

FÖRSTUDIE

Planutredning för Knebildstorps gård inför planbesked

Datum: 2021-12-03

Ansvarig förvaltning: Kommunledningsförvaltningen

Ansvarig handläggare: Anna Winnberg

Övriga deltagare: Kristian Eno KLF Strut, Per-Anders Linder BMF, Frida Guntell KLF Mex, Per-Ola Larsson LBVA, Annika Hansson KLF plan

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samordningsgruppen rekommenderar kommunstyrelsen att ta med objektet i bostadsförsörjningsprogrammet samt därefter ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostadsändamål i form av flerbostadshus och radhus inom fastigheten Halmstad 1:47 och inom del av Halmstad 1:12. Det bör eftersträvas att tillskapa billiga hyresrätter.

Frågor kring skala, bebyggelsestruktur och disposition behöver studeras mer ingående i den fortsatta detaljplaneprocessen. Även frågor kring trafikbuller, vägstandard, vattenförsörjning (inklusive brandvatten) och dagvattenhantering behöver ägnas särskilt fokus.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis bedöms de sociala och ekonomiska konsekvenserna vara övervägande positiva genom att det skapas ett stärkt underlag för service och kollektivtrafik. Förslaget innebär att stadsdelen kompletteras med boendeformer (lägenheter) som saknas vilket bidrar till att uppfylla intentionerna i översiktsplanen och målet om en minskad bostadssegregation. Det är dock under förutsättning att jämlikhetsutmaningen prioriteras och de bostäder som byggs verkar mot att bryta segregationen, vilket är möjligt där kommunen äger marken. Det kommunala bostadsbolaget är den form av ägande där kommunen kan säkerställa att det blir hyresrätter med rimliga hyresnivåer över tid, därför är det lämpligt att marken anvisas till det kommunala fastighetsbolaget. Även de ekologiska konsekvenserna bedöms begränsade då inga områden med höga naturvärden berörs.

En sammanvägd bedömning visar att området bör kunna prövas för bostadsbebyggelse. Med anledning av att delar av området omfattas av strandskydd bör exploateringen minska eller disponeras om i förhållande till inskickat förslag.

Lämpligheten för bostäder i den södra delen av området som angränsar mot Slottsjordsvägen behöver utredas. Området är utsatt för trafikbuller, ligger nära Knebildstorpsbäcken med risk för ras och skred. Vidare påverkas även kulturmiljön i området (allé och byggnad).

BAKGRUND

Idé/syfte

Ansökan om planbesked samt att tas med i bostadsförsörjningsprogrammet för att bygga bostäder 80-100 lägenheter vid Knebildstorps gård. Syftet är att skapa en hållbar utveckling av Knebildstorps gård genom tillskapande av nya innovativa bostäder med karaktär som förstärker den lantliga miljön. Bostadsområde med olika upplåtelseformer i lantlig karaktär med miljö, ekologi och närhet som ledord.

Ansökan omfattar både privatägd och kommunägd mark. Förstudien kommer därför att behandla inte bara inkommen ansökan utan även den kommunala markens potential för bebyggelse.



Illustration av inkommet förslag.

Initiativtagare

Externt initiativ, Knebildstorps gård AB.

Områdets läge och omfattning

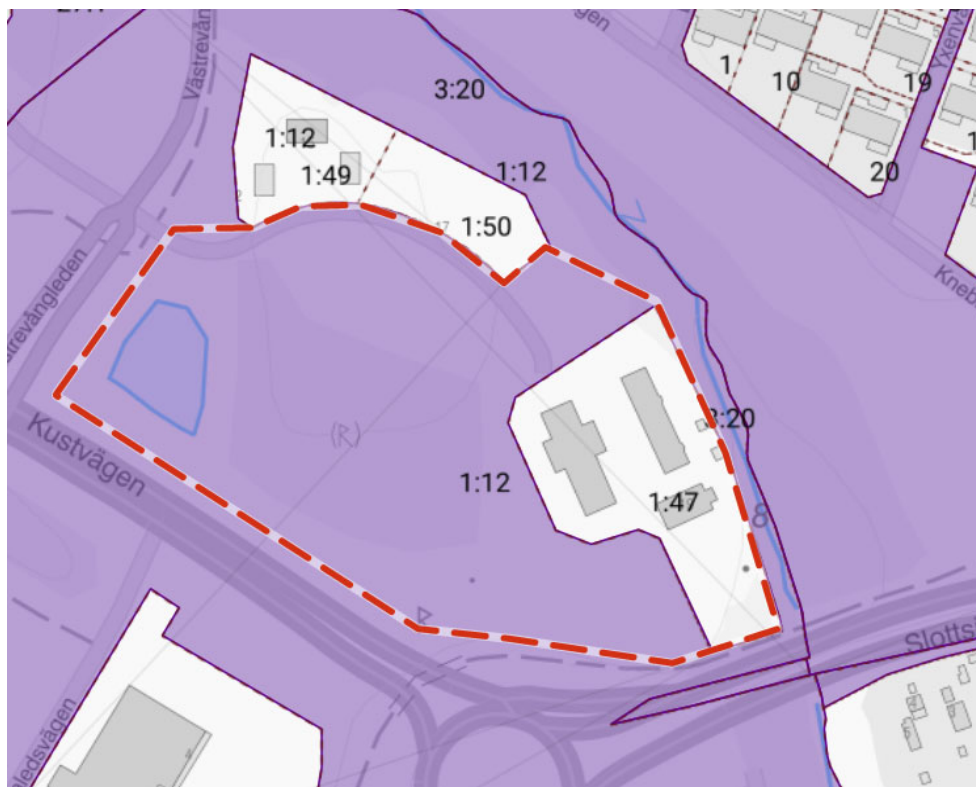
Området ligger invid Kustvägen/Nya Tylösandsvägen ca 2 km väster om Halmstads centrum. Inom området finns idag en tidigare gård med en mangårdsbyggnad och en ekonomibygnad.

Byggnaderna har tidigare använts som vandrarhem men kompletterades med ytterligare en byggnad och har sedan använts som flyktingboende. Området omfattar ca 2 hektar.



Markägoförhållanden

Marken är i området är både i kommunal och privat ägo. Halmstad 1:47 ägs av Knebildstorps Gård AB och Halmstad 1:12 (lilamarkerat område) ägs av Halmstads kommun.



ANALYS AV FÖRSLAGET

Genomförande av översiktsplanen och kommunala ambitioner

Ligger i linje med markanvändning och planeringsinriktning i översiktsplanen

ÖP2030

Området ligger som pågående markanvändning inom Halmstads tätort. Direkt väster om området är utpekad en centrumnod och ett område för verksamheter, V18. I anslutning till centrumnoden finns också ett område för utveckling av bostäder med blandad bebyggelse.

Förtätning av bostäder inom aktuellt område stämmer överens med inriktningen i översiktsplanen om att förtätning bör prioriteras. Inriktningen i översiktsplanen är att skapa ett bredare bostadsutbud som ger en ökad valfrihet och variation. Området ligger nära service och kollektivtrafik vilket främjar ett hållbart resande. Bostadsutbudet i stadens olika delar ska kompletteras så att variationen av bostadstyper och upplåtelseformer ökar.

ÖP2050

I framtidsplan 2050 ligger området inom befintlig tätort och det finns inte utpekad en centrumnod i området. Naturmarken längs Knebildstorpsbäcken är utpekad som grönyta särskilt viktig att bevara. Planeringsinriktning 3.8 (Alla ska ha tillgång till gröna miljöer) visar att det inte är problematiskt att grönytor tas i anspråk för bebyggelse i denna del av staden.

Inkommet förslag ligger således i linje med både gällande och ny översiktsplan.

Ligger i linje med handlingsprogram för bostadsförsörjning och lokalförsörjningsstrategi

Sökanden har ansökt om att tas med vid uppdatering av bostadsförsörjningsprogrammet i december 2021.

Lämplighetsbedömning enligt PBL och MB

Lämplighet med hänsyn till allmänna och enskilda intressen PBL 2 kap

Natur- och kulturvärden

Runt Knebildstorpsbäcken finns uppvuxen vegetation som är värdefull att bevara. Två alléer finns i den södra delen av området. En yngre allé med lönn och lind växer på den östra sidan av infarten från söder. Inriktningen bör vara att dessa alléer bevaras.

En äldre allé med grova uppvuxna träd ligger intill en stenmur som leder upp till den tidigare gården. Huvudbyggnaden finns med i bebyggelseregistret som särskilt kulturhistoriskt värde, klass B och bör bevaras. Allén, stenmuren och huvudbyggnaden är element som tillsammans skapar en miljö som påminner om områdets historia.

I området finns mycket omfattande lämningar från flera perioder av förhistorisk och historisk tid som finns i området. Exploatering kommer med all sannolikhet även innebära fler arkeologiska insatser.

Möjligheterna att ordna trafik

Trafiken kommer att vara problematisk och trafikutredning kommer att behövas i detaljplaneskedet. Matningen av trafik i området kan komma att behöva ses över.

Möjligheter att förebygga bullerstörningar

Området är utsatt för buller från omgivande vägtrafik på Slottsjordsvägen och Kustvägen. Påverkan bedöms inte hindra en byggnation, men kan komma att påverka utformningen och bullersituationen behöver studeras fördjupat i ett kommande detaljplanearbete.

Främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning

Området omfattar en äldre kulturmiljö med gårdbebyggelse (mangårdsbyggnad och ekonomibygnader. Området gränsar i öster till Knebildstorspbäcken som är omgiven av lummig vegetation. Disponering av området och bebyggelsens föreslagna skala (3-4 våningar för flerbostadshus och 1-2 våningar för radhus) i inkommet förslag bedöms rimlig utifrån platsens förutsättningar. Däremot finns en potential att utöka bebyggelsen inom den kommunala marken längre västerut. Disponeringen av bebyggelse i området kommer därför att behöva ses över i detaljplanearbetet.

En från social synpunkt god livsmiljö

Olika bostadstyper och upplåtelseformer i ett område är en viktig faktor för att minska stadens segregation, skapa möjligheter till boendekarriär samt kvarboende vid förändrade livssituationer. Ett varierat bostadsutbud erbjuder människor med olika boendepreferenser och ekonomiska resurser möjlighet att bo inom samma område. Kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram anger att befintligt bostadsutbud ska kompletteras med de bostadsformer som fattas i stadsdelen vid förtätning. Av Framtidsbild 2050 beslutad av KF framgår tydligt att jämlikhetsutmaningen är en av tre prioriterade utmaningar, med målet att bryta segregationen.

Inom området "Söndrum, Tylösand, Frösakull" består 74% av bostäderna av småhus. Den övervägande delen av bostäderna, 68% upplåts med äganderätt. Andelen bostadsrätter, 11 %, motsvarar i princip genomsnittet för kommunen medan hyresrätter med 21 % är betydligt lägre. För att komplettera bostadsutbudet i denna del av staden är det således viktigt att tillskapa flerbostadshus, i synnerhet upplåtna genom hyresrätt.

Stadsdelsområdet "Söndrum, Tylösand, Frösakull" har ett mycket högt socioekonomiskt index. För att bidra till en minskad segregation där människor med olika ekonomiska resurser har möjlighet att bo inom samma område är det viktigt att tillskapa billiga bostäder i denna del av staden.

Upplåtelseformer och prisnivåer kan inte regleras med planbestämmelser, men denna inriktning bör eftersträvas. Det kommunala bostadsbolaget är den enda form av ägande där kommunen kan säkerställa att det blir hyresrätter med rimliga hyresnivåer som byggs och säkerställs över tid. Då stor del av marken inom området ägs av kommunen finns det också möjlighet för kommunen att styra vilken aktör som får bygga och därmed också vilken typ av upplåtelseform och prisbild det ska bli. För att säkerställa att det tillkommer hyresrätter med rimliga hyresnivåer i området bör marken anvisas till det kommunala fastighetsbolaget. Det låga kommunala markinnehavet i socioekonomiskt starka områden är problematiskt utifrån segregationsaspekten. Det är därför av stor vikt att vid de tillfällen som kommunen har ett markinnehav att dessa markanvisas på ett sådant sätt att jämlikhetsaspekten främjas.

Möjligheterna att ordna omhändertagande av dagvatten, vatten och avlopp

Det finns befintliga VA-ledningar finns i området som kan behöva flyttas vid en exploatering. Behov av uppdimensionering av VA-ledningar kan vara nödvändig och behöver utredas vidare.

Det finns ett dagvattenmagasin i området, som behöver utökas, och behöver därmed ingå i det kommande detaljplanarbetet. En dagvattenutredning behöver även tas fram för att utreda om dagvattnet behöver renas innan det når Knebildstorpsbäcken.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Byggnader föreslås placeras nära sluttning mot Knebildstorpsbäcken. Risk för ras och skred behöver utredas fördjupat.

Det finns risk för att farligt gods passerar på angränsande vägar. Dock var inte avsikten ursprungligen att farligt godsled ska gå här, men det finns lokala behov i området.

Krav på reglering med detaljplan PBL 4 kap

Aktuellt område regleras av detaljplan som vann laga kraft 2002. Användningen inom kvarteretsmark i området regleras till kontor, restaurang, hotell och undervisning. I övrigt regleras området som naturområde. För att kunna bygga ytterligare bebyggelse på fastigheten behöver en ny detaljplan tas fram. Ett bygglov för tillfällig åtgärd (10 år) gavs för nybyggnad av flyktingboende år 2016.

Hushållning med mark och vatten MB 3 och 4 kap

Förtätning av bebyggelse i ett centralt och kollektivtrafiknära läge bedöms på en övergripande nivå vara en god hushållning med marken. Närmsta busshållplats ligger 200 meter österut.

Miljö kvalitetsnormer och naturskydd MB 5, 7 och 8 kap

Knebildstorpsbäcken omfattas av strandskydd 100 meter. Delar av förslaget omfattas av strandskydd och förslaget behöver anpassas till strandskyddsområdet. Upphävande av strandskydd bedöms kunna motiveras inom delar av området men frågan behöver utredas fördjupat.

Samhällsekonomisk hållbarhet och nytta

Förslaget innebär ett tillskott av bostäder genom förtätning utmed ett av stadens kollektivtrafikstråk. Förtätning innebär att befintlig infrastruktur och serviceutbud kan nyttjas till stor del och att jordbruksmark inte behöver tas i anspråk.

Halmstad har i nuläget en omfattande segregation. Det är kartlagt att i Halmstad är det bostadssegregationen som är drivande. Bostadssegregationen medför boendesegregation som medför skolegregation. Segregationen medför ökad ojämlikhet när barn får olika förutsättningar att klara skolan och otryggheten ökar. Detta kostar samhället mycket. Det finns således också samhällsekonomiska incitament att bryta segregationen. För att komplettera bostadsutbudet i Söndrum på bästa sätt är det viktigt att tillskapa billiga bostäder i form av flerbostadshus upplåtna med hyresrätt.

Förslag till exploatering berör både kommunal och privat mark. Det är viktigt att i ett tidigt skede bedöma projektets ekonomiska genomförbarhet och samtidigt klargöra kostnadsansvaret mellan kommunen och den privata exploatören. Identifierade risker såsom arkeologi och buller kan medföra kostnader som kan påverka projektets ekonomiska genomförbarhet.

BEDÖMNING

Ekologiska konsekvenser/effekter

Föreslagen exploatering berör i stort inga höga naturvärden. Strandskyddat område berörs men huvuddelen av föreslagen exploatering bedöms ligga inom område som redan är ianspråktaget.

Det centrala läget i staden, ca 3 kilometer från centrum, innebär goda möjligheter att satsa på hållbart resande, framför allt åtgärder som premierar cykelanvändning framför bilen.

Ekonomiska konsekvenser/effekter

Förtätningen medför ett stärkt underlag för både kommersiell och offentlig service vilket ger positiva ekonomiska konsekvenser. Identifierade risker såsom arkeologi och buller kan medföra kostnader som kan påverka projektets ekonomiska genomförbarhet.

Sociala konsekvenser/effekter

Tillkommande bebyggelse i området innebär en ökad befolkning vilket stärker underlaget för både allmän och kommersiell service i området. Ytterligare bostäder i flerbostadshus stärker bostadsutbudet i området och bidrar till att skapa en blandning av olika bostadstyper i västra Halmstad. Detta bidrar till inriktningen i översiktsplanen om att olika bostadskategorier ska blandas för att motverka bostadssegregationen. Det finns en stor potential att tillskapa hyresrätter eftersom kommunen äger mark i området. Möjlighet finns för kommunen att styra vilken aktör som får bygga och därmed också vilken typ av upplåtelseform det ska bli. För att säkerställa att det tillkommer hyresrätter med rimliga hyresnivåer i området är det lämpligt att marken anvisas till det kommunala fastighetsbolaget.

Sammanvägning och rekommendationer

Sammanfattningsvis bedöms de sociala och ekonomiska konsekvenserna vara övervägande positiva genom att det skapas ett stärkt underlag för service och kollektivtrafik. Förslaget innebär att stadsdelen kompletteras med boendeformer (lägenheter) som saknas vilket bidrar till att uppfylla intentionerna i översiktsplanen och målet om en minskad bostadssegregation. För att säkerställa att det tillkommer hyresrätter i området är det lämpligt att marken anvisas till det kommunala fastighetsbolaget. Även de ekologiska konsekvenserna bedöms begränsade då inga områden med höga naturvärden berörs.

Samhällsbyggnadsavdelningens bedömning i detta tidiga skede är att området bör kunna prövas i detaljplan för bostadsbebyggelse. Redovisad exploateringsgrad bedöms som rimlig men anpassning till platsen behöver studeras vidare. Strandskydd och bullerpåverkan är faktorer som påverkar.

Lämpligheten för bostäder i den södra delen av området som angränsar mot Slottsjordsvägen behöver utredas. Området är utsatt för trafikbuller, ligger nära Knebildstorpsbäcken med risk för ras och skred. Vidare påverkas även kulturmiljön i området (allé och byggnad).

FORTSATT HANDLÄGGNING

Fortsatt uppdrag

Samordningsgruppen rekommenderar kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva bostadsändamål i form av bostäder inom fastigheten Halmstad 1:47 m fl.

Rekommendationer inför fortsatt arbete med detaljplan:

Frågor kring skala, bebyggelsestruktur och disposition behöver studeras mer ingående i samband med en fortsatt detaljplaneprocess. Även frågor kring arkeologi, strandskydd, trafikbuller, dagvattenhantering behöver ägnas särskilt fokus.

Området berör både kommunal och privat mark. Det är viktigt att klargöra avtalshantering och kostnadsansvar i ett tidigt skede. Prioritet i det fortsatta detaljplanearbetet bör ligga på att tillskapa en blandad bebyggelse med tyngdpunkt på billiga hyresrätter.

Organisation och tidplan

Projektet omfattar både kommunägd och privatägd kvartersmark och allmän plats mark bedöms ingå i planområdet. Samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning föreslås därför vara projektansvarig för projektet.

En detaljplan för området bör kunna hanteras med standardförfarande och bedöms kunna antas 2 år efter planuppdrag.