

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

BARONEN 2, 3 OCH 4



CENTRUM , HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2018/00672
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2023-06-07

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard planförfarande 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§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-03-24 KSUS 56 genomförts under tiden 1 april - 30 april 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser och 7 sakägare. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Hemvårdsnämnden
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Pensionärernas riksorganisation (PRO) Halmstad
- Räddningstjänsten

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafikbuller och förorenad mark
- Kulturmiljö
- Exploateringsgrad
- Dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE FÖR SAMRÅD

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur de planerade nya bostäderna kommer att påverka deras boendekvalitet. Kommunen har förståelse för att det uppstår oro när en plats som sett likadant ut under en lång tid planeras att förändras men anser att föreslagen detaljplan respekterar och tillvaratar byggnadstraditioner genom skala, placering av byggrätter och utformning. Planförslaget har justerats enligt följande:

- Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 ska inte prövas i detta detaljplanärende. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.
- En kompletterande utredning/grundvattenprovtagning vid en f.d. kemptvätt redovisar efter analys

av grundvattnet att grundvattenföroreningen inte är av sådan omfattning att marken inom planområdet inte kan anses lämplig för planerad bostadsbebyggelse.

- Framtagen dagvattenutredning visar att fördröjning inte behövs i kvarteret Baronen.
- Ett antal förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen
- Några egenskaps- och administrativa bestämmelser har justerats på plankartan:

Den nya bebyggelsens höjd regleras med en bestämmelse om högsta nock- och byggnadshöjd.

Bestämmelserna q1 och q2 omformuleras till varsamhetsbestämmelser k2 och k3 och

ny varsamhetsbestämmelser k4 (Gårdshuset på Baronen 2) och ny planbestämmelse om utformning f5 (tegel som fasad material) har tillkommit.

Bestämmelser f4, f5 och f6 utgår.

Planbestämmelse f2 om balkonger mot gatan förtydligas. Balkonger kan byggas indragna.

Plankartan tillförs planbestämmelse B1 som reglerar bostäder endast från våning 2 (gäller befintliga byggnader på Baronen 2, 3 och 4).

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-02-28 § 35 genomförts under tiden 7 mars - 4 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 13 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Miljönämnden
- HEM
- Skanova/Telia
- Räddningstjänsten

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Trafikbuller
- Planbestämmelser
- Exploateringsgrad

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna yttranden överensstämmer till största del med de synpunkter som inkom i samrådsskedet. Främst handlar det om trafiken, trafikbuller, parkering, kulturmiljö och exploateringsgrad.

Efter granskning kvarstår planförslagets innehåll och huvuddrag till största del.

En kompletterande solstudie som visar skuggverkan den 20 december med jämförelse före och efter ny bebyggelse har tagits fram.

Följande justeringar har gjorts i plankartan:

- Några egenskaps- och användningsgränser har justerats på plankartan.

- Planbestämmelse m har tillkommit: Nya och ändrade bostäder med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsutrymmen i varje bostad ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 6.00.

Följande justeringar har gjorts i planbeskrivningen:

- Uppdaterad text gällande samhällsservice (förskola och grundskola)
- Förtydligande om befintliga höjder på Baronen 2, 3 och 4 och att planen inte tillåter en högre byggnads- och nockhöjd än befintligt.
- Text om att möjlighet till takfönster i tegeltak kommer att detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.
- Förtydligande avseende parkeringsplatser (befintliga och tillkommande).

Dessa ändringar bedöms inte vara av den karaktär att en ny granskning behöver genomföras eftersom ändringarna främst justeringar som syftar till att förtydliga redan föreslagna bestämmelser. Kommunen bedömer inte att ändringarna har någon påverkan på sakägare i området.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Detta för att bullersituationen inte är säkerställd i detaljplanen.

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se mer under rubriken Buller och Förorenad mark..

Buller

Det är med planen möjligt att inreda vinden på fastigheten Baronen 2 med nya lägenheter. En bullerutredning för detta togs fram i samrådsskedet. I den angavs *Trafikbullerförordningen kan uppfyllas vid planerade vindslägenheter på Baronen 2 mot Brogatan genom att bygga små lägenheter om högst 35 kvadratmeter. Alternativt kan större genomgångslägenheter, med fasad mot Brogatan, planeras så att de har minst hälften av bostadsrummen orienterade mot gården där ljudnivån beräknas till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.*

Som svar på länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet kommenterar kommunen i samrådsredogörelsen *Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår som illustration i planförslaget. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.*

Kommunen måste säkerställa att riktvärdena för trafikbuller klaras inom detaljplanen. Frågan kan inte skjutas fram till bygglovsskedet.

Förordningen är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller.

Föreordnad mark

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter avseende föreordnad mark har blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturhistoriska värden

Det är positivt att kommunen reglerar takformen på Baronen 2 genom varsamhetsbestämmelse k1, vilken gör att det inte går att bygga takkupor eller förändra takets volym och form på annat sätt. Eftersom byggnadens tak med de spetsiga frontespiserna, de obrutna tegeltäckta ytorna samt det stora antalet skorstenar på gårdssidan är väsentliga karaktärsdrag hos byggnaden hade det varit bra utifrån kulturmiljösynpunkt om även möjligheter till takfönster i tegeltaket mot gatan reglerades. Annars bör ställningstagandet att inte reglera möjligheterna till takfönster i tegeltaket motiveras tydligare.

Det hade underlättat om den befintliga byggnads- och nockhöjden på Baronen 2 och 4 var angiven i planbeskrivningen. I nuläget är det inte tydligt om planen tillåter en högre byggnads- och nockhöjd än befintligt.

Bestämmelse k3 kan innehålla ett korrekturfel – se över om avsikten är att det ska stå vägledande istället för rådgivande.

Planbestämmelser

Bestämmelsen f2 reglerar utkragande balkonger. Det är tveksamt om det är möjligt att med en bestämmelse i detaljplanen reglera det som sker utanför planen, dvs över gatumarken eller över grannfastigheterna. Läs mer på Boverkets sida Begränsning av markens utnyttjande - PBL kunskapsbanken - Boverket.

Det saknas reglering av hur högt det planterbara bjälklaget kan bli.

Kommentar

Planbestämmelse som säkerställer att riktvärdena för trafikbuller klaras inom detaljplanen har tillkommit:

m: Nya och ändrade bostäder med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsutrymmen i varje bostad ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 6.00.

Kommunen kompletterar planbeskrivningen om att möjlighet till takfönster i tegeltak kommer att detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.

Planbeskrivningen kompletteras avseende befintliga höjder på Baronen 2, 3 och 4 och att planen inte tillåter en högre byggnads- och nockhöjd än befintligt.

Bestämmelse k3 har justerats till att den är vägledande.

Kommunen noterar synpunkt gällande reglering av utkragande balkonger.

I nuläget bedömer kommunen att det är mera fördelaktigt att inte reglera höjden av planterbara bjälklaget innan man gör en noggrann projektering av byggnaden och förprojektering av marken

baserad på befintliga markhöjder inom planområdet och Stenvinkelsgatan.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten lämnar följande yttrande:

I planbeskrivningen anges att detaljplanen medger byggnation av underjordiskt parkeringsgarage. Lantmäterimyndigheten noterar att det inte finns någon bestämmelse i detaljplanen om att det ska inrättas gemensamhetsanläggning för underjordiskt parkeringsgarage.

Kommentar

En bestämmelse om gemensamhetsanläggning underlättar visserligen inrättandet av en gemensamhetsanläggning men kan också verka begränsande för de ytor i detaljplanen som omfattas. Inrättandet av en eventuell gemensamhetsanläggning är upp till fastighetsägaren och beror på hur denna väljer att arrangera fastigheterna inom planområdet, vilken upplåtelseform bostäderna får samt på vilket sätt fastighetsägaren väljer att förvalta anläggningarna. I syfte att skapa flexibilitet kommer inte en bestämmelse om gemensamhetsanläggning att införas.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden ställer sig positiv till planförslaget, men då planförslaget inte längre reglerar att vind inte får inredas anser kulturnämnden att det är av yttersta vikt att ett sådant omfattande ingrepp detaljstuderas av certifierad antikvarisk sakkunnig i samband med eventuellt bygglovskede.

Kulturnämnden anser vidare att skrivningarna kring social hållbarhet och upplevd trygghet ytterligare kunde förtydligas under egen rubrik.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Kulturnämnden. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga byggnaders kulturhistoriska värden genom att av införa bestämmelser om skydd och varsamhet i detaljplanen. Angående inredning av vind på Baron 2 bedömer Kulturmiljö Halland att åtgärden kan vara möjlig men eftersom detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet. Vid en eventuell bygglovsprövning kommer en antikvarisk sakkunnig att anlitas och fördjupade antikvariska utredningar tas fram.

Kommunen har under planprocessen tagit fram ett dokument Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan för nya bostäder i centrum (Baronen 2, 3 och 4) som utgör ett underlag till planbeskrivningen (avsnittet om social hållbarhet).

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden lämnar följande yttrande:

En bestämmelse ska finnas på plankartan om att lägenheter med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsrummen i varje bostad

ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00. I detaljplaneförslaget finns fortsatt en möjlighet för bostäder i vindsvåningen mot Brogatan, där ljudnivån överskrider grundriktvärdet i trafikbullerförordningen. Någon planbestämmelse som reglerar utformningen av bostäderna i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller finns dock inte på plankartan.

Enligt vägledning från Boverket ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, prövas detaljplanen och den byggrätt som planen medger gäller. Vid bygglovsprövning inom detaljplan gäller därför inte några ytterligare krav på lokalisering, placering och utformning avseende omgivningsbuller. Inte heller är förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande tillämplig. Detta gäller även om bullerfrågan inte har reglerats i detaljplanen.

Således måste en reglering av bullerfrågan vid behov göras genom bestämmelser i detaljplanen. Dessa planbestämmelser är sedan styrande för bygglovsprövningen och även för tillsynen enligt miljöbalken.

För att säkerställa att olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller förebyggs behöver detaljplanen innehålla en bestämmelse om att nya och ändrade bostäder med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00.

Kommentar

Planbestämmelse m har tillkommit: I de nya och ändrade bostadslägenheter med fasad mot Brogatan som inte uppfyller bullerkrav vid fasad ska minst hälften av bostadsutrymmen i varje lägenhet som är större än 35 kvm orienteras mot en ljuddämpad sida.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningsvägar för räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten för brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Räddningstjänsten.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Halmstad Energi och Miljö AB meddelar följande synpunkter:

Synpunkter som inlämnades i samband med samrådet har inte hanterats tillräckligt i detaljplanen. Ändringar bör ske för att regler kring avfallshantering skall uppfyllas.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras enligt önskemål. Vi har även fört en dialog med er representant som hjälpte oss med beräkning av avfallsvolymer för bostäder inom planområdet. Beräkningen tillsammans med broschyren där riktlinjer för kärstorlekar, avstånd m.m. finns har sänts till exploitören och arkitekten för att själv titta hur avfallsutrymmet bäst dimensioneras i dessa fastigheter.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA/TELIA SVERIGE AB

Jag förstår inte riktigt hur eller om Ni kopplat samman Skanova och Telenor i denna granskningshandling.

Skanova AB har svarat;
REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN
Skanova. 2021-04-16

Trots det ser jag följande text i granskningen...

”Vidare nämns att det finns ledningar tillhörande Skanova-Telenor och Telenor Accessnät. Avses det upplåtas rättighet för dessa och behövs eventuellt planstöd?”

”Det avses inte upplåtas en ny rättighet för ledningar tillhörande Skanova-Telenor och Telenor Accessnät, således behöver ingen rättighet säkerställas i plankartan.”

Jag vill förtydliga att Skanova AB är en nätägare och Telenor är en annan.
Vi delar inget nät och kan alltså inte knytas samman på detta vis, Skanova-Telenor.

Det jag kan tilläga, som vi ledningsägare ser ofta glöms, är att vi ligger i allmänplatsmark i trottoaren. Så om ni från kommunens sida ger ok på att en byggherre får gå ut och sponta i allmänplatsmark. Då kommer kommunen få stå för kostnaden om våra ledningar behöver flyttas pga. spontningen. Mest så ni tänker på det Om det är så att nybyggnation ska ske..

Här förstår jag det som att mycket byggnation kommer bevaras men det kan vara bra att ha i åtanke om något nytt kommer att byggas.

Kommentar

Antagandehandlingen uppdateras så att ingen förvirring om att Skanova och Telenor är olika bolag förekommer.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden

- Hemvårdsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Laholmsbuktens VA AB
- Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARONEN, FASTIGHETEN BARONEN 1

Föreningen vidhåller vad som tidigare anförts i ärendet med följande tillägg.

Inledning

Av 2 kap. 9 § PBL följer bl.a. att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att beakta som betydande olägenhet för omgivningen, måste områdets karaktär och förhållanden på orten beaktas. Toleransnivån kan med andra ord variera mellan olika platser (jfr prop. 1985/86:1 s. 483 f. och prop. 2009/10 s. 168 och 471).

Av länsstyrelsens yttrande framgår Kvarteret Baronen ingår i en utpekad kulturmiljö av särskilt värde och att Baronen 2 och 4 pekats ut som värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Byggnation inom fastigheterna Baronen 3 och 4

Nuvarande planförslag medger byggnation inom fastigheterna Baronen 3 och 4. Enligt skiss redovisas ett 5-våningshus på Baronen 3 och ett 3-våningshus på Baronen 4. Befintlig byggnad på Baronen 1 uppfördes 1964 och omfattar 6 våningsplan med fönster och balkonger som vetter mot parkering och Baronen 3. För de flesta lägenheterna finns i dagsläget inget som hindrar solinflödet. Uppförande av ett 5-våningshus på Baronen 3 skulle tveklöst innebära i princip evig skugga för flertalet lägenheter under större del av året. Den av kommunen redovisade utredningen om skuggning avser förhållanden vid vårdagjämning och midsommar och är uppenbarligen inte relevant för bedömning av skuggningen. Utredningen bör, inför kommande ställningstagande till planförslaget, kompletteras med en fullständig skuggutredning (som enligt vad som framgår finns tillgänglig men inte redovisats).

Byggnationen på Baronen 4 illustreras i ärendet av en byggnad på 3 våningar. Länsstyrelsen har kommenterat illustrationen på bl.a. följande sätt. ” På illustrationen visas ett trevåningshus mot gula villan. I verkligheten är det dock möjligt att bygga betydligt högre än så. Illustrationen bör inte lura invånare utan hellre illustreras som ett maximalt utnyttjande av vad planen tillåter. Detsamma gäller sol- och skuggstudien.” Enligt föreningen bör planförslaget kompletteras med angivande av maximalt tillåten byggnadshöjd om 3 våningar på Baronen 4.

Enligt föreningens uppfattning bör inom Baronen 3 och 4 nybyggnation på grund av mycket störande skuggbildning på omgivande bostäder och negativ påverkan på boendemiljön inte tillåtas. I andra hand bör byggnadshöjden inom både Baronen 3 och 4 begränsas till maximalt 3 våningar. Vid bedömningen bör även beaktas att Kvarteret Baronen ingår i en utpekad kulturmiljö av särskilt värde och att Baronen 2 och 4 pekats ut som värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Trafiksituationen

Brf Baronen har i tidigare yttrande i ärendet uttryckt farhågor om att en redan ansträngd trafiksituation i form av begränsad tillgång på parkeringsplatser skulle förvärras. Därvid har föreningen bl.a. pekat på avgränsningen av planområdet. Enligt föreningen borde bedömningen av det ökade sammantagna behovet av parkeringsplatser även omfatta tillskottet från närliggande cirka 70 nya lägenheter inom kvarteret Biet 5. Såvitt kan utläsas av materialet har så inte skett, vilket utgör en brist. Föreningen ställer sig vidare frågande till vilken betydelse ett kommande underskott av parkeringsplatser har för den sökta planändringen.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen har i ett likartat fall bedömt att skuggbildning utgjort ett sådan betydande olägenhet att aktuell detaljplan upphävdes (Mark- och miljööverdomstolens den 23 februari 2022 i mål P 1187-21). Vid bedömningen uttalade domstolen att hänsyn måste tas till områdets karaktär och eventuella konsekvenser för dem som redan bor i området. Domstolen fann att det aktuella området hade en tydlig gestaltningssidé som inte var av den storskaliga idé som återfinns i exempelvis Stockholms innerstad och att närboende inte hade behövt räkna med att en så pass hög byggnad som **den i målet aktuella skulle få uppföras i nära anslutning 6,1 – 10,9 meter, till befintlig byggnad. Domstolen konstaterade att effekter i form av ökad skuggning och minskat solinsläpp innebar att betydande olägenhet uppkom, varpå planen undanröjdes.**

Byggnaden på Baronen 1 uppfördes 1964. Dåmera fanns inte några kommunala planeringsdokument som pekade ut Baronen 3 och 4 som lämpliga förtättningsområden. Nuvarande planförslag, som medger byggnation i 5 plan på ett avstånd på ca 15 meter från byggnaden på Baronen 1, innebär en stor förändring av området. Det kan inte vara förenligt med den grundläggande bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL att efter 60 år besluta om en planändring som tveklöst medför betydande olägenhet för flertal lägenheter i form av mycket omfattande skuggbildning, för att inte säga permanent skugga. Lägg därtill en mycket försämrad trafiksituation inom närområdet med ett redan nu befintligt underskott av parkeringsplatser. Enligt föreningen bör den föreslagna detaljplanen därmed inte antas, i vart fall bör byggnadshöjden på nya byggnader inom både Baronen 3 och 4 begränsas till 3 våningar. Det kan avslutningsvis ifrågasättas om Baronen 3 och 4 är lämpar sig för eftersträvad "förtätning". **För övrigt är Halmstad kommun inte en sådan kommun där brist på byggdugliga tomtmark motivera att toleransnivån för störningar som man skäligen har att tåla bör sättas högre än vad som är normalt för en mellanstor kommun. Skuggbildningen av den tänkta byggnationen på befintlig byggnad på Baronen utgör en sådan betydande olägenhet att detaljplanen såvitt avser Baronen 3 helt bör utgå eller i vart fall regleras till maximalt 3 våningar.**

Kommentar

Förtätning är ett av flera ledord i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 "Förtätningspotentialen skiljer sig åt i stadens olika delar. I stadens centrum är det lämpligt med en tätare och högre bebyggelse än resten av staden för att uppnå de urbana kvalitéer som eftersträvas här. Trots en redan hög täthet kan lucktomter bebyggas och befintliga hus utökas med ytterligare våningar. Dock är det viktigt att ta hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla miljöer vilka bidrar till stadens identitet". Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att genom förtätning koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service m.m. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är asfalterat / bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

I all planering vägs allmänna intressen mot enskilda intressen. Föreslagna förändringar i området medför påverkan på olika sätt. I detta fall bedömer kommunen att en förtätning med bostäder inom redan ianspråktagen mark idag planlagt för bostäder ses som ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i centrala Halmstad. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

Framtagen solstudie visar en bedömd acceptabel skuggbild på fastigheten Baronen 1.

Kommunen anser att föreslagna nockhöjder för nya byggrätter är i linje med kvarterens bebyggelseutveckling. Kommunen anser även att föreslagen detaljplan respekterar och tillvaratar byggnadstraditioner genom skala, placering av byggrätter och utformning.

Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse passar in i stadsbilden med ett acceptabelt avstånd på cirka 28 meter från byggnaden på Baronen 1.

Beträffande ansträngd trafik- och parkeringssituation: Planförslaget påverkar inte parkeringssituationen i omgivningen eftersom parkering i detta fall måste lösas på den fastighet som ska exploateras.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BATTERIET 14

Kompletterande skrivelse till Batteriet 14:s skrivelse upprättad 2021-04-07 och 2021-04-25 efter genomfört samrådsmöte 2023-03-29.

Styrelsen BRF Batteriet bokade ett möte med Kommunens planarkitekt Violeta Stanic och markingenjör Johan Rex. De två var vänliga nog att ta emot oss på kort varsel.

Vi fick dra våra stora farhågor när det gäller detta projekt och Violetta och Johan fick dra sina synpunkter. Tyvärr fick vi våra stora farhågor besannade av det svar vi fick ifrån Violetta och Johan.

Det som inte höll ihop i resonemanget ifrån Violetta var att hon visade kvarteret i byggmodell. Och där påpekade att hela kvarteret hade lika höga hus på bägge sidor om vägarna. Det stämde förutom det projekt Baronen 2 har som förslag. Där vill man bygga ett 5 våningshus som blockerar både våra solceller och uteplatser. Vårt hus har bara 2 våningar så den negativa påverkan hos oss blir mycket stor. Vi föreslog att den delen som vetter mot vårt 2 vånings hus kortas ner, så att det blir som övriga fastigheter i Kvarteret som Violetta sa tidigare. Violetta kunde inte förklara varför man dragit fram 5 våningar så långt och blockerade vårt 2 våningshus. Sedan påpekade vi att räddningstjänstens stegbil eller manuella stegar inte räckte. Eftersom på den planen som är finns en räddningsväg som är borttagen på det nya förslaget där stegbilen kunde komma in på båda fastigheterna. Om vi sammanfattar, detta nya planförslaget kan vi gå med på det om man tar bort den delen som blockerar vårt 2 våningshus, som är en liten del i deras hela projektet.

Om man insisterar och går vidare med det befintliga förslaget kommer vi att överklaga och protestera med det kraftigaste.

Kommentar

Kommunen har förståelse för att det uppstår oro när en plats som sett likadant ut under en lång tid planeras att förändras. I all planering vägs allmänna intressen mot enskilda intressen. Föreslagna förändringar i området medför påverkan på olika sätt. I detta fall bedömer kommunen att en förtätning med bostäder inom redan ianspråktagen mark idag planlagd för bostäder ses som ett starkt allmänt

intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i centrala Halmstad. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse passar in i stadsbilden och att förslagna nockhöjder för nya byggrätter är i linje med kvarterens bebyggelseutveckling.

Då planområdet och angränsande fastigheter är belägna inom ett tätbebyggt område samt att planens konsekvenser på fastigheten Batteriet 14 anses vara godtagbar i relation till dagens förhållande är kommunen av den uppfattningen att planförslaget är i linje med kommunens principer för stadsutveckling och förtätningsarbete.

Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon för kv. Batteriet är Stenvinkelsgatan. Räddningstjänstens tillgänglighet för kv. Batteriet påverkas inte av ny byggnation på fastigheten Baronen då Stenvinkelsgatan inte kommer förändras i samband med ny byggnation. Räddningstjänsten kommer även i fortsättningen använda passagen på kv. Batteriet för att med höjdfordon komma in på innergården och utrymma enkelsidiga lägenheter i hela kv. Batteriet. Borttagen passage på Baronen 3 på andra sidan Stenvinkelsgatan behövs enligt räddningstjänsten inte för att kunna komma in till kv. Batteriet.

PRIVATPERSON 1

Synpunkter på förslag till detaljplan för prövning av bebyggelse i kvarteret Baronen i Halmstad.

Avseende punkten ”Baronen 2: Inredning av vind för lägenheter skall prövas.”

Diarienummer: KS 2018/00672.

Det sakläge, som för närvarande är giltigt och rådande är:

-Inom området gäller för Baronen 2, 1380K-P381 (stadsplan), laga kraft 1962-10-13. I denna plan finns bestämmelsen: ”Vind utöver angivet våningstal får ej inredas”. -

Det är undertecknads ståndpunkt och uppfattning, att ovan citerade och laga kraft-vunna restriktion för Baronen 2 självfallet även fortsättningsvis är giltig.

Nedan anges sakskalet för denna inställning.

Baronen 2 är en av Halmstads fåtaliga fastigheter i Jugendstil.

Av dessa är den aktuella byggnaden den för stilarten mest representativa och enligt undertecknad även den vackraste.

Den är dessutom den största av dessa och ligger i vinkel med fasader utefter två gator och utgör därmed ett vackert blickfång i stadsbilden.

Det är en monumental byggnad vars like är svår att finna inte bara i innerstaden utan även i hela staden.

Den är särskilt värdefull i historiskt och kulturhistoriskt avseende.

Under rubriken ”Gestaltning” beskrivs ”det valmade sadeltakets obrutna ytor” som ett särpräglat arkitektoniskt drag för byggnaden på Baronen 2.

Kommentar.

De kupor och ljusintag, som planeras dels på taket och dels på husets fyra frontespiser kommer att

gravt störa byggnadens exteriör.

Det handlar om en klar deformation av husets arkitektur och av stilartens raka geometriska former. De utgör ett förfulande ingrepp och vanställer husets utseende.

Det är förändringar, vilka dessutom strider mot de bestämmelser om varsamhet enligt den märkning, som gäller för fastigheten.

Allt sammantaget, medförande en förvanskning och stilförfalskning.

Ett brott mot plan- och bygglagen, kap 8 §§13,17, avseende ”generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning”.

Här kan hänvisas till följande formulering, vilken särskilt gäller den 112-åriga fastigheten på Baronen 2: ”Vidare står i utredningen att ”Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och omfattas av plan- och bygglagens generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning” (kap 8 §§13,17).

Planläggning ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2010:900, kap 2§6).

Byggnaden har i nuvarande plan beteckningen q1”.

Nedanstående fyra punkter är det aktuella projektets planbeskrivning för Baronen 2.

1. ”Våningsplanet får en gemensam terrass.
2. Lägenheterna får mot gården kompletterande takfönster och dessa anpassas till takstolar och skorstenar.
3. Ett av trapphusen avses byggas om för att inrymma hiss.
4. Trapphusets tak höjs för ändamålet. I utredningen ” Baronen 2-vindsutbyggnad” behöver fyra lägre skorstenar rivas till förmån för planlösningen.”

Undertecknads kommentarer på var och en av de ovan angivna punkterna framförs nedan.

1. En långsgående terrass utefter hela huskroppen kan definitivt inte klassas, som en varsam förändring. Det är ingenting annat än ett klart negligierande av gällande bestämmelser.

En sådan konstruktion är ett skadligt och svårartat ingrepp och innebär dessutom ett påtagligt förvridande och deformerande av husets proportioner.

Det är en struktur, som är främmande och helt artskild från Jugendstilen.

Allt, innebärande en obestridlig förfulning av fastigheten.

2. Takfönstren och de betydande ingreppen på takstolar och skorstenar är inte rimligt att utföra på ett så gammalt hus, som det aktuella.

Följden blir ett vanställande av husets yttre.

3. Att ”bygga om” ett av trapphusen för inrymmande av hiss är ett avledande uttryckssätt och är självfallet en lika falsk som felaktig beskrivning av det planerade ingreppet.

Vad det i praktiken rör sig om är ingenting annat än en total rivning av trapphusets innandöme, det vill säga avlägsnandet av den gamla stentrappan därstädes.

Om så icke sker, så kan trapphuset givetvis inte omformas till ett hisschakt.

Det är ett betydande, omfattande och elakartat ingrepp i en 112-årig fastighet.

En åtgärd, som bara kan beskrivas som oförsvarlig för att inte säga oursäktlig.

4. Att trapphusets höjd avsevärt skall utökas och fyra skorstenar rivas innebär en tydlig förändring av husets proportioner och därmed ytterligare en oacceptabel förfulning av byggnadens exteriör.

Undertecknads kommentarer till de uppräknade fyra punkter, vilka uppges utgöra positiva konsekvenser av planförslaget.

1. Halmstad är fjärran från, att kunna beskrivas som en storstad.

Det är en förhållandevis liten stad, i vilken man från större delen av dess yttre delar lätt kan nå de centrala delarna med en cykeltur på högst 15 minuter.

Från stora delar av de östra, västra och södra stadsdelarna når man centrum med en promenad på högst femton minuter.

För den, som varken kan promenera eller cykla rekommenderas buss, med vilket färdmedel allt går, om möjligt, ännu snabbare.

Allt innebärande, att stora delar av stadens bostadsbestånd således utgör ett ”attraktivt centralt läge”.

Vad avser övriga tre punkter, så ökar inte de uppräknade möjligheterna för att människor packas samman i Halmstads allra mest centrala delar.

Sammanfattningsvis kan sägas, att hela tillbyggnadsprojektet vad avser Baronen 2 är ett tilltag, som överstiger all rimlighet.

Det är ett uppenbart oöverlagt förslag, vars förverkligande definitivt och för gott bör skrinläggas.

”Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bostäder i Halmstads centrum.”

Kommentar till påståendet ovan.

Om nu avsikten och ändamålet med planen är en förtätning av bostäder i Halmstads centrum, så är en inredning av vinden i Baronen 2 inte bara ett särdeles illa valt projekt, utan det förhåller sig självfallet även så, att bidraget till denna förtätning är försumbar i förhållande till en sådan, som kan genomföras med de planerade byggnaderna i kvarteren Baronen 3 och Baronen 4, där det handlar om bostadshus med upp till fem våningar.

I dessa två kvarter medför förtätningen inte heller de svåra skador och olägenheter, som är för handen vad avser Baronen 2.

Den laga kraft-vunna restriktionen för Baronen 2 av den 1962-10-13 har givetvis motiverats av beslutsfattarna vid tiden för beslutet.

Genomläsning av denna kan rekommenderas tillståndsgivarna.

Undertecknad vill härvid tillägga följande.

Det är väl känt, att trossbotten för vindsvåningar på så gamla hus, som det på Baronen 2 inte har den soliditet och bärkraft, som trossbottarna på övriga våningsplan i fastigheten.

Det föreligger även brister för dessa, vad beträffar värme- och ljudisolering.

I det här fallet handlar det om en väsentlig invändig förändring, som medför att bärande konstruktioner berörs.

Det kan även förtjäna att framhållas, att ett genomförande av projektet är ett besvärligt och därmed

långvarigt företag, medförande svåra störningar för de boende i fastigheten.
Alldeles särskilt för de hyresgäster, som bebor de övre våningsplanen.

Undertecknads kommentar till nedanstående textavsnitt från det aktuella planförslaget.

”Gestaltning

Baronen 2, befintlig byggnad.

Planförslaget reglerar inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende. Då detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.”

Den enda möjligheten, att undfly och kringgå gällande plan, vilken klart uttrycker ”att vind inte får inredas” och bygglagens ”krav på varsamhet och förbud för förvanskning” är alldeles uppenbart taktiken, att låta projektet ”prövas som ett bygglovsärende.”

Det är i allt en juridisk manöver, vilken inte kan betecknas, som någonting annat än ett otillbörligt agerande.

Ett tillvägagångssätt, vilket undertecknad har för avsikt, att bekämpa i varje möjlig instans.

Tillägg.

”Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bostäder i Halmstads centrum.”

Det är inte utan, att man måste ställa sig frågan om syftemålet med ingreppet, så kallad ”förtätning av bostäder i Halmstads centrum”, kan vara så angeläget, att det motiverar den förstörelse och vandalisering, som Baronen 2 kommer att utsättas för.

Undertecknad vill hävda att man, med det uppgivna syftet, inte på något sätt kan försvara eller rättfärdiga det planerade ingreppet på Baronen 2.

Den fråga, som följaktligen osökt uppstår är vad, som är det egentliga syftet till att Baronen 2 skall offras.

Sammanfattning.

Det aktuella byggprojektet innebär ett klart brott mot ”Varsamhetskravet”.

Det är ett åsidosättande av detta på punkt efter punkt.

De planerade åtgärderna kan inte beskrivas som annat än okänsliga.

Man har alldeles uppenbart ingen intention, att beakta vare sig byggnadens karaktärsdrag eller dess kulturvärden.

Projektet är även ett flagrant förbiseende av ”Förvanskningförbudet”.

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Den 112-åriga byggnaden är särskilt värdefull från såväl historisk som kulturhistorisk synpunkt.

De planerade ingreppen i fastigheten kan inte klassas som någonting annat än ett förvanskande i båda dessa avseenden.

Avslutning.

Undertecknad är, som framgår av det ovan skrivna, starkt emot en bostadsinredning av husets vind. Det är för övrigt enligt dennes uppfattning sorgligt, att en av Halmstads äldsta och vackraste fastigheter skall utsättas för ett så långtgående och omfattande ingrepp.

Åtgärder, som medför att husets karaktär förstörs.

Det handlar om att ett unikt hus skall utsättas för mycket stora ingrepp och därmed irreversibla förändringar, vilka får till följd att detta inte bara deformerar och förfulas utan även, att husets stilart oåterkalleligen förstörs.

De sammanlagda och totala ingreppen i fastigheten, såväl interiört som exteriört, är av ett synnerligen omfattande slag.

Det är ett skändligt, för att inte säga lömskt, angrepp på det över sekelgamla huset, vilket är obarmhärtigt och förhärdat och därtill inte kan klassas som annat än brutalt.

Det borde inte vara möjligt och det vore för sorgligt om en byggnad med ett så enastående och exceptionellt skönhets- och kulturvärde inte skall kunna skyddas från vandaliserande, förfulande och förvanskande åverkan.

Slutsats.

Undertecknad vill hävda, att det ingivna förslaget om förändring av huskroppen på Baronen 2 inte bara har en synnerligen skadlig inverkan på densamma, utan även bryter mot gällande bestämmelser och regler, beskrivet ovan, och anser härför, att inget bygglov rimligen skall eller kan utfärdas för det planerade projektet.

Appendix.

En av bilderna nedan visar ett fotografi av den mot Stenvinkelsgatan vettande sidan av fastigheten.

Fotot är taget innan man, för fem år sedan, tog sig för att kapa stammen på den kulturskyddade och över sekelgamla fasadväxten.

Därmed avlägsnades allt grönt på husets baksida.

Inget samråd skedde före ingreppet.

Följden av den utförda gärningen blir än tydligare om man jämför med motsvarande foto i byggplanen, vilket visar hur det ser ut efter växtens borttagande.

För helhetens skull bifogas även ett fotografi på huset sett från Brogatan.



Slut.

Undertecknad önskar få omgående bekräftelse på, att detta brev nått adressaten.

Kommentar

Enligt kommunens översiktsplan "Framtidsplan 2050" kan lucktomter trots en redan hög täthet bebyggas och befintliga hus utökas med ytterligare våningar. Planförslaget möjliggör att vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 prövas senare som ett bygglovsärende. Kulturmiljö Halland bedömer i sitt yttrande (2021-04-28) att inredning av vind på Baronen 2 kan vara möjlig. Då detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.

PRIVATPERSON 2

Vi bor i Baronen 4. Hade synpunkter redan förra "våndan" Ett helt galen idé? De nya husen skymmer helt sikten från balkongerna som vetter mot Stenvinkelsgatan. Dessa gamla hus kommer att spricka ännu mer, de är redan rätt dåliga pga. trafiken på Brogatan. Ett garage är ju inte att tänka på. Var ska vi ställa våra bilar under byggtiden som tar ngr år? Här är redan rejält trångt nu, så tänk om detta vansinniga förslaget!! Bostadsrätterna mitt över oss kommer dessutom sjunka rejält i värde.

Kommentar

Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att genom förtätning koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service m.m. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är asfalterat vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan.

Tillfällig parkering kommer att anordnas under byggtiden men det är ingenting som regleras i en detaljplan.

PRIVATPERSON 3

Undertecknad bostadsrättslägenhetsägare i Bostadsrättsföreningen Baronen (fastigheten Baronen 1) hänvisar till och åberopar som eget yttrande vad som anförts i bostadsrättsföreningen Baronens tidigare och tillkommande yttrande i ärendet med nedanstående tillägg. Lägenheten är belägen på våningsplan 3 och har fönster och balkong som vetter mot parkeringsplatserna och mot fastigheten Baronen 3.

Synpunkter

Inledning

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över planförslaget pekat på att kommunens redovisning av skuggbildning på byggnaden på Baronen 1 varit bristfällig och att gestaltning av byggnaden på fastigheten Baronen 4 varit vilseledande samt framhållit det olämpliga i att "lura" läsaren. Länsstyrelsens anmärkningar är häpnadsväckande och generande för kommunen; man kan undra om det finns fler oriktiga uppgifter i förslaget. Det kan tilläggas att en fullständig redovisning av solstudien på fastigheten Baronen 1 ännu inte tillförts granskningsunderlaget, vilket är en ytterligare brist. Med den gjorda

kompletteringen avseende solstudier redovisas nu schematiskt förhållanden vid midsommar och höst- och vårdagjämning, vilket är ett framsteg. Någon redovisning av vinterförhållanden saknas dock. Det saknas även fortfarande en redovisning och analys av tidsmässig förändring över år av skuggbildning på byggnaden på Baronen 1. Ytterligare komplettering avseende solstudien efterfrågas. ???

Yttrande i sak

Byggnaden på Baronen 1 uppfördes 1964 och har 6 våningar och de flesta lägenheter har fönster och balkonger på fasaden som vetter mot nuvarande parkering och Baronen 3. För dessa lägenheter finns det i dagsläget inget som hindrar solinflödet. En byggnation på Baronen 3 i 5 våningar enligt planförslaget kommer, för flertalet boende på Baronen 1, att leda till en i det närmaste total och evig skugga och avsaknad av solljusinsläpp. Kommunen har under samrådsprocessen kommenterat gjorda anmärkningar om oacceptabel skuggbildning med ett allmänt konstaterande att ” *tillkommande skuggbildning bedöms vara acceptabel med hänsyn taget till planområdets centrala läge. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan.*” Det hade varit lämpligt med en närmare förklaring från kommunens sida särskilt som kommunen (exklusivt) har tillgång till en fullständig men ej redovisad solstudie. Kommunens inställning ovan om acceptabel skuggbildning är för övrigt direkt oförenligt med vägledande praxis från Mark- och miljööverdomstolen om toleransnivån för skuggbildning vid planerad nybyggnation (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 februari 2022 i mål P 1187-21). I rättsfallet upphävde domstolen ett planförslag som liknar det nu aktuella med motiveringen att skuggbildningen på angränsande fastighet utgjorde en betydande olägenhet. Domstolen uttalade sig även om att toleransnivån kan variera mellan olika platser.

Det kan inte vara rimligt att efter 60 år räkna med att en så pass hög byggnad som föreslås i planförslaget ska få uppföras i nära anslutning till befintlig byggnad på Baronen 1 med omfattande negativa effekter i form av evig skugga på fasaden. Olägenheterna för berörda lägenhetsinnehavare är betydande. Dessutom torde lägenheternas försäljningsvärde påtagligt påverkas negativt. Det kan för övrigt anmärkas att det inte torde råda någon brist på byggduglig mark inom Halmstad kommun varför normen för sedvanlig toleransnivå bör tillämpas i detta fall.

Sammanfattningsvis bör planförslaget ändras på så sätt att förslaget om byggnation på Baronen 3 helt utgår, eller, i andra hand, att byggnationen på Baronen 3 och Baronen 4 begränsas till 3 våningar.

Kommentar

Framtagna solstudier visar en bedömd acceptabel skuggbildning på fastigheten Baronen 1. Solstudie ”Baronen 3 och 4-solstudier”, finns som bilaga till planhandlingar. I planbeskrivningen berättar kommunen mer ingående om hur och när den tillkomna bebyggelsen skuggar omgivningen. Solstudien redovisar skuggbildning vid två olika årtider, vår- och höstdagjämning och sommarsolstånd (midsommar) vid sju respektive sex olika klockslag. En kompletterande solstudie som visar skuggverkan den 20 december med jämförelse före och efter ny bebyggelse har tagits fram. Omfattningen av tillkommande skuggbildning bedöms vara acceptabel med hänsyn taget till planområdets centrala läge.

Den politiska visionen om 48 000 nya invånare i kommunen fram till 2050, innebär ett behov av nya bostäder. Förtätning är ett av flera ledord i kommunens översiktsplan på hur kommunen ska fortsätta att utvecklas för att uppnå det hållbara samhället. Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att genom förtätning koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service m.m. Aktuell planområde utgör ett område som redan är bebyggt/asfalterat vilket medför att

ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

I all planering vägs allmänna intressen mot enskilda intressen. Föreslagna förändringar i området medför påverkan på olika sätt. I detta fall bedömer kommunen att en förtätning med bostäder inom redan ianspråktagen mark ses som ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i centrala Halmstad. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Hushöjden*
- *Skuggpåverkan*
- *Vindslägenheter på Baron 2*

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE UNDER PLANPRO- CESSEN (SAMRÅD OCH GRANSKNING) FINNS SOM BILAGA.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt