

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1050 för
Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00572

Kommunstyrelsen 2023-10-31

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-02-07 § 19 genomförts under tiden 28 februari – 21 mars 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset, biblioteket i Getinge samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-01-13, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Infoblad har skickats ut till berörda hyresgäster.

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

- Länsstyrelsen
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden
- Fastighetsägare nr 1-5
- Rävinge Getinge Centerpartiavdelning

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Utformning
- Avfallshanteringen
- Parkering
- Våningsantal/nockhöjd
- Nyttjandegrad

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

När det gäller utformning av byggnaden så har ett exempel på volymstudie tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar kan påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högsta nockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

När det gäller avfallshantering så har den tydliggjorts i planförslaget.

När det gäller kraven på p-platser kommer detta att beaktas vid utformningen så att parkeringarna får plats inom den egna fastigheten.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap. PBL

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Länsstyrelsen anser att plankartan är utformad så att den kan läsas ensamt, så att den tidigare planen inte måste läsas tillsammans med ändringen. I planbeskrivningen anges att planen ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för nu gällande detaljplan. Länsstyrelsen är tveksam till hur den äldre planbeskrivningen kommer att vara tillgänglig digitalt.

Påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I planbeskrivningen står felaktigt att planområdet delvis omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde och att den södra direktörsvillan norr om planområdet omfattas av bevarandeplan. Getinge stations- och industriområde utgick ur kommunens kulturmiljöprogram redan 2014 på grund av större förändringar i miljön. Planbeskrivningen bör ändras så att den innehåller korrekt information.

I både norr och öster gränsar planområdet till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som berättar om Getinges järnvägs- och industrihistoria. I gällande plan har utformningen av föreslagen bebyggelse reglerats för att hänsyn ska tas till bebyggelse med höga kulturvärden i området och bebyggelse på fastigheten Getinge-Brogård 1:247 har reglerats till ett våningsplan. Eftersom kommunen vill öka våningsantalet där man tidigare begränsat det på grund av kulturmiljöaspekter bör det föras ett tydligare resonemang kring de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet. Möjliga negativa konsekvenser för både närliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och Getinges stadsbild bör undersökas närmare, exempelvis genom en volymstudie, så att planen kan utformas på lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärden på platsen samt en god helhetsverkan.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats när det gäller att planområdet inte längre omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Samt att den södra direktörsvillan norr om planområdet inte längre omfattas av bevarandeplan.

När det gäller digitalisering av den äldre planbeskrivningen kommer den att kombineras i samma fil som den nya planbeskrivningen. När man öppnar upp den digitala planbeskrivningen kommer den nya att komma först och sen efterföljt av den gamla planbeskrivningen.

En volymstudie har tagits fram där byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten

medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse.

Getinges lite större byggnader är i hög utsträckning utförda i tegel och sten. Det gäller såväl närliggande industribyggnader som många av de centrala byggnaderna och Getinge stationshus. Byggnaden tar utgångspunkt i teglet som material och den omsorg om detaljer som finns i bl.a. stationshuset. Ambitionen är en byggnad med unik arkitektur, som samtidigt är väl förankrad i platsens unika förutsättningar och den omgivande arkitekturen.

Tomten har en höjdskillnad på ca 4 m från den östra, lägre, delen till den västra, högre. Sluttningen är relativt jämnt fördelad. Genom att höjden istället regleras med maximal nockhöjd skapas förutsättningar för att samspela med platsen och låta omgivning och terräng påverka byggnadens utformning.

Byggnaden förankras i platsens topografi genom att den trappas. Det innebär också att fotavtrycket kan minskas, genom att mittdelen utförs i tre plan samtidigt som den knyter ihop byggnadens olika våningsplan. Mellan västra och östra flygeln görs rum för en U-formad gård, som blir utblick från lägenheter och kommunikationsnod. Detta bidrar till hög orienterbarhet genom en nära kontakt med miljön utanför huset vid rörelse genom byggnaden.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del, dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

Samråds och informationsutskottet vill efter granskning av handlingarna framföra följande synpunkter:

- Ett äldreboende med 40 lägenheter kan upplevas som en kompakt och stor byggnad. Arkitekturen bör anpassas till befintlig bebyggelse runt omkring för att det inte ska bli så påtagligt att det är ett äldreboende som har byggts mitt bland villakvarteren. Det är viktigt att byggnaden smälter in i omgivningen lite som Kvarnlyckans-Harplinges äldreboende.
- Från busshållplatsen som finns 200 meter från äldreboendet är det viktigt med bra belysning och en tillgänglig och trygg gångväg.
- Uppmätta värden när det gäller farliga ämnen i marken som idag inte bedöms utgöra någon risk kan i framtiden visa sig innebära en risk för människors hälsa. Av den anledningen bör man skala bort det översta jordlagret för att helt säkerställa att inte några farliga ämnen finns i marken.

Kommentar

- Kommunen tackar för Kommunala pensionärsrådets medskick när det gäller utformningen. Det regleras inte i detta planförslag, dock kommer medskicket att vidarebefordras till planens genomförande.
- När det gäller belysning, tillgänglig och trygg gångväg lämnas synpunkten vidare till teknik och fastighetsförvaltningen. Det området ingår inte i ändringen av detaljplanen.
- Enligt utredningen som gjordes när detaljplanen 1380K-P1050 upptäcktes inga markföroreningar på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som behöver åtgärdas.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Ny bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Se handbok för dimensionering av avfallsutrymmen vid nybyggnation i kommunens verksamheter.

Avfallshanteringen ska lösas på kvartersmark, särskilt av vikt att ta i beaktande är att det ska vara god sikt och att hämtning kan ske utan backning, det ska finnas möjlighet till genomfart eller vändzon, avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplatsen får vara max 10 meter.

Det ska finnas avsett utrymme för hämtningsfordon och inga hinder på hämtningsvägen så som exempelvis trottoarkanter, samt att gång och cykelvägar blockeras eller skymms vid avfallshanteringen.

Avfallshanteringen behöver tydliggöras i planförslaget.

Kommentar

Avfallshanteringen har tydliggjorts i planförslaget.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret har följande synpunkter kring ändringen:

Bestämmelse B (bostäder) tillåter alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer. Därför kan det finnas möjlighet att avstycka fastigheten till mindre tomter och bygga bl.a. friliggande villor i två våningar med en nockhöjd upp till 14 meter.

Byggnadsnämnden rekommenderar därför att begränsa typ av bostäder till den typen som önskas här samt att införa minsta fastighetstorlek inom aktuell fastighet.

Bestämmelsen D (vård) är bred och inkluderar öppen och slutna sjuk- eller kriminalvårdalla. Därför rekommenderar byggnadsnämnden att utesluta den typen av vård som inte ska tillåtas inom aktuellt område i både planbestämmelser och planhandlingar.

Ändring av byggrätten från 30% av tomtensareal till 40% och från en våning till två innebär stor utökning av bruttoarea. Detta kommer påverka krav på p-platser enligt gällande p-norm då Getinge ligger inom Zon-3. Det är viktigt att säkerställa att byggrätten samt parkeringar får plats inom den egna fastigheten.

Kommentar

Inga revideringar görs i planen då det är Teknik- och fastighetsförvaltningen som kommer att projektera och bygga tänkt byggnad. Planen ska fortfarande vara flexibel om det skulle bli aktuellt för annan användning i framtiden.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del, dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Halmstads stadsnät AB
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljönämnden
Socialnämnden
E.ON Energidistribution AB
Nordion Energi
Räddningstjänsten
Skanova (Telia Company) AB
Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE NR 1

Jag skriver till er angående den planerade ändringen av detaljplanen på Getinge-Brogård 1:247, vilken oroar oss.

Vi har även varit i kontakt med grannar och hört med dem och många uttrycker en rädsla att det kommer bli ett höghus på 14 meter som ser ut över våra privata tomter. Det finns ingen möjlighet för oss att bygga staket eller häck som tar bort insyn och det kommer bli ,dockhus' känsla.

Detta kommer påverka våran frihet men även värdet på våra fastigheter.

Att man vill bygga större hus än 30% tycker vi också är fel, då man ej följer den detaljplan vi andra fick förbehålla oss till och det tar även bort mer av den fina naturen vi har med livligt djurliv med fåglar, kaniner och ekorrar som springer runt här.

Ett större bygge kommer även öka den tunga trafiken och bullernivån här, och det ser vi som väldigt negativt för det bor ca 15-20 barn här på Stinsgatan.

Vi begär även en detaljerad ritning där det framkommer hur placeringen av byggnaden, vägar och parkeringar är tänkt.

Vi ser gärna att ni kanske ser över era planer och planerar om till en lite mindre fastighet eller kanske t.o.m. planerar att flytta ålderdomshemmet till en annan tomt om inte våra synpunkter kan uppfyllas

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 2

Jag opponerar mig till förslaget och anser att det är ytterst olämpligt att öka byggnationen av två våningar istället för tänka en våning med en nockhöjd på högst 14 meter. Ökar man byggrätten till två våningar kommer detta att förstöra områdets utformning och planritning med tillhörande natur.

Jag har bott i följande fastighet sedan 1983 och valde området med omsorg. En av anledningarna till att jag flyttade var den natur som omgav min fastighet, parkområdet (Getinge-Brogård 1:26) och allén ner mot samhället, som var ett promenadstråk. Det har alltid varit ett tryggt område. Getingeborna ser det som naturens lungor där de flesta gjorde sina promenader och hälsorundor dagligen. Nu har naturområdet gallrats så pass att detta påverkar tryggheten. De träd som är kvar står så pass glest från varandra att de kan fällas vid

en starkare storm. Halmstad kommun har huggit ner mycket av skogen som var i parkområdet (Getinge-Brogård 1:26), att jag och grannarna börjar bli oroliga att ni även nu på grund av utökningen av byggnationen på fastighet Getinge-Brogård 1:247 kommer utsätta allén och buskaget som är ett naturligt skydd mot nybygget för fara. Allén har blivit en privat väg för oss som bor på Parkgatan 1-3. Ökar man bygget kommer detta påverka trafiken på den privata vägen. Naturen är hotad och så även vår hälsa.

Vid min fastighet har jag även en privat väg som går igenom en allé. Vid följande allé har även ett buskage vuxit fram där djur trivs så som (fåglar och harar har sina bon), och följande är en naturlig skärm från det nybygge som har byggts upp på fastigheten jämte 1:247. Jag har valt att bo i ett mindre samhälle för att ha kvar friheten och bo nära naturen. Därmed anser jag att det är olämpligt att öka byggnationen från en våning till två våningar. Själva allén, parkområdet och buskaget är hotat av de maskiner som kommer att köra på fastigheten och kan därmed ta skada av detta om man ökar byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 3

Vi anser att en nockhöjd på 14m är allt för högt. Närliggande villor har visserligen i vissa fall två plan men väsentligt lägre nockhöjd. Det kommer reducera värdet på hus i omedelbar närhet, exempelvis vår egen fastighet. Det kommer vara omöjligt att avskärma sig från insyn om byggnaden tillåts sådan höjd. Vårt förslag är att detaljplanen inte ändras avseende nockhöjd på byggnaden.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 4

Vi har uppmärksammat oss om att det har kommit upp för förslag att ändra i detaljplanen angående Getinge-Brogård 1:247.

Detta oroar oss då det kommer påverka vår fastighet och omgivningen på ett negativt sätt. Framförallt oroar vi oss över att man föreslår en nockhöjd på högst 14 meter och att byggnadsarean föreslås ökas från 30% till 40%.

Detta kommer innebära minskning av fastighetsvärde för vår del, vi förlorar en del av privatlivet då man kommer att ha insyn direkt in på vår tomt och eventuellt in i huset från de högre våningarna på den betänkta byggnaden.

Vi tycker även att en högre bebyggelse inte passar naturligt in i en småskalig boendemiljö.

Vi oroar oss för ökad trafik, därbland tung trafik, i området där många barn vistas och i och med ökad trafik också högre bullernivåer.

Bullernivåerna kommer dessutom påverka hela området alla dagar i veckan och alla tider på dygnet.

Här finns dessutom ett av få stora grönområde i de centrala delar av Getinge som används av många, så som förskolor och skola för utflykter. Med mer trafik ökar också risk för olyckor.

I den originala detaljplanen var tanken ett enplanshus, där hade man med plank eller buskage kunnat minska insynen till de tomter som ligger i anslutning till Getinge-Brogård 1:247.

Därmed hade inte värdeminskningen för fastigheten blivit allt för stor.

Vi tycker också att en viss orättvisa spelar in i detta då vi inte fick avvika det mista från detaljplanen under vårt egna bygge och fick ändra våra planer efter kommunen då mam tyckte att "i ett nyplanerat område ska man följa detaljplanen".

Vi önskar se en detaljplan på HUR man planerar bygga på Getinge-Brogård 1:247, samt eventuella åtgärder för insyn till boende runtomkring, ökad trafik samt bullernivåer.

Vi önskar också se vart man planerar ha parkering för besökare till boendet?

Vi anser att kommunen bör ta hänsyn till våra synpunkter när ni fattar ert beslut om detaljplanen.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 5

Vi skriver gällande ändrad detaljplan för det tänkta bygget på Getinge-Brogård 1:247. Det är svårt att uttrycka åsikter och tankar kring bygget om hur det kommer bli utan någon form av mer detaljerad utformning av tomten. I nuläget har vi bara en översiktlig tomtbild med en kringliggande linje och att det önskas byggas på 40% av denna vilket initialt verkar mycket. Att husen kommer nå en höjd på 14 meter är också oroväckande anser vi. Den ursprungliga planen som vi fick förhålla oss till gällde 30% av den totala ytan och nu justeras den upp till 40%. Vid en ökning på 40% skulle både vårt psykologiska och fysiska utrymme minskas samt vårt ekonomiska värde

Givetvis förstår vi att det kommer byggas, det visste vi från början när vi köpte vår tomt. Men det är av stort intresse att få se någon form av ritning och hur det är tänkt att placera äldreboendet. Vi vill veta vad det är som kommer byggas i angränsning till vår tomt och husets baksida.

Samlade kommentarer till "Skrivelser från sakägare 1-5"

I den gamla detaljplanen från 2013 tillåter kommande byggnation skola, förskola, vård samt bostäder.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att fler våningar kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

En volymstudie har tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Infarten till fastigheten kommer endast att ske direkt via Östra Järnvägsgatan. Infart och utfart till direktörsvillorna norr om fastigheten kommer fortsatt att ske via ytan som är grusad. Den ytan får inte användas till infart och utfart till fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Allén kommer inte att påverkas. Den ligger på allmän platsmark – natur utanför fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Det är endast befintlig kvartersmark som ändras. Ändringen påverkar ingen allmän platsmark.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högsta nockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

RÄVINGE GETINGE CENTERPARTIAVDELNING

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan Rävinge Getinge Centerpartiavdelning lämnar följande yttrande på detaljplan Getinge-Brogård 1:274 (äldreboende)

På det stora hela vill vi lämna ett positivt yttrande på att Halmstads kommun möjliggör byggnation av särskilt boende för äldre i Getinge.

Tätorten bedöms i översiktsplanen som expansiv och nybyggnation planeras och fler invånare kan komma att välja Getinge som sin livsplats.

Vi anser att planen är bra, det som särskilt tilltalar oss är att planen ändrats och möjliggör fler antal våningar att maximal bebyggelseyta på fastigheten blir så effektiv som möjligt och att ett äldreboende i rimlig kapacitet kan rymmas.

Vi vill föreslå att planen utökas så att tre våningar tillåts i detaljplanen för att möjliggöra en påbyggnad längre fram om det skulle bli större behov. Vi anser att detaljplanen bör vara kopplat till våningsantal så att behovet får vara styrande snarare än antalet platser i detaljplanen.

Kommentar

Vi bedömer att en byggnad med högsta nockhöjd 13,5 meter är lämplig med hänsyn till omgivningen och att närliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns i närheten.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör