindre biltrafik (genom användande av reduceringstal för närheten till buss och supercykel stråk) samt med ”Reducering av parkeringstal för bil”, men exploatören avser istället att möjliggöra ökande av trafikvolym genom antal lägenheter och antal parkeringsplatser.

- Planera för mindre buller

I och med trafiken kommer öka kommer bullerproblematik öka.

Planerade fastigheter kommer uppleva stora bullerproblem i sin utemiljö, vilket helt avfärdas i utredningen.

- Fastigheten ligger inom område för flygplats och förstudie nämner att detta måste tas i beaktande med det finns inget arbete redovisat kring detta.

- 250 trafikrörelser per vardag. Källa för detta värde saknas och siffran föreligger att vara överdriven. Trafiken till ny fastighet kommer överstiga nuvarande trafikmängd, samtidigt vara mer störande även på kvällstid, helgdagar samt under semesterperioder, då dagens verksamhet är i stort sett obefintlig. Trafikmönster kommer också att vara betydligt mer trafikfarligt än dagens då majoriteten av trafiken kommer ut i korsningen av Västergårdsvägen/Sanslättsvägen/gångväg mot Nya Tylösandsvägen.

- Ingen redovisning av planering med avseende på dagens trafiksituation med mycket cykel och gång-trafik till skola/förskola som passerar de tre nya planerade utfarterna. Likaså finns ingen planering kring parkeringssituationen på Västergårdsvägen i anslutning till den nya fastigheten och vilka konsekvenser det får på trafiksäkerheten.

- Trafiksituationen idag i korsningen soldalsvägen-stenhuggerivägen-västergårdsvägen är redan idag svår med dålig sikt och kort avstånd till rondell med korsande cykelbana längs med tylösandsvägen. Att ytterligare öka trafikmängden här ser vi som en stor risk för kommande olyckor.

- ”Angränsande bebyggelse består uteslutande av byggnader i 1-1,5-våning. Behovet av att komplettera Söndrums villabebyggelse med flerbostadshus är stort.”

Detta är inte sant. Som redovisat ovan så är inom en radie av 300-400 meter ett större utbud av bostadsrätter och hyresrätter än boende i villa, och framförallt i radhus. Redovisad statistik visar att andelen bostadsrätter i hela området är i linje med eller över genomsnittet i Halmstad.

Uppförande av femvåningshus med underjordiskt garage och havsutsikt kommer inte leda till billiga hyresrätter som är den enda boendeform som är underrepresenterad i Söndrum.

- Befintligt skyddsrum avförs och inget skrivs om att nytt tillförs.

- Dagvatten

Idag är kapaciteten låg (enlig plan). Det är ofta problem inom befintlig fastighet med besök av slamsugning. Vidare är det relativt ofta översvämning kring befintliga dagvattenbrunnar kring fastigheten.

Utredningen kring dagvatten slår också fast att avsevärt större dagvattenmängd kommer genereras enligt ny detaljplan. Ändå finns inget reglerat i detaljplanen med avseende på dagvatten inom fastigheten och inget nämns hur LBVA skall bygga ut dagvattenförsörjningen och till vilken kostnad detta sker.

- Brandvatten

För låga volymer för planerad bebyggelse (15-20% av erforderlig kapacitet). Enligt plan kan endast 50-75% av erforderlig kapacitet tillföras av brandvatten även vid en massiv utbyggnad av vattenförsörjningsnätet till fastigheten. Även detta talar för att planerad bebyggelse är för hög och måste begränsas till maximalt 4 våningar enligt handlingsprogram för brandvatten.

- ”Ny föreslagen bebyggelse har anpassats till topografin i området samt mot befintlig bebyggelse”
Håller inte med. Det är inte en anpassning att lägga ett femvånings/fyравåningshus i direkt anslutning till ett enplanshus. Ett två-trevåningshus vore en anpassning.

- ”Bebyggelsen föreslås vara högre i mitten i norr och öster mot förskolan och trappas ner mot väster och söder för att möta villabebyggelsen som ligger lägre”
Nedtrappningen i höjd kan inte anses tillräcklig.

- ”Flera mindre byggnadskroppar skapar goda genomsiktsmöjligheter/siktlinjer i området, vilket är önskvärt i det etablerade villaområdet. Fördelen gentemot ”villamatta” eller kontorsfastighet är att det inte kommer att upplevas stängt, man ser igenom området och kan möjligen passera”

Vi håller inte med. Ytterst liten del av området kommer ha en genomsiktlinje (i markplan), hela området kommer uppfattas som en vägg. Även om området ur ett ovanifrån perspektiv kan anses grönt kommer den mesta gröna ytan inte upplevas från sidan, utan endast husen och ett fåtal träd kommer vara synliga.

Det finns heller ingen genomgång markerad genom området utan endast för tillträde till hus eller parkeringar, det kommer inte bli någon naturlig genomströmning av människor annat än de boende.

- Det är anmärkningsvärt att man angav att den planerade höga bebyggelsen till Söndrums centrum var rimlig med argumentet att det är en centrumnod och att högre bebyggelse kan planeras därav men nu ändå avser att planera för ytterligare högre bebyggelse utanför centrumnod (dessutom ligger Helenes trädgårdar på en av områdets högsta punkter)

PRIVATPERSON 29

Som en engagerad Halmstadbo är jag angelägen om att utvecklingen av Halmstad sker på ett sätt som främjar så många invånare som möjligt. Först och främst vill jag betona att jag stöder tanken på att utveckla bostäder i Söndrum för att möta den växande efterfrågan. Att skapa fler bostäder är nödvändigt för att möta befolkningsbehoven och främja en sund samhällsutveckling. Inte minst bör de äldre personer som bott hela sitt liv i Söndrum ha möjlighet att bo kvar här och lämna plats för nya generationer att ta över husen. Men att tvinga in nya områden i befintliga villakvarter känns mindre bra och det är min övertygelse om att det är viktigt att bevara och respektera den befintliga karaktären och identiteten i vårt villaområde.

Att skapa minskad segregation är bra och något som jag till vardags jobbar med men oavsett detta så måste Halmstads Kommun tänka på att inte bygga sönder de befintliga områden som redan finns. Det är min uppfattning att de föreslagna husen inte harmoniserar med den befintliga bebyggelsen och miljön. De höga husen bryter mot den befintliga miljön i vårt villaområde och kommer att skapa en obalans i skalan och utseendet på bebyggelsen. Det kan även påverka tillgången till ljus, utsikt och integritet för befintliga boende. Eftersom marken redan är så högt belägen kommer dessa byggnader att sticka upp och bli en allt för väsentlig del av området. Ett villaområde bör få fortsätta vara just, ett villaområde. Då övriga befintliga villor i området inte får bygga högre än en viss höjd hur kan man då ge undantag till andra? Hur kan Halmstads Kommun bevilja ”höghus” i ett villaområde. Våra grannar ville bygga en mur men de fick avslag för att det avviker från omgivningen hur kan man då få lov att bygga detta område som verkligen avviker på riktigt?

Jag oroar mig också för de infrastrukturella och trafikrelaterade problem som kommer att uppstå. Befintliga vägar och parkeringsområden kanske inte klarar av den ökade belastningen, vilket kan leda till trafikstockningar och en försämrad miljö för både invånare och djur. Det är viktigt att noggrant utvärdera konsekvenserna och säkerställa att nödvändiga infrastrukturåtgärder genomförs i tid för att möta behoven i samband med ett eventuellt nytt bostadsområde. Det byggs dessutom väldigt många bostäder på Ranagård och dessa boende kommer också att befinna sig på Tylösandsvägen.

Mot bakgrund av ovanstående vill jag föreslå att ni noggrant omprövar höjd- och designriktlinjerna för detta bostadsområde. Att förespråka en mer integrerad och anpassad arkitektur som samspelar med omgivande villaområden skulle kunna minska de potentiella negativa effekterna på den befintliga bebyggelsen och bidra till att bevara områdets karaktär och charm.

Jag uppmuntrar er starkt att genomföra en noggrann och öppen dialog med de boende i området för att ta hänsyn till våra synpunkter och farhågor.

Tack för er uppmärksamhet och för att ni tar er tid att läsa mina synpunkter.

PRIVATPERSON 30

Västergårdsvägen är redan väl trafikerad, tycker det hade varit bra om det går att leda in trafiken från Tylösandsvägen, så Västergårdsvägen ej behöver belastas.

Femvåningshus blir för högt med tanke på att husen byggs på en höjd. Max två-tre-våningshus hade passat bättre för att smälta in i området.

Förslagsvis även använda parkeringen vid bageriet/pizzerians parkering, för att få plats med samma antal lägenheter men ej så höga hus. Bageri/pizzeria kvar och får lokaler i nya bebyggelsen.

PRIVATPERSON 31

1. 5 våningar är alldeles för högt särskilt som det byggs på en höjd ganska högt över nivån på västergårdsvägen. Det kommer att motsvara ett 6 eller 7 vånings hus. Två våningar hade varit rimligt. Möjligen 3. Jag tycker 5 våningar är fullständigt orimligt idetta område där man normalt sett inte ens får bygga två hela våningar. Se längre ned för mitt förslag på lösning. Förstår att man vill ha många lägenheter. Det behövs.

2. Västergårdsvägen är en liten väg utan trottoar eller cykelbana. Den högre trafiken medför risk för trafikolyckor med oskyddade trafikanter särskilt då barn som cyklar. Det är olämpligt att köra in till Helens trädgårdar från Västergårdsvägen.

Förslag för att få en bättre boendemiljö för alla, undvika att bygga högt och undvika trafikproblem.

Det finns en stor tomt med parkering 100 m därifrån, utmed Tylösandsvägen där Krantz konditori och Pizzerian ligger. Det är en gammal och ganska ful byggnad.

Man borde kunna bygga där också så man får två nya 2-3 våningshus som är snygga och moderna med både restaurang, konditori och bostäder. Genom att få fler lägenheter där kan man bygga lägre vid Helens trädgårdar och ändå få fler eller samma antal lägenheter totalt och det blir väldigt mycket finare för alla. Både nyinflyttade och de som bor i området redan.

För att få en bättre och säkrare väg föreslår jag att man enkelriktar västergårdsvägen och gör bil körfältet något smalare så att det finns plats för en cykel/ gångväg på ena sidan. Alternativt om man kan leda om trafiken från tylösandsvägen.

En annan synpunkt är att det vore bra om det vore en mix av bostadsrätter och hyresrätter så att de äldre som nu bor i hus får bättre förutsättningar att flytta till en 3:a eller 4:a i samma område.

PRIVATPERSON 32

Vi är positiva till planerna att bygga bostäder på området där Heléns kontor nu närmar sig avflyttning. Det finns dock några synpunkter och väl genomtänkta invändningar vi gärna vill tillföra samrådet.

Gestaltning och stadsbild

I samrådshandling/planbeskrivning anges att den nya husen ska inordnas på ett hänsynsfullt sätt i den befintliga småskaliga bebyggelsen. Vi anser att detta inte alls stämmer med det presenterade förslaget. Att avtrycket blir mindre genom att bygga flera punkthus, i stället för en sammanhållen byggnad i norr/öst, är vi tveksamma till. De höga byggnaderna kommer att förändra områdets karaktär helt. Förslagets 3-våningshus i sydvästra hörnet är placerat mycket nära Västergårdsvägen, och kommer att se närmast groteskt ut. Det är inte att inordna de nya husen i den befintliga bebyggelsen ... Trafik och parkering Västergårdsvägen är en smal gata med 25 utfarter, 3 fyrvägs korsningar, 3 anslutande gator och 3 anslutande cykel/gångbanor.

Hastigheten 30km/h efterlevs inte och många använder vägen som genomfart.

Vi är oroliga för att med endast 0.85 parkeringsplatser/lägenhet kommer Västergårdsvägen att användas för parkering.

Många barn använder eller korsar Västergårdsvägen på sin väg till och från Jutarumsskolan.

Vi föreslår därför att Västergårdsvägen stängs av för genomfart vilket kan bidra till lugnare trafik.

Brandvatten

Då de högre byggnaderna kräver ett betydligt högre vattentryck än dagens, bör en maximal höjd vara 4 våningar. En höjning från 10 l/s till 20 l/s belastar befintligt nät på ett oroväckande sätt. Vi har

återkommande vattenläckor i de kommunala dricksvattenledningarna redan nu.

Vi välkomnar det nya bostadsområdet "Heléns trädgårdar". Vi hoppas ändå att de olika synpunkter som vi, och flera av de närmast berörda grannarna, kan tas i beaktande i den fortsatta granskningen av projektet.

PRIVATPERSON 33

Inledning

Undertecknade är positiva till kommunens ambition att uppföra bostäder istället för den aktuella verksamheten i området. Vi har även förståelse för att förtätningen innebär flerbostadshus.

Dock ifrågasätter vi valet av upplåtelseform, då vi även förstått att det är mycket svårt för en exploatör att få ihop den finansiella kalkylen med hyresrätter i nyproduktion på en av Halmstads dyraste tomter. Om ett huvudargument är att tillskapa billiga bostäder i området för att bryta segregationen så bör kommunen fråga sig om det är realistiskt. Vi tycker oss se i det nu presenterade ändrade förslaget, mot det som ursprungligen togs fram av Heléns rör, att den ansträngda finansiella kalkylen avspeglas i en alltför hög exploateringsgrad med höga punkthus alldeles intill de omgivande och närliggande villorna (1-1,5 plans).

På sidan 3-4 i samrådshandlingen står det att 11 respektive 21% av bostäderna i Söndrum utgörs av bostadsrätter respektive hyresrätter. Det utgör tillsammans en tredjedel av bostäderna. Vi är införstådda mer er ambition om förtätning i Söndrum men är inte en tredjedel andra bostadsformer max för att det skall vara just ett villaområde. De som bor där nu har valt att bosätta sig i ett villaområde.

Vi ser hellre en återgång till det ursprungliga förslaget, men med en betydligt lägre byggnadshöjd i anslutning till omgivande villor till maximalt 2 våningar. Det uppförda flerbostadshuset i Stenhuggeriet, Tallvik, ser vi som ett gott exempel på gestaltningsmässig varsamhet i anslutning till omgivande villabebyggelse. Med en utformning som Tallvik kan man skapa en bullerskyddad och lugn innergård i syd/västläge med terrasser på olika våningsplan och genomgående lägenheter. Trafikbullret mot Tylösandsvägen borde kunna avskärmas genom byggnadstekniska val av fönster och ventilationssystem mot norr och öster samt även genom att begränsa byggnadshöjden.

Även det närbelägna området Jutarum med trevåningshus är ett gott exempel där man har anpassat sig till omgivningarna. Området upplevs snarast placerad i en dal varför det inte upplevs som extremt höga hus i relation till omkringliggande villor. Detta är i stor kontrast till Helénsrörtomten som ligger på en tydlig höjd, vilket gör att våningsantalet upplevs som upp till två våningar högre än vad det faktiskt är i relation till närliggande villor. Nivåskillnaderna inom planområdet är angett i samrådshandlingen till cirka 4 meter.

Med det stora antalet nya hus och nya bostäder kommer 70 nya bostäder att byggas på en väg som i nuläget har 36 bostäder (Västergårdsvägen). Det medför en 200%-ig ökning. Detta kommer allvarligt påverka trafiksäkerheten för barn som rör sig inom området under tex helger. Vi som bor i området ser redan i dagsläget dagligen barn och andra som utsätts för incidenter som kan sluta illa. Trottoarer lyser helt med sin frånvaro. Pga. att det är identifierat problem har kommunen redan valt att bygga förhinder på Västergårdsvägen. Således kan trafiksäkerheten inte nonchaleras.

På sidan 7 står det att i handlingsprogrammets senaste förteckning, beslutad 2022-01-25 KS § 22, anger att 50 nya bostäder skall planläggas. Detta är ett nytt beslut. Hur kan det plötsligt ha ökat till 70 bostäder?

Reflektioner av "Samråd" 2023-06-07

Det allmänna intrycket från oss boende i närområdet av det som skulle vara ett samråd och dialog har vi försökt sammanfatta enligt följande:

Vi presenterades ett av kommunen "färdigbehandlat" förslag vilket avspeglades i "samrådets" genomförande. Kommunens, arkitektens och byggherrens attityd var att utformningen redan är avgjord, och viljan att ta in andra åsikter var begränsad.

De 3D modeller som skulle öka förståelsen hur arkitekturen skulle smälta in i stadsbilden och gestaltningen av området var missvisande och till vissa delar felaktiga. Den fysiska modellen var inte byggd på en höjd med omgivande befintliga 1-plans byggnader inlagda, utan på en "platt" modell. Skalförhållandet mellan 1-plans villorna närmast nya bebyggelsen framgick inte. Intrycket var att kommunen undvek att visa denna påverkan.

Den ackumulerade effekten av nästa utbyggnadsområde benämnt Hf9, togs inte upp överhuvudtaget.

Övriga synpunkter på Planförslag

Mark och vegetation

Den föreslagna utformningen har genom strukturen med punkthus istället för tidigare förslag med en länga som skapar en lugn innergård från trafikbuller från Tylösandsvägen, tryckts för nära befintlig bebyggelse. Ihop med den stigande topografin kommer de närmaste husen resa sig som en hög vägg mot de mycket närliggande 1-planshusen. Vi anser inte att detta är en tillräcklig anpassning. De närmaste punkthusen bör ha maximalt 2 våningar mot befintlig bebyggelse. Och längre från tomtgränsen än vad som föreslagits. Övriga villor i området har krav på större avstånd mellan byggnad och tomtgräns mot väg.

I planförslaget har man valt att ligga kvar på befintlig marknivå, trots att denna stiger 4 meter mot norr, vilket motsvarar nästan 2 våningsplan. Vi föreslår att marken istället sänks i norra delarna för att minska den ackumulerande effekten av topografi och höga byggnader.

Med detta kan man även få ett dagvattenflöde mot Tylösandsvägen, och minska belastningen av skyfall nedströms mot befintliga gator och byggnader.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Det lokala omhändertagandet av dagvatten anser vi inte vara tillräckligt beaktat. Vi ser en förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen, vilket redan idag har skett efter skyfall. Under rubriken TEKNISK FÖRSÖRJNING sidan 13 skriver ni att aktuell "dagvattenledning har låg kapacitet". Vatten kommer inte tränga igenom lerlagret utan rinna i det ytligare sandlagret ned till befintliga villor. I dagsläget räcker befintlig avledning ej till utan vatten forsar längs med Västergårdsvägen efter skyfall. Det saknas i NorConsults Dagvattenutredning en geohydrologisk analys över denna risk. Därutöver skrivs det fram i kap 6 att "För att utjämna det framtida dagvattenflödet så det inte överstiger det befintliga". Det är således inte med i planerna att förbättra den redan ansträngda dagvattensituationen i området, vilket med de ökande skyfallstillfällena kan medföra vattenskador på befintliga villor.

Aspekten "omgivningspåverkan" är således enligt vår mening inte tillräckligt beaktad.

Bebyggelse

Enligt vad som påpekats ovan, anser vi att exploateringsgraden är för hög och bör begränsas till 40 lägenheter, för att passa in i ett villaområde och samtidigt skapa möjlighet för flerbostadshus. Utbyggnaden behöver anpassas ihop med det andra området Hf9 vid Sandslättsvägen som även detta skall byggas ut enligt kommunens planer. Vi är oroliga att närområdet ändrar karaktär från ”villabebyggelse med flerbostadshus” till ”hyreshusområde med villor”. Många av oss boende har valt att bosätta sig i ett villaområde och då måste eventuella förändringar ta detta i starkt anspråk.

Vi förutsätter även att kommunen uppfyller myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser som förtätningen av boende i området kommer innebära. Detta finns inte klart redovisat i planförslaget. I dagsläget finns det ett skyddsrum med skyddsrumnummer 109207-1 avsett för 86 personer (sid 12), vilket skall beaktas enligt nuvarande skyddsrumregler (sid 15 i samrådshandlingen). Finns det inritat nytt skyddsrum för 219 personer dvs de 86 befintliga platserna samt för 70 nya bostäder á 1,9 (ref. Sid 26) personer per lägenhet?

Gestaltning/Stadsbild/Buller

Den förändring från tidigare förslag med en sammanhållen byggnadskropp i sydöst som nuvarande förslag uppvisar ser vi motverkar en rad positiva effekter som vi tidigare uppfattade.

Punkthusen släpper igenom buller från Tylösandsvägen i högre grad än en avskärmande byggnadskropp.

Skuggningsproblematiken blir större för fastigheten då punkthusen skuggar för varandra.

Argumentet med att det skapas ”siktlinjer” genom området gäller endast siktlinjer till Tylösandsvägen enligt vår mening. Siktlinjerna mot Tylösandsvägen är i detta fall mest negativ för boende i området. Denna funktion får ett begränsat värde i förhållande till bullerstörningar från Tylösandsvägen in på gården. Personer som vill ta sig från Västergårdsvägen gör detta redan i dag väster och öster om befintlig fastighet.

Vi anser inte att argumentet att gestaltningen med att punkthus passar bättre är särskilt relevant, om det anläggs en terrasserad huslänga mot norr och öster, då det redan idag finns angränsande bebyggelse i öster med denna skala.

Det är positivt med parkeringsgarage under byggnaderna, men vi förordar också en sänkning av hela norra delen av området, när stora schaktarbeten ändå krävs. Detta medför också större möjlighet för effektiva bullerskydd mot Tylösandsvägen då fler våningsplan hamnar lägre i förhållande till vägtrafiken, vilket är en slutsats man borde kunna dra av bullerutredningen.

Vi förstår inte argumentet i Planbeskrivningen sid 23 om att det skall skapas tydligt och definierat gaturum mot Tylösandsvägen. Hastigheten, trafiken och bullret på den aktuella sträckan är för hög för att uppfattas som ”stadsgata”, förutom att området ligger för långt från Söndrums centrum för att kopplas direkt till detta. Detta bekräftas också av meningen ”hus i tre till fem våningar bedöms inte utmana Söndrums Centrum som centrumnod”.

Med anledning av att trafikbullernivåerna kommer att bli för höga på de högre våningarna (sidan 29 i samrådshandlingarna) talar det ytterligare för att hålla nere byggnadshöjden.

Vår slutsats är alltså att det fortfarande skall vara ett lugnt bostadsområde och inte en del av ett

centrum, då skall det också gestaltas som ett sådant.

Biltrafik/gator/parkering

Förutom att riktlinjerna med färre än 0,85 parkeringsplats/lgh kommer skapa en brist på parkering i området efter färdigställande, ser vi inte hur trafiksituationen har utretts i beaktande av det närliggande utbyggnadsprojektet Hf9. Bostäderna gissar vi kommer bebos av familjer eller seniora som antingen har behov av bil för det dagliga "livspusslet" eller har kvar sin bil så länge man har möjlighet och friheten att ta sig dit man vill för fritidsaktiviteter. Söndrum är inte en förort i en storstad där arbetstillfällena ligger centralt med väl utbyggd kollektivtrafik, utan en småstad med väldigt utspridda arbetsplatser ofta utanför centrum. Parkeringsnormstalet med reduktion är inte i enlighet med området Eketånga i stort där hushållen i regel har tvåbilar trots närhet till cykelbanor och kollektivtrafik. Med så få parkeringsplatser kommer sannolikt gatorna i närheten användas som parkering i hög utsträckning vilket allvarligt kommer att hota trafiksäkerheten för speciellt barn då trottoarer ej finns i närheten, endast enstaka cykelbana precis utanför förskolan.

Dricks- och spillvatten

I planförslaget framgår att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Då det i flera omgångar uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området, är vi oroliga för att högre tryck i ledningarna skall accentuera denna problematik och orsaka skador på befintliga privata serviser eller vattenläckor med översvämning som följd. Denna risk bör hanteras i framtida projektering. Ni skriver på sidan 13 under Brandvatten att de befintliga dricksvattenledningarnas kapacitet är 3-4 l/s och att det enligt handlingsprogrammet krävs en släckvattenkapacitet på 20l/s för hus med över 4 våningar. Befintliga fastigheter kommer inte att klara av det höga vattentrycket som hus med denna höjd kräver för brandsläckning. Detta är ett synnerligt skäl till att hålla antalet våningar på ett lägre antal.

Barnperspektiv

På sidan 28 står det något som vi känner oss starkt tveksamma till. Det står att antalet barn som rör sig inom området skulle vara begränsat pga att det saknas målpunkter inom området. Det framgår inte vad som avses med målpunkter men inom en mycket snäv radie finns förskola, lågstadieskola samt lekplats. Det rör sig och bor mycket barn i området. Det står vidare på sidan 28 att en tryggare miljö skulle skapas genom denna nya bebyggelse. Det är något som vi ställer oss starkt kritiska till. Helénstomten är idag en mycket säker plats med mycket få om än någon incident genom åren. Med en ny bebyggelse där kommer trafiken att öka avsevärt under tidpunkter de flest barn rör sig i området tex under helger.

Slutsats

Med ovanstående som grund motsätter vi oss å det starkaste byggprojektet i föreslagen form på rubricerad fastighet, och att ni istället reviderar projektet och anpassar det till rådande förutsättningar.

PRIVATPERSON 34

Undertecknade, för Eketånga 6:509, ställer sig till övervägande del positiva till kommunens ambition att bygga bostäder på Eketånga 6:510 m.fl., men anser att exploateringsgraden är alltför hög. Höjd på och placering av punkthusen avviker stort i förhållande till den närbelägna småskaliga bebyggelsen samt saknar naturlig koppling till omgivningarnas villastruktur. En bebyggelse som inte överstiger två våningsplan mot söder, sydöst samt är högre mot Tylösandsvägen, i enlighet med Helens Rörs ursprungliga förslag, passar bättre in i omgivande villabebyggelse och topografin. Halmstad kommun

har tidigare själva bedömt att byggnader med fler våningsplan än tre inte är lämpligt med avseende på topografin samt avviker för mycket mot omgivande villabebyggelse (HP 2021-01-12).

I planbeskrivningen upptas konsekvenser och eventuell påverkan på förskolan öster om Eketånga 6:510. Man tar även upp villabebyggelse mot väster samt söder mot Västergårdsvägen och där befintlig byggnation. Eketånga 6:509 som ligger i sydöst, mellan Västergårdsvägen och förskolan tas över huvud taget inte upp alls i planbeskrivningen. Eketånga 6:509 ligger i direkt anslutning till Helens trädgårdar och är den fastighet som troligtvis utsätts för störst negativ påverkan av planerad byggnation.

Vi finner det anmärkningsvärt att man i planbeskrivningen medvetet utelämnar Eketånga 6:509 och konsekvenserna av byggnationen, tex gällande skuggning där man drar en direkt felaktig slutsats. Likaså den totala brist på avskildhet som uppstår på grund av insyn.

Vi bedömer att föreslagen byggnation medför betydande olägenhet för undertecknade.

Byggnader

Planerat femvåningshus placerat norr om Eketånga 6:509 kommer med avseende på den näraliggande placering, ca 25 meter i förhållande till fastigheten och bostaden, medföra en betydande olägenhet med full insyn med ca 50 graders vinkel från en hög nivå. Placering och höjd på planerad byggnad omöjliggör avskildhet på hela norra samt hela östra delen av Eketånga 6:509. Byggnadens höjd och närhet kommer tillsammans med planerat fyra våningshus väster om Eketånga 6:509 även ha en negativ inverkan på det allmänna ljusinsläppet samt skapa en obehaglig upplevelse av instängdhet.

Planerat fyra våningshus väster om Eketånga 6:509 kommer även det med avseende på näraliggande placering, mindre än 10 meter, och höjd medföra en betydande olägenhet med ökad insyn från en hög nivå. Placering och höjd på planerad byggnad omöjliggör avskildhet på hela norra, hela västra samt hela södra delen av Eketånga 6:509.

Båda byggnaderna med föreslaget antal våningar medför således i det närmaste full insyn och total avsaknad av avskildhet på Eketånga 6:509. Det begränsar vår integritet samt boendemiljö och innebär således en synnerligen betydande olägenhet (2 Kap 9 § PBL). Vi motsätter oss med kraft byggnader över två våningar så nära Eketånga 6:509, vilket även ligger i linje med det ursprungliga förslaget framtaget av Helens Rör.

Enligt planbeskrivningen, sid 23 sista stycket står ”För befintliga bostäder söder och väster om planområdet redovisar solstudien ingen påverkan av skuggning från ny föreslagen bebyggelse vid båda tillfällen (20 mars och 21 juni)”.

Solstudien visar tydligt i bild att Eketånga 6:509 skuggas betydligt 21 juni kl. 18.00 och 21.00 av planerat fyra våningshus väster om fastigheten. Separat redovisad solstudie gjord av Fredblad visar även på tydlig skuggning 20 juni kl. 20.00. Således kommer södra delen av Eketånga 6:509 där en befintlig altan och uteplats finns att skuggas under stor del av sommarhalvåret. Även befintlig uteplats på norra delen av fastigheten kommer att skuggas. Detta är en direkt vilseledande felaktighet i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen, bild 13 och bild 15, likt 3D modellen, framställs bostaden på Eketånga 6:509 felaktigt som två våningsbyggnad. Det är ett suterränghus med endast ett våningsplan mot aktuellt område, vilket inte framgår av bilder och modell. Det ger en missvisande och felaktig grund för bedömning när relationerna mellan byggnaderna jämförs.

Bilparkering

Enligt planbeskrivningen, sid. 19, står "Bilarna ska parkeras i underjordiskt garage eller i en parkeringszon mot Tylösandsvägen".

Enligt illustrationskartan ska det finnas en carport/garage som sträcker sig längst hela sydöstra tomtgränsen av Eketånga 6:510 mot 6:509. Enligt information på samrådsmötet 2023-06-07 kommer byggnaden att vara 3 meter hög och ligga på/i anslutning till fastighetsgränsen samt ha en brandsäker vägg mot 6:509.

Vi motsätter oss starkt en carport/garage med höjd över idag befintligt plank inom 4,5 meter från fastighetsgränsen. Det skulle innebära en instängdhet och begränsa upplevelsen av att vistas på näraliggande befintlig uteplats. Vi upplever det som en betydande olägenhet.

Sophantering

I anslutning väster om markerad carport/garage gränsande till Eketånga 6:509 är ett sopkärlsområde markerat på illustrationskartan. Eftersom vinden oftast är västlig finns det en uppenbar risk för lukt och olägenhet, framför allt under sommarmånaderna när vi frekvent vistas på näraliggande uteplats.

Trafik

Enligt planbeskrivningen kommer inte biltrafiken att öka utifrån dagens nivå. Idag är trafiken förlagt till morgon och kväll i samband med arbetstiderna. Det föreligger ingen trafik under helgen och ledigheter från Eketånga 6:510. Med bebyggelse kommer trafiken uppenbart att bli mer frekvent i båda riktningarna på Västergårdsvägen under dagtid, kvällar och helger.

Trygghet

Eketånga 6:510 medför idag ingen ökad otrygghet i området. Bostäderna kommer enligt "bedömningen av sociala konsekvenser för Detaljplan för nya bostäder i Söndrum" medföra fler "ögon på platsen" vilket bidrar till ökad trygghet då området blir mer aktiverat. Samtidigt framför man i planbeskrivningen att särskild vikt bör läggas vid utformning av belysning i området för att det ska bli attraktivt, tryggt, säkert och brottsförebyggande. Här föreligger en inkonsekvens. Ökar eller minskar tryggheten i området med fler människor?

Avyttring av Eketånga 6:509

Föreslagen bygg nation och den kraftiga påverkan den medför för Eketånga 6:509 kan inte uteslutas få en betydande negativ ekonomisk påverkan vid en framtida avyttring av fastigheten.

Synpunkter på samrådet 2023-06-07

Vi upplevde samrådet som i det närmaste amatörmässigt genomfört. Det var ostrukturerat och oorganiserat. Vi "presenterades" i form av en modell ett färdigt förslag för Eketånga 6:510. Närvarande planarkitekt samt byggherre och arkitekt förföll i det närmaste ointresserade att svara på frågor eller ta till sig framförda synpunkter och förslag. Inte någon representant dokumenterade de frågor, synpunkter och förslag som framfördes. Närvarande politisk representant, tillika ordförande i Samhällsbyggnadsutskottet, var överhuvud inte delaktig alls i samrådet utan intog en märkligt passiv roll.

Den fysiska 3D modell som visades var missvisade och även felaktig. Det fanns ingen höjdvariation i modellen utan den var platt vilket gör att planerade byggnader såg lägre ut och inte framställdes så dominerande. Vissa av villamodellerna var inte skalenliga och framställdes som större/högre. Detta

gav en felaktig bild av hur det skulle gestaltas i verkligheten.

Intrycket vi fick var att kommunen medvetet försökte begränsa bilden av påverkan av den planerade byggnationen.

Generella synpunkter Samrådshandling Heléns trädgårdar detaljplan Eketånga 6:510 mfl

Stadsbild

I planbeskrivningen, sid 23, står ”Ny bebyggelse bedöms med en god gestaltning ge ett positivt tillskott till stadsbilden och skapa ett mer tydligt och definierat gaturum mot Tylösandsvägen.”

På vilket sätt ger det ett positivt tillskott? Påstående saknar belägg i planbeskrivningen. I centrumnoder tillåts högre bebyggelse för att markera platsens betydelse”. Föreslagen bebyggelse uppges inte utmanar centrumnoden.

Föreslagen bebyggelse kommer i kombination med befintlig topografi vida överstiga höjden på högsta byggnaderna i centrumnoden vilket rimligtvis måste ses som utmanande.

Biltrafik och parkering

Trafiksituationen är inte tillräckligt utredd. Det framgår inte om man har beaktat befintlig trafik till och från näraliggande förskola, ej heller konsekvenserna av en allmänt ökad trafik och dess påverkan på trafiksäkerheten för skolelever som går eller cyklar till och från Jutarumsskolan. Det framgår inte vilken den kumulativa effekten blir vad gäller den ökade trafiken som Helens Trädgårdar och planerade framtida utbyggnadsprojektet Hf9 genererar i närområdet.

Det är positivt med parkeringsgarage under byggnaderna men riktlinjerna med färre än 0,85 parkeringsplats per lägenhet kommer troligtvis att skapa en brist på parkering i området vilket kan medföra en ökad parkering på angränsande vägar och ökad risk för tillbud.

Barnkonsekvensanalys

Det saknas en barnkonsekvensanalys som visar påverkan på barnen i angränsande förskola. Det saknas även en konsekvensanalys för den allmänt ökande trafikens påverkan på barnen boende i närområdet.

Skyddsrum

Det framgår inte tydligt i planbeskrivningen hur kommunen kommer att uppfylla myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser som en förtätning av boende i området medför.

Dagvatten

Det bör beaktas att den befintliga dagvattensituationen i området redan är ansträngd och att det förväntade ökade lokala omhändertagande av mängden dagvatten kan innebära förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador i angränsande fastigheter.

Dricks- och spillvatten

I planförslaget framgår att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Det har flera tillfällen uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området. Det finns en risk för att nödvändigt högre tryck i ledningarna skall accentuera denna problematik och orsaka skador på befintliga privata servisledningar eller vattenläckor med översvämning som följd. Denna risk bör hanteras i projekteringen.

PRIVATPERSON 35

Jag tycker att det är helt fel att bygga på Helens rör och framförallt är höjden på byggnaden alldeles för

hög. Det stämmer inte alls in med resten av området och plus att marken redan är högt placerad vilket kommer att göra att det känns ännu högre. Det finns heller inte infrastruktur för att det ska tillkomma så många fler människor i området. Det är redan idag kaos på land annat tylösandsvägen. Dessutom planeras det att utöka bostäder på många andra ställen i närområdet som också påverkar trafiken negativt. Det finns inte heller skolor och övrig infrastruktur på plats för att kunna ta hand om detta.

PRIVATPERSON 36

Jag är emot byggnation av höghus på denna yta då man förstör områdets särart och inte tar hänsyn till de som redan bor i området och existerande infrastruktur (eller möjlighet att bygga ut).

Jag anser att det förslag som ligger inte tar tillräcklig hänsyn till områdets utseende och funktion idag och riskerar att försämra boendesituationen kraftigt för de som redan bor där. Husen som är i förslaget ligger långt utanför gällande detaljplan i relation till tänkt höjd. Att fastigheterna kommer ligga på en höjd gör saken än mer prekär utifrån hur slutresultatet inte bara skulle påverka boende i närområdet utan hela Söndrum då man skulle se dem från väldigt långt håll och således förstöra områdets särart för alltid, ett lugnt villaområde vid havet med tallskogen som högsta punkt. Det vill säga ska det byggas här måste man se till detta faktum och bygga väsentligt lägre.

Min andra större punkt är att infrastrukturen redan är undermålig och skall man väsentligt öka antalet invånare på denna lilla yta kommer främst vägar ut från Soldalsvägen inte vara tillräckligt. Därtill kommer skolor, förskolor, vård mm som inte heller hänger med. Det planeras redan enorm utbyggnad i närområdet som påverkar detta. Sen tillkommer ökat buller som redan eskalerat på Tylösandsvägen de senaste 20 åren från utbyggnad i Väster.

Gör om

Gör rätt

Tack

ANONYM PERSON 1

Tycker som granne i området det är helt orimligt att ha höga fem vån hus just där på höjden. Kommer störa många grannar o få insyn. Hela området har ju Max 2 plan. Kommer inte passa in och störa.

ANONYM PERSON 2

Vi vill lämna synpunkter/överklagan på det tilltänkta bygget på Helens trädgårdar.

Planen som ligger på att bygga 70 lägenheter med 2 stycken 3 vånings, 2 stycken 4 vånings och 2 stycken 5 vånings hus emotsätter vi oss starkt!

Vi förstår att den blivande fastighetsägaren vill bygga så många bostäder som möjligt på tomten. Höjden och antalet anser vi är för stort ingrepp i området och man behöver kompromissa och banta ner omfattningen av investeringar. och lyssna på invånarna i området.

Det framgick på mötet i veckan att man hävdar med detta förslag på antal lägenheter att man vill och minska segregationen i vårt område i Halmstad.

Det var ännu inte bestämt om det var hyres eller bostadsrätter som skulle byggas det var upp till byggherren/fastighetsägaren. Enligt byggplan verkar det som exklusivare lägenheter.

De sades även på mötet att det var en farlig/osäker plats.

I vårt område får man som privatperson inte bygga högre än 1,5 plans hus enligt detaljplan.

De som ansökt om att bygga högre har fått avslag.

Att ni vill bygga så höga byggnader dessutom på en kulle där övriga hus är väsentligt lägre känns inte som samma linje. Det kommer upplevas som 6 torn i vår bebyggelse.

De kommer att bli en stor insyn hos alla kringliggande hus och så även hos oss.

Vi tror inte att ni har tänkt på bebyggelsen på den här sidan Tylösandsvägen.

Trafiksituationen: Det är extremt trafikerat under sommarmånaderna på Tylösandsvägen. Med utbyggnaden vid Helens rör och Söndrums centrum kommer trafiken bli ett ännu större problem än vad det är idag.

Även korsningen Soldalsvägen, Västergårdsvägen och Stenhuggerivägen är redan en fara.

Buller : Vi utgår från att ni då även löser ökningen av bullernivån för oss utmed Tylösandsvägen med bullerskydd. Ni får gärna komma till oss och mäta bullernivån både dag och natt då det har ökat kraftigt.

Vi emotsätter oss inte en byggnation på tomten Helens rör men förstår inte alls höjden som planeras. Då den inte alls passar in i övrig bebyggelse.

Ett bra exempel är bostäderna Tallvik i Stenhuggeriet där man utgått från mer befintliga terräng och det smälter in i miljön och övrig bebyggelse.

Vi hoppas att ni lyssnar på oss invånare/skattebetalare i den här frågan och justerar förslaget för allas trivsel i området.

ANONYM PERSON 3

Området är i nuläget 1-2 våningar högt. Många hus är på ett plan också idag.

Att bygga hus som överstiger den högsta punkten idag (som är dagiset på höjden) så kommer karaktären i området att ändras. Med ändrade höjder i området kommer det innebära att befintliga hus i området kan bygga på höjden också?

2-3 våningar verkar vara max inklusive vind för att inte ändra karaktär i området (i nivå med förskolan på höjden). Helens tomten är också beläget på en hög punkt i området. (Att jämföras med lägenhethusen på entrevägen som ligger i dalen/sänka).

Hur är det med VA systemet. Det verkar redan vara begränsningar idag, kommer detta också byggas ut. Elnätet är det tillräckligt, kan fler koppla in sig samt vara producenter med solceller? Eller finns det begränsningar?

Parkering, som jag förstått det är det i Halland ca 1 bil per hushåll. Innebär det att ni redan planerat för det dvs så inte bilar placeras på gatan överallt?

Till detta kommer även 10-20 % besökare och extra bilar på helger, kvällar? Är detta medtaget redan eller skall dessa placeras på gatan?

I och med fler bilar i området:

Kommer det bli fler farthinder. Kommer det fler enkelriktade vägar?

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt