

Granskningsutlåtande

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 2023-09-05

Innehåll	
Inledning	3
Redogörelse för samrådet	3
Granskning	4
Sammanfattning och ställningstagande	5
Yttranden från statliga myndigheter	6
Länsstyrelsen	6
Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag.....	8
Byggnadsnämnden	8
Miljönämnden.....	8
Hemvårdsnämnden.....	9
Övriga remissinstanser och andra organisationer.....	10
Region Halland	10
Skanova	10
Kommunala pensionärsrådet (KPR)	10
Remissinstanser utan erinran	11

Inledning

PLANFÖRFARANDE

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

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 samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget. 10 remissinstanser har lämnat förslaget utan erinran.

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

Synpunkter på planförslaget som framförts under samrådet berörde i huvudsak följande.

- Människors hälsa och säkerhet enligt 11 kap. 10 § PBL i samband med nedlagd 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 avviker från översiktsplanen.

- Att bestämmelsen v_1 , som reglerar fastighetsstorlek och lägenhetsindelning inte säkerställer 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 från samråd

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.

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.

Granskning

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-10-19 § 164 genomförts under tiden 10 mars – 18 april 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden

- Miljönämnden
- Region Halland
- Hemvårdsnämnden
- Skanova, Telia company
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller
- Elektromagnetiska fält
- Förtydligande av planbestämmelse
- Tillgänglighet
- Kostnads fördelning

Följande justeringar har gjorts i plankartan och i planbeskrivning:

- En mer omfattande justering av planbestämmelsen v1 rörande buller har genomförts i plankartan. Dessutom har beskrivningen av detta i planbeskrivningen omarbetats.
- I planbeskrivningen har en beskrivning om elektromagnetiska fält lagts till efter att en utredning genomförts.
- Planbestämmelsen för korsmark och prickmark har förtydligats avseende vilka delar som får byggas och på vilket avstånd från tomtgränsen. Den har även kompletterats med information om att balkonger och underjordiska garage får uppföras.
- Planbestämmelse n1 har förtydligats: marken får inte användas för bilparkering ovan mark.
- Bestämmelse om startbesked tillkommit, som handlar om att markundersökning ska genomföras på platsen där de befintliga byggnaderna har rivits först.
- Planbestämmelsen f1 –(Balkong får inte uppta mer än 1/3 av långfasadernas längd mot allmän plats och prickmark (förgårdsmark) Terrass får vara max. 0,2 m högre än omgivande mark. Loftgångar får ej anordnas.) har i planbeskrivningen förtydligats med att detta innebär att planbestämmelse f1 gäller för hela den sammanhängande byggnaden och inte enbart inom enskilda egenskapsområden.
- Mindre ändringar har gjorts i planbeskrivningen för bättre förståelse.

Sammanfattning och ställningstagande

Planbestämmelsen gällande buller har uppdaterats och beskrivits tydligare i plankartan. Förordningar om byggnader på korsmark och prickmark har klargjorts, inklusive regler för balkonger och garagen. Elektromagnetiska fält har inkluderats i planbeskrivningen efter utredning. Bestämmelser om bilparkering, startbesked och balkongers utformning har förtydligats. Mindre justeringar i planbeskrivningen har utförts för klarhet.

Efter granskningen ligger planförslagets innehåll och huvuddrag kvar.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande 2022-10-19 (4605-22).

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör människors hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Trafikbuller

Av planbestämmelsen v1 följer: ”I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkraven vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvm, orienteras mot en ljuddämpad sida. 4 kap 11 § 1 st. 3 p.”

Länsstyrelsen anser att det fortfarande saknas en planbestämmelse i plankartan som säkerställer följande: Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m² vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Detta ryms inom detaljplanen men har inte säkerställts i planen.

Kommentar

Kommunen bekräftar att en ändring i planbestämmelserna har genomförts för att säkerställa att kraven på buller efterlevs i hela bebyggelsen. En trafikbullerutredning utförd av Brekke & Strand Akustik AB visar att det generellt sett finns goda möjligheter för nya bostäder på fastigheten och att det allmänna riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasaden uppfylls.

För att säkerställa att riktlinjerna följs har planbestämmelse ändrats. Enligt den nya bestämmelsen ska i bostadslägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden överstiger 60 dBA, minst hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 35 kvm vara vända mot en sida där ljudnivån inte överskrider 55 dBA, och där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA mellan kl. 22:00 och 06:00. För lägenheter som är 35 kvm eller mindre får den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överstiga 65 dBA. Genom dessa åtgärder kan kommunen säkerställa att bullerkraven uppfylls i planerad bebyggelse.

Elektromagnetiska fält

I kommunens samrådsredogörelse anges följande:

Den nuvarande transformatorstationen ligger 8 meter från LSS-boendet. Idag finns det inga tydliga rekommendationer om hur långt ifrån bostäder en transformatorstation får placeras. På avstånd längre än 5 meter vet man, baserat på mätningar, att nivåerna på elektromagnetiska fält är låga. Den planerade transformatorstationen kan uppföras knappt 18 meter från bostäder. För att säkerställa detta avstånd har egenskapsbestämmelsen "prickmark" införts inom användningen av den tekniska anläggningen på fastigheten Hetären 1. Med denna lösning bedömer kommunen att avståndet mellan bostäderna och transformatorstationen är tillräckligt stort och det bedöms inte påverka människors hälsa negativt i framtida bostäder.”

Länsstyrelsen anser att det fortfarande saknas uppgifter om magnetfältens styrka från den närliggande elanläggningen. Länsstyrelsens synpunkt från samrådet, om att kommunen redan i planeringsstadiet ska undersöka magnetfältens styrka för att försäkra sig om att nivåerna inte kommer att bli förhöjda vid de planerade bostäderna, kvarstår därmed nu i granskningen.

Kommentar

En utredning av elektriska och magnetiska fält har utförts av Cattegatt Consult AB. Baserat på noggranna mätningar och en djupgående analys av aktuell forskning och gällande riktlinjer, anser kommunen att det finns goda förutsättningar att placera transformatorstationen på den föreslagna platsen. Med det konstaterade avståndet på cirka 20 meter mellan transformatorstationen och närmaste byggnad är sannolikheten att stationen skulle medföra förhöjda nivåer av elektromagnetiska fält mycket liten. Därför bedöms att avståndet mellan bostäderna och transformatorstationen är tillräckligt stort och att det inte kommer att ha någon negativ inverkan på människors hälsa i de framtida bostäderna.

Yttranden från kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärende KS 2021/00439.

Byggnadsnämnden är positiv till att planförfattarna har ändrat i planen efter byggnadsnämndens yttrande i samrådet, men har några anmärkningar och önskemål om förtydliganden som uppkommit efter ändringar:

- Byggnadsnämnden bedömer att planbestämmelser e₁ är svårtolkad. Byggnadsnämnden föreslår en ändring av formuleringen enligt följande: ”Byggnadsdelar ovan mark får kraga ut över prickmark (förgårdsmark) med upp till 1 m på bottenvåningen och upp till 1,7 m på övriga våningar.”

Byggnadsnämnden förutsätter att denna bestämmelse betyder att dessa utkragande byggnadsdelar då inte innebär någon avvikelse från planbestämmelserna.

- Byggnadsnämnden bedömer att planbestämmelsen om korsmark är svårtolkad. Byggnadsnämnden föreslår en ändring av formuleringen enligt följande: ”Endast komplementbyggnader får placeras, med minst 1 m till fastighetsgräns. Även entréer till bostadshus som är utkragande från fasadliv får placeras, med minst 1 m till fastighetsgräns.”

- Då minsta fastighetsstorlek har tagits bort vill byggnadsnämnden upplysa om att bygglov för friliggande enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus med enskilda fastigheter inte kommer att kunna nekas inom planområdet, då det saknas planbestämmelser som hindrar detta.

Kommentar

Bestämmelserna har granskats och nödvändiga förtydliganden har genomförts i samarbete med bygglovsavdelningen.

Kommunen är medveten om att avlägsnandet av bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek kan möjliggöra olika bostadsformer.

Miljönämnden

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.

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”.

I det förslag som nu föreligger har planbestämmelsen om buller ändrats till följande lydelse:

”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 säkerställer detaljplanen kraven i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljöavdelningen bedömer att de synpunkter som lämnades vid samrådet har beaktats på ett godtagbart sätt i det fortsatta planarbetet. Förslaget till ny detaljplan kan därför tillstyrkas.

Kommentar

Planbestämmelsen om trafikbuller har utökats och förtydligats enligt synpunkter från Länsstyrelsen.

Hemvårdsnämnden

Efter att ha granskat planbeskrivningen vill hemvårdsnämnden framföra följande synpunkter:

- Det är positivt att cykelnätet kompletteras då vi har personal som tar sig till och från jobbet samt till kunder i området.
- Nämnden tycker att det är positivt att det i planbeskrivningen står att en förtätning i området bör komplettera nuvarande bostadsformer med god tillgänglighet såsom bostadsrätter och hyresrätter som är anpassade även för äldre människor. Gärna i form av plusbostäder.
- Nämnden förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor. Tillgängliga bostäder i ett centralt läge med närhet till serviceutbud kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten.
- Hemvårdsnämnden vill belysa att den fysiska gestaltningen bör bidra till att skapa en tydlighet och orienterbarhet som skapar goda förutsättningar för en trygg boende- och vistelsemiljö. För att skapa tillgänglighet måste såväl inre som yttre miljöer anpassas till olika typer av funktionsnedsättningar. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver.
- Markbeläggning och nivåskillnader och tydliga avgränsningar är exempel på aspekter som är avgörande för tillgängligheten. Tillgänglighet innebär också god tillgång till kommunikationer. Området innefattar även närhet till kollektivtrafik och där måste även särskild vikt läggas vid planering av åtkomlighet och tillgängligheten. Detta berör både Hemvårdsnämndens kunder som personal.
- Nämnden vill också framföra vikten av en bra belysning i området för att skapa en trygg och säker miljö.

Kommentar

Kommunen strävar generellt efter att skapa tillgängliga, trygga och inkluderande boendemiljöer. Tillgänglighet är en grundläggande aspekt i bygglovsprocessen enligt Plan- och bygglagen.

Vid granskning av bygglovsansökningar beaktas dessa krav noggrant och utformningen av alla byggnader tar hänsyn till tillgänglighetsfrågor.

Övriga remissinstanser och andra organisationer

Region Halland

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Region Hallands yttrande är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Det är positivt att staden utvecklas och förtätas. Planen ligger i centrumnära läge och medför goda möjligheter för boende och verksamma i området att resa kollektivt. Hallandstrafiken har inte yttrat sig över planen tidigare men anser att det är positivt att hållplats anpassas för ledbussar i framtiden. Hallandstrafiken förutsätter att Österängsgatan är körbar under byggtiden samt att det finns möjlighet för två bussar att mötas.

Kommentar

Teknik- och fastighetsförvaltningen kommer att säkerställa tillgängligheten och framkomligheten på Österängsgatan under byggtiden i samråd med Hallandstrafiken. Vid planeringen av hållplatser kommer även anpassning för ledbussar att beaktas.

Skanova, Telia company

Ni får gärna förklara för mig hur och var i Markavtalet det står att Skanova ska bekosta ledningsflyttar inom ett område som någon part exploaterar.

”Enligt gällande markavtal för ledningar inom Halmstads kommun är det Skanova som ska bekosta flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdet.”

Från Skanovas sida motsätter vi oss detta bestämt.

Kommentar

Gällande markavtal med Skanova avser endast allmän platsmark, därför ändras texten i genomförandebeskrivningen till att Skanova ska bekosta eventuella flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdets allmänna platsmark.

Kommunala pensionärsrådet (KPR)

Då vårt yttrande som vi skickade in i granskningsskedet inte kommenteras i samrådsredogörelsen så skickar vi in ett nytt och lite förändrat yttrande. Samråds och informationsutskottet vill efter granskning av handlingarna framföra följande synpunkter:

Det är viktigt att kommunen ställer krav på byggherrar att de bygger med tanke på hållbarhet och miljö. Det kan exempelvis vara genom att kunna försörja sin egen fastighet med el i form av exempelvis solceller på tak eller genom att använda grävatten för att spola i toaletten. Utskottet ser positivt på att det skulle byggas plusbostäder i detta område. Området uppfyller alla de kriterier som finns för att det skulle vara en bra placering för plusbostäder. Utskottet anser att trafiksäkerheten där Österängsgatan korsar Wrangelsleden måste förbättras. Många gående och cyklister korsar på ett farligt sätt trots att det inte finns någon överfart för dem. Om det blir fler boende så kommer antalet trafikanter här att öka och då även riskerna.

Kommentar

Angående plusbostäder noterar kommunen era önskemål. Huvudanvändningen enligt detaljplanen är bostäder, och byggherren har friheten att välja att uppföra plusbostäder om de så önskar.

Problemet med trafiksäkerheten vid korsningen mellan Österängsgatan och Wrangelsleden ligger utanför det aktuella planområdet. Teknik- och fastighetsförvaltningen är medveten om problemen vid denna korsning och arbetar med frågan.

Remissinstanser utan erinran

- Lantmäterimyndigheten
- Laholmsbuktens VA, LBVA
- Räddningstjänsten Halmstad
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Barn och ungdomsförvaltningen
- HEM
- Hemvårdsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Destination Halmstad AB
- Halmstad Stadsnät AB

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

Planchef

Alexandra Zoerner

Planarkitekt