

Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för

Köpmannen 8, 14 och del av 1 m.fl., Halmstad



Östergård, HALMSTADS KOMMUN

1380K- P2023/13
Standardförfarande, KS 2021/00439
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-02-28

Innehåll

Samrådsredogörelse.....	1
Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Ställningstagande	3
Redogörelse för samrådet.....	3
Inkomna synpunkter vid samrådsmöten.....	4
Yttranden från statliga myndigheter	5
Länsstyrelsen	5
Lantmäterimyndigheten.....	9
PostNord	10
Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	10
Byggnadsnämnden	10
Barn och ungdomsnämnden.....	13
Halmstad Energi och Miljö AB.....	14
Miljönämnden	15
Socialnämnden.....	15
Teknik- och fritidsförvaltningen	15
Övriga remissinstanser och andra organisationer.....	16
Halmstad stadsnät	16
Kulturmiljö Halland	16
Skanova.....	17
Remissinstanser utan erinran	18
Skrivelser från privatpersoner.....	18

Inledning

Sammanfattning

Synpunkter på planförslaget som framförts under samrådet mellan den 14 juni-3 september 2022 berörde i huvudsak följande.

- Människors hälsa och säkerhet enligt 11 kap. 10 § PBL i samband med närlagd Värmepannan och nya placeringen av transformatorstation på fastigheten Hetären 1.
- Synpunkter om närhet mellan den nya bebyggelsen och värmepanna och transformatorstation inom Hetären 1 detaljplanen avvika från översiktsplanen.
- Att bestämmelsen v₁, som reglerar fastighetsstorlek och indelning inte säkerställa kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Synpunkt från närboende om att den nya bebyggelsen ger ändrad utsikt och insynsförhållanden.
- Synpunkter med önskemål på förtydligande i olika punkter.

Ställningstagande

- Efter samrådet har vissa revideringar gjorts i planhandlingarna, men huvuddragen i planförslaget har inte förändrats. Efter samrådsskedet kvarstår planförslaget.
- Inför granskning har förtydligats i planbeskrivningen att värmepannan är nedlagd, därför finns ingen negativ påverkan från anläggningen på Hetären 1 på människors hälsa och säkerhet. I byggnaden på Hetären 1 finns idag fördelning av vatten till distributionsnätet för fjärrvärme.
- Det har förtydligats att transformatorstation är placerad 17,7 meter från bostäder och avståndet är längre än det rekommenderade minsta 5 meter.
- Nockhöjden höjdes med 1 meter för att möjliggöra att byggnaderna kan byggas i träkonstruktion med bjälklag på 0,5 meter.
- Mindre justeringar i enlighet med inkomna yttranden har även gjorts, vilka beskrivs närmare under respektive yttrande. Dessa ändringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en väsentlig ändring av planförslaget.

Redogörelse för samrådet

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott genomförts under tiden 14 juni 2022 - 2 september 2022. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 28 juni 2022 på Halmstad Arena, huvudentrén. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. 11 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget. 6 remissinstanser har lämnat förslaget utan erinran. 1 yttrande kom från en privatperson.

Yttranden från remissinstanser som inkom under samrådet:

- Lantmäterimyndigheten
- Teknik och fastighetsförvaltning
- HEM
- Barn och ungdomsnämnden
- Skanova (Telia Company)
- Halmstad stadsnät
- PostNord
- Byggnadsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Miljönämnden
- Socialnämnden

Inkomna synpunkter vid samrådsmöten

Boende från fastigheter Hertiginnan 1-5 har ifrågasatt höjder på framtidabebyggelse på grund av påverkan på utsikt samt skuggning. De har även ifrågasatt alla utredningar och hela detaljplanen.

Några boende i område ställde frågor kring korsningen Österängsgatan och Wrangelsleden. De var positiva att det inte föreslås några förändringar.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan för Köpmannen 8, 14 och del av 1 m.fl. i Halmstads kommun

Handlingar daterade 2022-06-14 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Trafikbuller

I trafikbullerutredningen anges att riktvärdena generellt uppfylls vid fasad ($Leq \leq 60$ dBA) förutom i delar av nordöstra hörnet av fastigheten. Där anges det dock att det finns möjlighet till bullerskyddad sida ($Leq \leq 55$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) om man planerar för genomgående lägenheter mot innergården. Alternativt finns det möjligheten att bygga lägenheter som är upp till 35 m² ($Leq \leq 65$ dBA).

I planbestämmelsen v1 anges att lägenheter ska utföras som genomgående lägenheter med tillgång till bullerskyddad sida eller lägenheter med en storlek om maximalt 35m² i de fall där $Leq = 60$ dBA vid fasaden överskrids.

Länsstyrelsen anser att det inte räcker att en bostad som är större än 35 m² bara har tillgång till bullerskyddad sida. Kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är att:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Detta har inte säkerställts i den nu aktuella detaljplanen.

Kommentar

Bestämmelsen har ändrats till v1 - I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida. Med denna bestämmelse säkerställa detaljplanen kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Elektromagnetiska fält

På sidan 12 i planbeskrivningen anges under rubriken Energiförsörjning att det inom planområdet på fastigheten Köpmannen 1 idag finns en nätstation som ska flyttas till E-område på fastigheten Her (troligtvis en felskrivning av Hetären 1).

Länsstyrelsen ser inte att frågan om elektromagnetiska fält har behandlats i planarbetet. Länsstyrelsen anser att kommunen redan i planeringsstadiet ska undersöka magnetfältens styrka från den närliggande elanläggningen för att försäkra sig om att nivåerna inte kommer att bli förhöjda vid de planerade bostäderna.

Kommentar

Nuvarande transformatorstation ligger 8 meter från LSS boende. Idag finns det inga tydliga rekommendationer hur långt från bostäder en transformatorstation får placeras. På avstånd längre än 5 meter vet man på grund av mätningar att nivåer på elektromagnetiska fält är låga.

Planerad transformator kan uppföras knappt 18 meter från bostäder. För att säkerställa avståndet har egenskapsbestämmelsen "prickmark" införts inom användningen teknisk anläggning på fastigheten Hetären 1.

Med denna lösning bedömer kommunen att avståndet mellan bostäder och transformatorstationen är tillräcklig lång och det bedöms att det inte påverkar människors hälsa negativt i framtida bostäder.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att föreslagen bebyggelse är förenlig med översiktsplanen.

Det nu aktuella planområdet är i den gällande översiktsplanen ÖP 2030 del av stadsutvecklingsstråk åt nordost. Planområdet anges som "Bebyggelse" med oförändrad markanvändning. Området är inte utpekad som ett av översiktsplanens föreslagna omvandlingsområden "från verksamheter till blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder samt viss lättare verksamhet". Länsstyrelsen är därmed tveksam till om den nu föreslagna omvandlingen av det nu aktuella området kan anses ha stöd i den gällande översiktsplanen för Halmstads kommun. Oförändrad markanvändning borde i det nu aktuella området innebära fortsatt användning som verksamhetsområde blandat med ett mindre antal bostadshus i olika former.

I den nyss antagna nya översiktsplanen Framtidsplan 2050, som ännu inte fått laga kraft, är det nu aktuella området utpekad som omvandlingsområde (H20) från verksamheter till bl.a. bostäder. För detta finns dock ett förbehåll i översiktsplanen att omvandlingen endast avses genomföras om intilliggande värmepanna inte behöver fungera som reservpanna, vilket enligt översiktsplanen är troligt på längre sikt.

Om en detaljplan avviker från översiktsplanen gäller följande, som tydliggjorts 2021-12-22 i dom (P 5534-21) från Mark- och Länsstyrelsen Hallands län Yttrande 2022-08-29 3 (5) 4605-2022 miljööverdomstolen: Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket PBL är en översiktsplan inte bindande. Om en detaljplan avviker från gällande översiktsplan behöver dock särskilda åtgärder vidtas under detaljplaneprocessen. Enligt 4 kap. 33 § första stycket 5 PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. I 5 kap. 11 d § PBL föreskrivs att en kungörelse ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen. Samma information ska framgå av den underrättelse som enligt 5 kap. 18-19 §§ PBL ska anslås på kommunens anslagstavla.

Mark- och miljööverdomstolen fann att den överklagade detaljplanen i domen ovan avvek från översiktsplanen, men att detta varken framgick i kungörelsen eller planbeskrivningen. Då avvikelsen inte redovisats i planärendet på det sätt som anges i PBL menade Mark- och miljööverdomstolen att det innebar en sådan brist i handläggningen att det fanns skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen redan på den grunden.

Kommentar

Ny kommunomfattande översiktsplan, Framtidsplan 2050, vann laga kraft 2022-08-12. I översiktsplanen föreslås området förtätas med bostäder, vilket innebär en omvandling från verksamheter till exempel blandad bostadsbebyggelse. I översiktsplanen står även att "Omvandlingen avses endast genomföras om intilliggande värmepanna inte behöver fungera som reservpanna, vilket är troligt på längre sikt."

Missad beskrivning om nerlagd värmepanna är bifogad i planbeskrivningen under förutsättningar markanvändning och i rubriken översiktsplan. På fastigheten Hetären 1 finns det kvar en pumpstation, för fördelning av vatten till distributionsnätet för fjärrvärme. Tidigare fanns det på fastigheten även en reserv värmepanna. Den är idag nerlagd och flyttad. Därför är pågående detaljplan i linje med gällande översiktsplan Framtidsplan 2050. Detaljplanen genomförs efter borttagning av reservpannan.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar i söder till flerbostadshusområdet Östergård som identifierats som kulturhistoriskt värdefullt klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen, vilket nämns i planbeskrivningen. Förutom detta är området också identifierat som en bebyggelsemiljö av särskilt värde i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad. Även detta bör framgå i planbeskrivningen. På grund av bebyggelseområdets storskaliga 1960- talskaraktär bedöms dock inte planförslaget ha någon större negativ påverkan på dess kulturmiljövärden.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats under rubrik förutsättningar, bebyggelse utanför planområdet. Kvarteret med flerbostadshus Östergård i 5 våningar, storskalig från 1960 - tals karaktär. Området identifierats som kulturhistoriskt värdefullt klass C i den länstäckande bebyggelseinventeringen. Området är också identifierat som en bebyggelsemiljö av särskilt värde i Kulturmiljöprogram för Halmstad stad.

Ur arkeologiskt hänseende har Länsstyrelsen inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen. Det finns inga kända registrerade fornlämningar inom eller i närheten. Området är redan ianspråktaget och bebyggt. Arkeologiska insatser är inte motiverade.

Parkering

Underjordiska parkeringsgarage genererar bruttoarea. Med en parkeringsnorm som baseras på bruttoarea generellt, inte specificerat med ”bruttoarea bostad” eller motsvarande, bör det på något sätt säkerställas i detaljplanen att parkeringsgaragen inte blir självgenererande för antalet parkeringsplatser som krävs.

Kommentar

Det har förtydligats i planbeskrivningen att i bruttoarea för beräkning av parkeringsplatser ska inglasande balkonger och underjordisk garage och källare samt komplementbyggnader inte ingå. Denna yta bedöms inte generera högre behov på parkering.

Planbestämmelser

Det framgår inte om bestämmelsen e1 beaktar mätreglerna för utkragande och mätvärda byggnadsdelar enligt Svensk Standard (SS 21054:2020). Bestämmelsen blir därför svårtolkad.

Korsmarksbestämmelsen behöver ses över så att den blir begriplig och reglerar det den avser reglera.

Utformningsbestämmelserna f₁ och f₄ har samma lydelse.

Kommentar

Bestämmelsen f₄ har tagits bort.

Kommunen uppfattar att bestämmelsen ”e₁- Mot/ över prickmark (förgårdsmark) får utskjutande byggnadsdelar sticka ut på bottenvåning högst 1 m på övriga våningar högst 1,7 meter från fasadliv. Inga byggnadsdelar får skjuta ut över allmän platsmark” behövs för att reglera hur mycket utstickande delar i fasaden får skjuta ut.

Illustrationerna till detaljplanen visar byggnader utformade med sadeltak och frontespiser med relativt brant taklutning. Utformningen med branta sadeltak styrs i planförslaget via bestämmelser om tillåten nockhöjd (+25 m) i kombination med en tillåten lägre byggnadshöjd (+19 m). Med redovisad kombination av bestämmelser går det dock inte att ha de illustrerade frontespiserna på en fasad som är beräkningsgrundande för byggnadshöjd, då denna kommer att mätas mot nocken på frontespisen. Samma problem kan, beroende på utformning, uppstå vid gavlar som vid hörn blir del av långfasad mot tvärgata. Se exempel på detta vid sydöstra hörnet på illustrationskartan och illustrationen på sid 16 i planbeskrivningen. Som alternativ kan i stället högsta nockhöjd i kombination med bestämmelse om minsta tillåten taklutning användas för att styra takutformningen utan att hindra den önskade utformningen i övrigt.

Kommentar

För att öka planens tydlighet inför granskning har planbestämmelserna ändrats enligt rekommendation till högsta nockhöjd i kombination med bestämmelse om största och minsta tillåten taklutning som styr takutformningen utan att hindra den önskade utformningen i övrigt.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Lantmäterimyndigheten

Övergripande

För Hetären 1 gäller tomtindelning *Hetären* från 1964 akt 1380K-T632. Tomtindelningen måste i sin helhet upphävas om delar av fastigheten ska planläggas.

Kommentar

Parallellt med att detaljplanen tas upp till beslut om granskning, kommer upphävande av tomtindelningen att hanteras.

Plankartan

Fastighetsstorlek

Det är lite otydligt inom vilket område bestämmelsen d1 gäller. Lantmäterimyndigheten vill upplysa om att bestämmelsen minsta fastighetsstorlek om 3000 kvm hindrar möjligheten att bilda ägarlägenheter. Bestämmelsen kan även hindra tredimensionell fastighetsbildning för t.ex. centrumverksamhet i bottenvåningen.

Kommentar

Planbestämmelsen har tagits bort.

Planbeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Hertiginnan 2 nämns som en fastighet som berörs men detaljplanen avser inte fastigheten.

Intrång

Inlösen av del av Köpmannen 14 bör framgå under de ekonomiska frågorna.

Ekonomiska frågor

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas. Lantmäterimyndigheten har inte fått tillgång till avtalet och det finns därför inte någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Kommentar

Hertiginnan 2 har tagits bort som berörd fastighet.

Inlösen av del av Köpmannen 14 har lagts till under Ekonomiska frågor, underrubrik Exploateringsavtal.

Genomförandebeskrivningen har ändrats så att det framgår mer tydligt vad som kommer anges i exploateringsavtalet.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Planen visar att det är möjligt att placera postlådor enligt önskemål. Det är i bygglövskedet där exakta läget fastställs.

Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden (BN) bedömer att planen är genomarbetad och bra, men har några synpunkter och önskningsar om ändringar:

Bra och tydliga bestämmelser

BN bedömer att det är bra att planförfattarna tydligt beskriver behovet av grönyta i område och har tagit med planbestämmelsen om minsta storlek på planteringsytor (n2,3) och att dessa inte behöver vara en sammanhängande yta.

BN bedömer att det är bra att planförfattarna tydligt beskriver behovet av yta för utevistelse, lek och rekreation, och tagit med minsta storlek för gårdsyta (b3,4), och att denna kan samordnas med grönytan där dessa bestämmelser finns båda.

BN bedömer även att det är bra att det har förtydligats att takterrass inte ska räknas in i dessa ytor utan jämföras med balkong. BN bedömer vidare att det är bra att planförfattarna tagit med en bestämmelse om att bjälklaget ovan underjordiskt garage måste vara planteringsbart för att kunna uppfylla kraven på planteringsytorna. (b2)

Tydlighet i planbeskrivningen

BN tycker att planbeskrivningen överlag är tydlig och informativ och att det är bra att man har med planbestämmelserna i sin helhet tydligt i rutor i planbeskrivningen. Användningsbestämmelse [C₁] (samt s. 16 i planbeskrivningen) ”I bottenvåning även Centrumverksamheter eller butikslokaler

möjligt.” BN bedömer att butikslokaler ingår i bestämmelsen Centrumverksamheter och undrar därmed varför planförfattarna valt att ha med detta utskrivet i bestämmelsen? Finns det ett särskilt skäl önskar BN att detta förtydligas i planbeskrivningen, annars att det tas bort i bestämmelsen.

Kommentar

För att öka planens tydlighet inför granskning har planbestämmelsen till C₁ ändrats till Centrumverksamhet får finnas i bottenvåning. I enlighet med Byggnadsnämnden synpunkt att butikslokaler ingår i centrumverksamheter.

Varierande upplåtelseformer

Planbeskrivningen anger på flera ställen att planens intentioner är att området ska vara med varierande upplåtelseformer och ha (såsom BN tolkar det) bostadsrätter i varierande storlek på områdets östra del och studentbostäder/hyresrätter på områdets västra del. Detta ska då medföra en social hållbarhet till området och även följa översiktsplanens intentioner för området gällande detta. Se utdrag ur planbeskrivningen nedan.

”Planförslaget medger 120 bostäder i blandad upplåtelseform. I planförslaget föreslår flerbostadshus på ca. 70% av planområdet i östra delen. /.../ I den västra delen av planområdet föreslås studentbostäder. /.../ Det ges möjlighet att anordna centrumverksamheter och butikslokaler i bottenvåning.” Under ”Användning” (s. 16 i planbeskrivningen)

Planförslaget medför en viss positiv konsekvens beträffande jämlikheten på grund av att planområdet ligger i en socioekonomiskt svag stadsdel som behöver blandade upplåtelseformer i sin helhet. Planförslaget möjliggör ca 120 tillkommande lägenheter av varierande storlek, samt studentbostäder, vilket bidrar till en varierad upplåtelseform. Ur social hållbarhetssynvinkel ska genomförande av detaljplanen leda till en positiv bostadsutveckling med blandade upplåtelseformer för bostadsrätt och studentlägenheter. Under ”Social hållbarhet” (s. 22-23 i planbeskrivningen)

BN bedömer att detta är goda intentioner men inget man kan reglera, och inte heller gör så, i planbestämmelserna. Det finns därmed ingen möjlighet att kräva detta i en bygglovsprövning. Detaljplanen reglerar endast bostäder, vilket innebär att det i en bygglovsprövning inte går att neka eller kräva olika former av bebyggelse som är bostäder, ex. enbostadshus, flerbostadshus, bostadsrätter, hyresrätter, studentbostäder, etc. Att ha den vägledningen i planbeskrivningen blir därmed verkningslös i en bygglovsprövning, även om det är planens intentioner

Kommentar

Beskrivningen om varierande upplåtelseformer och variation i storlek på boende ska vara en vägledning för bygglovsprocessen. Planbeskrivning ska förtydliga planförslaget och därför är det viktigt att behålla beskrivningen.

Trafikbuller

Då det i trafikbullerutredningen till detaljplanen framgår att riktvärden inte uppfylls helt vid fasad på de övre våningarna på ett hushörn inom planområdet, har planförfattarna tagit med en bestämmelse om detta:

[v1] (samt s. 23 i planbeskrivningen)

”Lägenheter ska utföras, i de fall där Leq - 60dBA vid fasaden överskrids, som genomgående lägenheter med tillgång till bullerskyddad sida eller lägenheter med en storlek om maximal 35m².”

Denna riktlinje är hämtad ur Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Helst ska en ny detaljplan utformas så att all tillåten byggnation uppfyller bullerkraven i riktlinjen, men enligt Boverket kan kommunen i befintliga tätortsområden bli tvungna att använda exponerade platser för bostäder. BN bedömer att den aktuella platsen är en sådan och att det då behövs reglering på den del av plankartan där alla lägenheter enligt bullerutredningen inte uppfyller dagens riktvärden. BN är dock tveksam till att man i bestämmelsen tagit med riktvärden ur förordningen. Eftersom en detaljplan ska leva i många år framåt, kan dessa riktvärden ändras. Detta händer lite ibland, dagens förordning togs fram 2015 men ändrades sedan redan 2017. I detaljplaner som har riktvärden innan ändringen innebär det en avvikelse från detaljplanen om man uppfyller förordningen (se ex. MÖD 2019:18). I Boverkets rekommendationer på utformning av bestämmelser för de delar som inte bedöms uppfylla kraven har man inte med några riktvärden. BN önskar därför att bestämmelsen omformuleras till ex:

”I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida. ”

Kommentar

Bestämmelsen har ändrats till v1 - I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida, enligt förslag från byggnadsnämnden. Med denna bestämmelse säkerställer detaljplanen kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, även om riktlinjer ändras.

Byggnadshöjd

Då det inte är rekommenderat att ha med byggnadshöjd som en planbestämmelse i digitala planer, och det i denna plan kan bli svårt vid en bygglovsprövning p.g.a. frontespiser, takkupor och uppstickande delar, anser BN att denna bestämmelse tas bort och att detta regleras på andra sätt som Boverket rekommenderar. Om det finns skäl till att ha med byggnadshöjd, vore det bra att ha med en förklaring i planbeskrivningen om varför.

Hisschakt och byggnadshöjd

I planbeskrivningen står att hisschakt inte ska räknas med i byggnadshöjden, men detta finns inte reglerat som en planbestämmelse i plankartan. Detta är då inte ett juridiskt krav, och hisschakt kan därmed inte räknas bort vid en bygglovsprövning utan kan komma att påverka byggnadshöjden.

Ur dom MÖD P 2307-15 från 2016-01-22: Byggnaden är utformad så att den översta delen av de planerade hisschakten, dvs. hisstopparna, på ett antal ställen höjer sig över omgivande takfall. Hisstopparna är en del av taket och det saknas skäl att bortse från dessa delar av taket vid beräkningen av byggnadshöjden. Med denna utgångspunkt är byggnadshöjden mer än 0,7 meter högre än nivån för vindshjälklagets översida.

Kommentar

Bestämmelsen byggnadshöjd har tagits bort enligt rekommendationer från byggnadsnämnden och länsstyrelsen och regleras istället med störst och minsta taklutning.

Frontspriser och byggnadshöjd

Frontespiserna ut mot Österängsgatan är så påfallande att de skulle kunna räknas med i byggnadshöjden, då denna långsida troligtvis är den med störst allmänpåverkan och därmed beräkningsgrundande. Det är en vedertagen praxis att takkupor och frontespiser som upptar högst 1/3 av fasadens längd ska räknas bort, men detta är inte alltid så enligt flertalet rättsfall. Det beror på vilket visuellt intryck de ger utifrån påverkan på fasaden och kan komma att räknas med i detta fall. Därför önskar BN att detta regleras i detaljplanen, att det står med som en bestämmelse i plankartan att takkupor och frontespiser inte ska räknas med vid beräkning av byggnadshöjd, om man väljer att ha kvar begreppet byggnadshöjd.

Kommentar

För att öka planens tydlighet inför granskning ändrades planbestämmelserna enligt rekommendation till högsta nockhöjd i kombination med bestämmelse om största och minsta tillåten taklutning som styra takutformningen utan att hindra den önskade utformningen i övrigt.

Planbestämmelser som är svåra att efterfölja [b2] (samt s. 15 i planbeskrivningen)

”Om bjälklaget ej utförs körbart ska det stängas för trafik.”

Detta är en bestämmelse som är svår att kontrollera om den efterlevs i praktiken och sådana bestämmelser anser BN inte ska finnas med som en detaljplanebestämmelse. Alternativt kan den omformuleras såsom ex. ”Bjälklag som avses för fordonstrafik ska utföras körbart.”

Kommentar

Planbestämmelsen b2 har ändrats enligt Byggnadsnämndens förslag.

Barn och ungdomsnämnden

Föreslagna bostäder finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan och därmed även i kommunens befolkningsprognos för området.

I framtidsplan 2050 är området utpekad som omvandlingsområde från verksamheter till bostäder med mera. Planläggningen till attraktiva bostäder är positivt för området. Satsning bör ske på bostäder som lockar boende till området som bidrar till att utjämna och bryta segregationen i staden och få en socialt hållbar utveckling.

Längst in på Österängsgatan finns en förskola som behöver vara tillgänglig för vårdnadshavare att lämna och hämta barn vid. Den nya byggnationen med strukturer för gång- och cykeltrafik samt bil och kollektivtrafik blir en förbättring jämfört med nuläget. Alla förbättringar för att barn ska kunna röra sig säkert i trafiken till och från sina skolor är välkomna.

Planförslaget berör inte direkt samhällsservice som förskolor och skolor men i handlingen finns inskrivet att ”planförslaget ger möjlighet till ökat befolkningsunderlag för en effektiv användning av befintlig samhällsservice såsom skolor och förskolor”. Den här skrivningen stämmer inte med verkligheten där förskolan idag har stor brist på platser i området och inga nybyggnader beslutade i

planeringsdirektiv. I de östra stadsdelarna måste en planläggning ske för fler förskoleavdelningar. Två avdelningar finns också i paviljonger med tillfälligt bygglov vid Teknikförskolan som måste ersättas. Skolan får ett tillskott genom Östergårdsskolans ytterligare elevplatser men totalt i de centrala stadsdelarna fattas det elevplatser i permanenta lokaler idag. Flera nya skolor är planerade men tidsplaner och färdigställande kan komma att förändras.

Samrådshandlingen redovisar många nya bostäder och därför bör bristen på framför allt förskoleplatser uppmärksammas.

Förutom de här bostäderna byggs andra bostäder i de centrala delarna, inte minst det stora tillskottet i Västra förstaden. Kommunens senaste befolkningsprognos visar på en mindre ökning i området jämfört med prognosen från 2021 men det är fortfarande en stor ökning i behov av elevplatser. Området med nya bostäder har stor möjlighet att bli ett attraktivt område.

Kommentar

Denna detaljplan är utpekad i översiktsplanen Framtidsplan 2050 och ingår därför i kommunens befolkningsprognos. Behovet av grundskole- och förskoleplatser hanteras i strategi för lokalförsörjning där det pågår ett arbete med att säkerställa att det finns tillräckligt med offentlig service för den växande befolkningen. Denna samordnas med riktlinjer för bostadsförsörjning och plan för teknisk infrastruktur i en gemensam utbyggnadsplan. Det ökade behov grundskole- och förskoleplatser som genereras av aktuellt planområde är således omhändertaget i detta arbete. Det är dock positivt om studentbostäder kan tillkomma i detta läge, då det inte påverkar antalet barn i stadsdelen och läget har närhet till högskolan.

Halmstad Energi och Miljö AB

Refererande till handlingen över ovannämnda ärende meddelas att Halmstad Energi och Miljö AB har följande synpunkter:

Kostnader kopplade till flytt av station samt ledningar från befintlig plats på Köpmannen 1 till ny inom E-område på Hetären 1 skall regleras mellan Halmstad Energi och Miljö Nät AB och Kommunen.

För att avfallshantering skall kunna ske från de två platserna från Snöstorpsvägen, behöver det avsättas yta för lastzon. Det kan inte som idag ske parkeringen längs gatan. I övrigt inga fler synpunkter.

Kommentar

Kostnader gällande flytt av transformatorstationen beskrivs i genomförandebeskrivningen och regleras i exploateringsavtal. Samtal med HEM har genomförts.

Det finns plats för sopbilar att stanna framför miljöstation och hämta soporna, förslaget är avstämt med HEM. Inga parkeringsplatser längs gatan är planerade.

Miljönämnden

Yttrande – Samråd för detaljplan gällande Köpmannen 8 och 14 samt del av Köpmannen 1 m.fl.

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

1. Miljönämnden bedömer att detaljplanen i allt väsentligt kan genomföras utan risk för att olägenheter för människors hälsa och miljön uppkommer. Det är positivt att området utformas så att en god ljudkvalitet erhålls på byggnadens skyddade sida och på innergårdarna. Det är även positivt att detaljplanen reglerar att en minsta yta av innergårdarna ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation.
2. Planbestämmelsen om trafikbuller behöver utökas och förtydligas. Bestämmelsen behöver styra att lägenheter som är större än 35 kvadratmeter får en utformning där hälften av bostadsrummen orienteras mot den bullerskyddade sidan. Bestämmelsen bör även ges en utformning så att den inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar utan att den alltid gäller. Ett förslag till utformning är ”I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida.”

Kommentar

Bestämmelsen har ändrats till v1 - I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida, enligt Miljönämndens förslag. Med denna bestämmelse säkerställer detaljplanen kraven i 4 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, även om riktlinjer ändras.

Socialnämnden

LSS-enheten på Snöstorpsvägen 88 kan bli påverkad av det 3-5 våningshus som kommer att uppföras intill tomtgränsen.

Integriteten är en viktig aspekt och det finns risk för insyn från de översta våningsplanen in på enheten.

Kommentar

Det är svårt att som boende i stadsmiljö att räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Nya bostadsbus får uppföras minst 10 meter från LSS boendet. Ny bebyggelse har placerats på ett så stort avstånd som möjligt från befintlig bebyggelse. Våningsantalet trappas ned från fem till tre våningar för att möta befintlig lägre bebyggelse. Med en förtätning kommer samtidigt förändringar för närboende och det finns alltid viss risk för insyn. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större påverkan får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Planförslaget innebär att ett område för verksamheter omvandlas till bostadsområde med möjlighet till lokaler i markplan, 100 nya bostäder är planerade. Österängsgatan kommer att förändras från småindustri till bostäder på ett sätt som ska få en positiv inverkan på hela kvarteret. Planförslaget innehåller förutom kvartersmark endast allmän plats gata.

Gatan inrymmer en cykelväg mellan Wrangelsgatan och Snöstorpsvägens befintliga cykelvägar vilket resulterar i ett finmaskigare cykelvägnät i området.

En tillgänglighetsanpassad hållplats utmed Österängsgatan kommer att ge de nya bostäderna en bra förutsättning för yteffektiva resor inom staden. Hållplatsens utformning ska även ha en funktion som dämpar hastigheter utmed gatan.

Hållplatsläge samordnas med ytan för fördröjning och plantering samt cykelväg. Fastighet på motsatt sida Österängsgatan kommer att påverkas genom att infarten till en mindre parkering påverkas.

Exploateringen kommer med all säkerhet att öka passagera över Wrangelsgatan, från den nya cykelvägen utmed Österängsgatan till cykelvägen utmed bussgatan in mot Klackerup. Detta är en passage där bussen passerar och vi ser även idag att det finns spring över gatan. Oskyddade trafikanter gör inte alltid den lilla omväg som skulle krävas för att kunna passera i en planskild passage.

Överenskommelse med kv. Hertiginnan måste lösas inom planen och planerad exploatering. Påverkan på Hertiginnans parkering måste vara löst, då detta förutsätter möjligheten att tillgänglighetsanpassa hållplatsen.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har ändrats så att det framgår att avtal mellan fastighetsägaren till Hertiginnan 2 och kommunen avses tecknas innan detaljplanens antagande.

Övriga remissinstanser och andra organisationer

Halmstad stadsnät

Refererande till handlingarna över ovan nämnda ärende meddelas att Halmstads stadsnät har följande tillägg:

Halmstad stadsnät har fiber och fiberkanalisation i området och i anslutning till området. Flyttning och borttagning av befintlig anläggning som är i drift i allmän platsmark, regleras av markavtal.

Halmstad stadsnät har för avsikt att förlägga fiberkanalisation till alla fastigheter i samband med genomförandet, samt att erbjuda fastighetsägare fiberanslutning.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har inget att erinra angående förslaget:

Förutsättningar

Fastigheterna innefattar ett flertal olika lokaler för kontor och lättare verksamheter vilka uppfördes under 1970-80-talet efter det att en tidigare jämnvågssträckning togs bort. Söder om planområdet finns bostadsområdet Östergård som är utpekade som kulturhistoriskt värdefull i den länstäckande bebyggelseinventeringen i vilken de klassificerats som C. Området Östergård karaktäriseras av skivhus på 6 våningsplan.

Ärendet

Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsen i området tas bort för att tillåta uppförandet av flerbostadshus på 3-5 våningsplan.

Motivering

Kulturmiljö Halland anser att förslaget inte kommer att ha en negativ inverkan på utpekade kulturhistoriska områden eller byggnader i närområdet.

Kommentar

Kommunen tackar för synpunkten.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar

Enligt gällande markavtal för ledningar inom Halmstads kommun är det Skanova som ska bekosta flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdet. Genomförandebeskrivning kompletteras med informationen att Skanova bekostar eventuella åtgärder så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar.

Ledningar är inte plankartans innehåll.

Innan markarbete behöver exploitören beställa själv ledningskollen och samråda med ägare om ledningar skulle behöva flyttas.

Remissinstanser utan erinran

- Laholmsbuktens VA, LBVA
- Räddningstjänsten Halmstad
- EON
- Villaägarna
- Nordion Energi (Weum Gas AB och Swedgas AB)
- Hyresgästföreningen Halmstad Laholm

Skrivelser från privatpersoner

Privatperson 1

Jag tänker att den nya byggnationen mitt emot Österängsgatan inte behöver bli så hög som det nu planeras. Industri- och kontorsbyggnaderna som ligger där just nu är i lägre format vilket passar bebyggelsen, som är på den sidan av vägen d.v.s. lägre lägenhetshus och villor. Så att planera nya bostäder och göra 2-3 vån hus på den sidan är en bra idé och jag välkomnar att man bygger bostäder och vill skapa ett område där cyklister och gångtrafikanter kommer att få nya säkrare vägar. Det som jag är emot är 5-våningshöghuset som planeras i ena ändan av området. Vill man bygga höghus så tycker jag man bör välja en plats där det inte påverkar omkringliggande boendes ljusinsläpp och utsikt, vilket man tagit hänsyn till i ena delen av planritningarna, men missat lite mot slutet och olyckligtvis just för oss i våra bostadsrätter på Österängsgatan nr 40 och nr 42. Denna fastighet har beteckningen Hertiginnan 5 enl. dagens tel. med Halmstad kommuns kundservice. Övriga fastighetsbeteckningar för övriga bostadsrättsägare i HSB Bostadsrättsförening Östergård i Halmstad är Hertiginnan 1, 2, 3, 4.

Att man valt att göra husen lägre vid ena delen är ett bättre val och det valet bör man ha hela vägen anser jag.

Österäng är en stor bostadsrättsförening, men alla i föreningen påverkas inte av bebyggelsen på andra sidan Österängsgatan, eftersom flera har utsikten på helt annat håll, samt att den lägre planerade bebyggelsen, som även jag är positiv till, den påverkar heller inte så mycket för de boende som har utsikten på detta håll mot Österängsgatan, dock kommer det planerade upptrappade från 3 till 5 vånings Höghuset i hörnan mot Hems transformatorstation däremot att helt ta bort nuvarande utsikt och försämra ljusinsläppet för oss som bor i fastigheten Hertiginnan nr 5 alltså på Österängsgatan nr 40 och nr 42, huset som ligger längs med Österängsgatan och i närheten av daghemmet o därtill hörande parkeringsplats och där anser jag att man bör tänka om och sänka våningsplanen ner till max 3 som ursprungsplanen var.

I min bostadsrättsförening drabbas alltså inte samtliga boende av byggnationen av högvåningshuset, förutom i det stora huset där jag bor och det jag tror är, att flera i min bostadsrättsförening tycker att för deras del är det kanske viktigast att trafiken ska flyta på som vanligt och därför hörs inte allas

röster i denna fråga om vad vi som grannar till det planerade bostadsbyggandet tänker och tycker om höjden på byggnaderna eftersom de inte kommer att förlora sin nuvarande utsikt med träd, grönska, Galgberget och solnedgångar och inget minskat ljusinsläpp, vilket vi i huset Österängsgatan nr 40 och nr 42 kommer att drabbas av om upptrappningen till 5 våningshuset realiserar, därför skriver jag detta mail.

Bygg gärna, men bygg lägre och bygg på ett sätt så glipor i byggnaderna bildas, så att även vi som är boende på Österängsgatan nr 40 och nr 42 kan få ha kvar utsikt med grönska och Galgberget och solnedgången även i framtiden. Det kommer annars att innebära djup otrivsel och att värdet på våra bostadsrätter radikalt kommer att försämrars. När vi köpte våra bostadsrätter betalade vi mer för att få ha denna utsikt. Våra önskemål borde väl ha förtur framför fastighetsexploatören Klaséns önskemål om att få lov att förändra industrimark till bostadsmark. Att ni går med på att ändra detaljplanen på detta sätt ökar ju marknadsvärdet på denna mark enormt. Då bör väl kommunen inte ytterligare bidra till ytterligare vinstexploatering genom att gå med på att bygga höghus och inte följa tidigare detaljplan med maxhöjd i nivå med tidigare bebyggelse i detta område mellan Snöstorpsvägen och Österängsgatan. Den nybyggnation som hitintills har skett här av väl både bostadsrätter och hyresrätter har inte högre höjd än någon av de äldre byggnaderna som består av villor o flerfamiljshus i 2 våningar.

Det är alltså önskvärt att revidera den nya planen och göra en nertrappning igen ifrån 5 våningar till max 3 våningar som var ursprungsplanen för att bättre harmonisera med nuvarande bebyggelse på denna sida och på så sätt begränsa försämringen av utsikts- och ljusförhållanden för bostadsrättsföreningens boenden, som i denna sak borde ha förtur framför fastighetsexploatören Klasén efter att ha funnits där alltsedan 1965.

Är Hems transformatoranläggning placerad på kommunägd mark och kommer även denna mark att säljas till Klasén och i så fall kommer Hems anläggning att fortsätta att ligga kvar där eller kommer den att flyttas och varthän då?

Enligt Länsstyrelsen måste alla nödvändiga undersökningar göras först för att kolla upp föroreningar som kan finns i marken efter tidigare verksamheter där både metaller och lösningsmedel använts. Planområdet ska vara så pass undersökt innan detaljplanen antas att det är säkerställt att eventuell efterbehandling är möjlig och rimlig att genomföra innan startbesked ges.

På just detta område måste det vara exceptionellt viktigt att göra dessa undersökningar eftersom det har funnits o finns verksamheter som har sysslat med just mycket hälsovådliga ämnen under väldigt många år minst sedan 1960-talet och fram till nu. Dessutom under denna tid, Hem kan säkert lämna besked hur länge deras värmeanläggning här var i drift om det också var från start 1960 talet då Östergård och Österängsområdet bebyggdes med bostäder. Det östes ut gaser och avfall ifrån oljeförbränningsanläggningen med den höga skorstenen som spydde ut rök och dålig lukt.

Säkerhetsfrågan undrar jag också över, vart ska alla nya boende bli av vid eventuellt krigshot då man måste söka skydd?

Hur planerar man att reglera trafiken i området? När jag var på informationsmötet på arenan så var detta oklart då representanterna, som var där fått annan information till sig om att vissa vägar var stängda för utfart, vilket inte stämde såsom trafiken flyter nu. Trafiken bil, cykel, buss har hela tiden flutit i båda riktningarna. Det har varit valfritt om man ville köra i riktning mot centrum alltså mot

Wrangelsleden eller tvärtom i riktning mot Snöstorp via Snöstorpsvägen, svänga vänster Carl Kuylenstiernas väg till blinkljusen på Växjövägen.

Om all trafik ska ändras på Österängsgatan och Snöstorpsvägen ifrån Wrangelsleden och att man endast får färdas i riktning mot korsningen Snöstorpsvägen- Carl kulenstiernas väg och sedan blinkljusen Carl Kuylenstiernas väg och Växjövägen kommer det sannolikt att bli ännu mer kaos och olyckor än som redan inträffar här. Det är trafikstockning i båda dessa korsningar minst 2-3 ggr dagligen. Ännu ett övergångsställe kommer att behövas i korsningen Snöstorpsvägen- Carl Kuylenstiernas för att gående ska kunna ta sig över för att komma till mataffären Coop och sedan vidare på cykel- o gångbanorna vid trafikljusen för att ta sig till Arenahallen, fotbollsplaner och Sannarpsgymnasiet. Underfarten under Växjövägen till Arenahallen används föga. Gående väljer i princip alltid att ta sig över genom att korsa vägbanorna. Extremt trafikfarligt.

Ser framemot att hänsyn tas till allas gemensamma intressen och trevnad och är tacksam för återkoppling hur det fortsatta arbetet med detaljplanen för detta område fortskrider.

Kommentar

Inom planområdet varierar bebyggelse mellan 3 till 5 våningar. Bebyggelsen anpassas till den lägre bebyggelse som ligger närmst genom att den trappas ned i höjd. Hertiginnan 5 ligger minst 60 meter söder om planerad bebyggelse. Bebyggelsen påverkas inte av skuggning (se skuggstudie), då den ligger norr om Hertiginnan 5-2.

De byggnader inom aktuellt planområde som kommer närmast er fastighet kommer ha samma höjd eller lägre som husen på Hertiginnan 5. Det här området bedöms klara en sådan hög bebyggelse, inom dessa delar av kvarteret, därför sänks inte föreslagen höjd på bebyggelsen.

Kommunen har förståelse för att omkringliggande bebyggelse har funnits oförändrad under en längre tid och att den föreslagna byggnaden kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. Förändringar i stadsmiljön kräver ständiga avvägningar mellan det allmänna behovet och enskilda individers behov och önskemål. Vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. I detta fall har en noggrann avvägning gjorts mellan påverkan på befintliga lägenheter och behovet av nya lägenheter i stadsmiljö, effektivt marknyttjande och hushållning av marken.

Transformatorstation kommer att flyttas till Hetären 1 som är kommunens mark, då del av fastigheten Köpmannen 1 planeras inom detaljplanen för bostäder, se plankarta och planbeskrivningen samt genomförande beskrivning.

Som man kan läsa i planbeskrivningen på sidan 3 är Markmiljöundersökningen utförd och inga föroreningar påträffades.

Det finns stor täthet av skyddsrum i stadsdelen, där boende kan söka skydd.

Kommunens bedömning är att belastningen på befintliga korsningar inte kommer att öka. Trafiken på omliggande gator och på korsningar kommer inte förändras. En gång- och cykelväg planeras längs med Österängsgatan för att höja trafiksäkerheten för trafikgängare och cyklister.

Övriga synpunkter

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.