

SAMRÅDSREDOGÖRELSE del 1

Tillhörande detaljplan för

Heléns trädgårdar

Eketånga 6:510 m fl



SÖNDRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00560
Samhällsutvecklingsavdelningen, 2024-05-07

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 2023-05-16 § 74 genomförts under tiden 24 maj - 25 juli 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Söndrums bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnd
- Teknik- och fastighetsnämnd
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Laholmsbuktens VA AB
- Samråds och informationsutskottet (Pensionärsrådet)
- Region Halland
- Skanova
- Halmstads stadsnät
- Villaägarna Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Exploateringsgrad
- Trafksituation
- Parkering
- Ökad insyn
- Skuggning
- Trafikbuller
- Risk för översvämning i befintliga villor

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur det planerade området kommer att påverka deras boendemiljöer. Det handlar främst om att detaljplanen tillåter höga byggnader som enligt många inte passar in i sin omgivning, ökad insyn och att parkeringar som planeras för tillkommen bebyggelse inte räcker till. Det finns också oro för översvämningar pga. underdimensionerade dricks- och dagvattenledningar.

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget och minskat byggnadernas höjd från 5 våningar till 3 våningar plus inred vind för en bättre anpassning med omkringliggande bebyggelse. Planbeskrivningens förslagsdel har uppdaterats och omarbetats efter nya omarbetade förslaget men även för att tydligare motivera kommunens avvägningar.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planområdet har utökats för att kunna införa utfartsförbud mot allmän plats.
- Underjordiskt garage har utgått.
- En planbestämmelse som säkerställer fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark har tillkommit.
- Utredningarna har uppdaterats efter nya omarbetade förslaget.
- Vidare arbete med omarbetning av samrådsförslaget har resulterat i några nya planbestämmelser samtidigt som några planbestämmelser från samrådsförslaget blivit inaktuella och utgått.
- Punkthus i tre och fem våningar ersatts med lamellhus i tre våningar och inredd vind för bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse.
- Plankarta har uppdaterats
- Illustrationkarta har uppdaterats och finns nu som en separat bilaga
- Parkeringsfrågan har utretts ytterligare. Antal parkeringar kan klaras utan reducering.
- Anläggning och finansiering av en ny vattenledning säkerställs i genomförandebeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver reglera plankartan med nödvändig fördröjning av dagvatten för att inte riskera prövas avseende miljö kvalitetsnormer för vatten vid ett antagande.

Länsstyrelsen anser det positivt att kommunen försöker skapa en bredd och variation i bostadsbebyggelsen i västra delen av Halmstad. Kommunen bör dock uppmärksamma att exploateringsgraden, höjderna och siktlinjerna i jämförelse med intilliggande bebyggelse riskerar medföra betydande olägenhet för grannfastigheter utifrån 2 Kap 9 § PBL.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten – Dagvatten

Länsstyrelsen ser inte att kommunen säkerställt dagvattenhantering på plankartan. Plankartan består enbart av kvartersmark som inte reglerar vattnets avrinning genom höjder eller genomsläpplighet. Marken kan alltså hårdgöras utan att uppnå den fördröjningsvolym om 104 m³ som redovisats i bilagda dagvattenutredningen. Hur förslaget påverkar miljö kvalitetsnormer utan nödvändig fördröjning

behöver framgå för att inte riskera prövas vid ett antagande, alternativt behöver kommunen reglera nödvändig fördröjning på plankartan.

Kommunen bör även höjdsätta vägar i området för att kunna avleda vatten vid skyfall i enlighet med dagvattenutredningens förslag. Detta för att inte skapa lågpunkter i området som vid regn riskerar skada byggnader eller skapa problem med tillgänglighet/utrymning vid större regnmängder.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Kommunen anger i planarbetet att detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens ambition om förtätning i Söndrum och möjliggör för andra hustyper och upplåtelseformer än de i Söndrum dominerande. Området är utpekad som befintlig tätort med oförändrad markanvändning där förtätning kan bli aktuellt i översiktsplanen. Att anlägga flerbostadshus i området har Länsstyrelsen inget att erinra emot. Länsstyrelsen anser däremot att förslaget är högt exploaterat och har svårt att se att denna exploateringsgrad ligger i linje med översiktsplanens intention eller förväntade utveckling.

God bebyggd miljö - Hållbar bebyggelsestruktur enligt 2 Kap 9 §

Det finns bara två utmarkerade höjdpunkter i detaljplanen men kommunen redovisar byggnadernas höjd genom höjd över nollplanet. Byggnaderna i planförslaget bedöms vara höga i jämförelse med närliggande bostadsfastigheter. Det blir svårt att avgöra hur området kommer förhålla sig mot intilliggande bebyggelse och byggnader inom planområdet utan mer finmaskiga höjdangivelser. Redogörelsen för stadsbilden och stadsdelens karaktär kan utvecklas i planbeskrivningen, särskilt med tanke på att detaljplanen medger mycket högre nockhöjder än vad som finns i närområdet.

Illustrationen visar dessutom på att byggnaden i väster kommer få en direkt insyn mot närmaste granne. Det finns inga planerade buskage eller grönytor som hindrar insyn och höjderna på byggnaderna medger insyn även om plank skulle sättas upp. Bilar som kommer röra sig på vägarna i området riskerar dessutom att lysa rakt in närmsta grannfastighet med nuvarande utformning. Exempelvis kommer det underjordiska garagets uppfart ut mot fastigheten direkt väster om området.

Länsstyrelsen ser en risk med att kommunen exploaterar området med sådan omfattning och rekommenderar att kommunen överväger att ändra höjder eller strukturbilden i området för att inte innebära en betydande olägenhet för närboende enligt 2 Kap 9 § plan och bygglagen.

Kommunen bör för tydlighetens skull även ta fram underlag som gör det lättare att förstå hur den nya bebyggelsens höjd kan komma att upplevas i gatunivå i närområdet.

God bebyggd miljö - God vardagsmiljö och Hälsa och säkerhet avseende trafikbuller

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. 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.

I planbeskrivningen sägs följande på sidan 29. "Resultatet av beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids längs Nya Tylösandsvägen för lägenheter större än 35 kvm. För att ändå

uppfylla trafikbullerförordningen rekommenderas att planera lägenheter så att hälften av bostadsrummen når ljuddämpad sida, alternativt att lägenheter mindre än 35 kvm upprättas vid de fasader där riktvärdet på 60 dBA överskrids. Det finns goda möjligheter för att planera lägenheter med ljuddämpad sida, både med avseende på ekvivalent och också maximal ljudnivå. Med föreslagen planlösningen sker överskridande, där krav för ljuddämpad sida inte uppfylls, i fyra lägenheter.”

På plankartan finns bestämmelsen m1 för de bostadshus som ligger närmast Nya Tylösandsvägen. I bestämmelsen står det att: ”I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkraven vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² orienteras mot en ljuddämpad sida.”

Länsstyrelsen bedömer att omfattningen av överskridandet av redovisat buller kan accepteras då övervägande del av bostäderna klarar förordningens riktvärden. Bestämmelsen m1 anses tillräcklig.

God bebyggd miljö - Hälsa och säkerhet avseende förorenad mark

Det finns inga kända förorenade eller potentiellt förorenade områden på eller i närheten av detaljplanområdet. Länsstyrelsen vill dock påpeka att långt ifrån alla förorenade områden är kända och inventerade. Då känslig markanvändning i form av bostadsområde planeras anser Länsstyrelsen att risken för okänd markförorening åtminstone bör beaktas och bedömas utifrån områdets historik. Detta för att inte kommunen ska riskera hantera dyra åtgärder avseende sanering i efterhand.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöbalken - Biotopskydd

I höjd med detaljplaneområdet strax utanför dess norra gräns finns det en trädrad längs Nya Tylösandsvägen.

Av planbeskrivningen bör framgå om denna omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken samt om den kommer att påverkas vid planens genomförande. Om träden bedöms biotopskyddade krävs dispens med särskilda skäl för åtgärder som kan skada träden.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten – Dagvatten

Planbestämmelse om fördröjning och rening av dagvatten har tillkommit.

Förhållande till ÖP

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget och minskat byggnadernas höjd från max 5 våningar till 3 våningar plus inredd vind för en bättre anpassning med omkringliggande bebyggelse. Kommunen anser att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

God bebyggd miljö - Hållbar bebyggelsestruktur enligt 2 Kap 9 §

Enligt granskningsförslaget föreslås en lägre bebyggelse. I plankartan är kartlager höjdkurvor aktivt och visar hur tillkomna byggnader förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Ny text om stadsbilden i planbeskrivningen har skrivits om eftersom planförslaget föreslår en annan bebyggelsestruktur och höjder.

Byggnadernas placering i granskningsförslaget minskar insyn genom att vända gavlar mot närmaste grannar. En planbestämmelse om att balkonger/ uteplatser inte får finnas på gavel har tillkommit. Underjordiskt garage har utgått och problem med billjus kan undvikas genom att plantera buskar mot närmsta grannfastighet.

Kommunen har efter genomfört samråd och inkomna synpunkter omarbetat förslaget: ändrat strukturbilden och minskat höjder.

God bebyggd miljö - Hälsa och säkerhet avseende förorenad mark

Kommunen kompletterar planbeskrivning med en bedömning utifrån områdets historik.

Miljöbalken - Biotopskydd

Kommunen har utökat planområdet med en remsa allmän platsmark för att i likhet med gällande detaljplan lägga utfartsförbud mellan Eketånga 6:510 och Nya Tylösandsvägen. Trädraden längs med cykelvägen ingår nu helt i planområdet och består av 4 st. vildvuxna björkar av olika åldrar. Träden bedöms inte som allé och omfattas därför inte av biotopskyddet. Planbeskrivningen kompletteras med text om detta.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har vid sin granskning funnit några saker som behöver/bör kompletteras med i planbeskrivningen samt plankartan.

Plankartan

Genomförandetid

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. [Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6](#) på s. 24. ”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

Grundkartan

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum i grundkartan saknas.

Utfartsförbud

I gällande byggnadsplan finns utfartsförbud mellan Eketånga 6:510 och Nya Tylösandsvägen, se bild nedan. I och med att den nya detaljplanen läggs i denna linje är lantmäterimyndighetens tolkning att utfartsförbudet upphävs. Om syftet är att utfartsförbud ska finnas bör detta åtgärdas för att missförstånd ska undvikas. Utfartsförbud får dock enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Kommunen kanske kan utforma

planområdet på ett annat sätt för att undvika detta problem. Lantmäterimyndigheten noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se [sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken](#). Kommunen kanske kan utforma planområdet på ett annat sätt för att undvika detta problem. Lantmäterimyndigheten noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.



Planbeskrivning

Tidigare ställningstagande – Gällande detaljplaner, sidan 6

Av planbeskrivningen framgår på sidan 6 vilken befintlig byggnadsplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande plan. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Motivering av planbestämmelser, sidan 21

Allmän plats GATA anges det ingen motivering till. Lantmäterimyndigheten kan inte heller hitta någon annanstans i planbeskrivningen att syftet med gatan anges.

Genomförandebeskrivning – Huvudmannaskap, sidan 33

Det anges att Söndrums centrala vägförening saknar aktiv styrelse. I dagsläget finns en styrelse.

Genomförandebeskrivning – Fastighetsbildning, sidan 34

I genomförandebeskrivningen anges att ingen fastighetsbildning behövs. Det anges inte heller någon minsta fastighetsstorleken. Om det inte anges kvarstår den möjligheten att dela fastigheten.

Kommentar

Plankartan

Plankartan kompletteras med text om genomförandetid och aktualitetsdatum. Teckenförklaring till grundkartan ska enligt senaste synpunkter från lantmäteriet inte vara på plankartan.

Planbeskrivning

Kommunen har utökat planområdet med en remsa allmän platsmark NATUR och lagt i likhet med gällande detaljplan utfartsförbud mellan Eketånga 6:510 och Nya Tylösandsvägen.

I planbeskrivningen motiveras syftet med allmän plats GATA.

Texten i genomförandebeskrivningen ändras att i dagsläget finns en styrelse.
Kommunen har bedömt att det inte är aktuellt att reglera minsta fastighetsstorlek i denna detaljplan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden bedömer att planen är genomarbetad och bra och har en tydlig och generell mycket bra förklarande planbeskrivning. Byggnadsnämnden har några anmärkningar och önskemål och förtydligande.

Bestämmelse om materialval

Bestämmelse f2 lyder "Fasad ska utformas av träbaserat material". I Planbeskrivningen på s. 22 står att "syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen utförs med träbaserat material, med andra ord, husen ska vara byggda av miljömässigt hållbara material." På s. 19 i Planbeskrivningen står det att: "Husen och ytorna runt husen ska vara "gröna", dvs husen ska byggas av miljömässigt hållbara material. Fasaderna föreslås bli klädda med trä med en hållbar behandling, exempelvis den japanska metoden yakisugi, termowood eller liknande miljöriktiga material."

Byggnadsnämnden bedömer att det inte är tillräckligt tydligt utifrån denna text att säkerställa att byggherren uppfyller planbestämmelsen. Hur stor del av fasadmaterialet måste bestå av trä exempelvis för att det ska vara "träbaserat"? Vad innebär "miljömässigt hållbara material"? Ska de ha en miljömärkning, ex Svanen? Planbestämmelsen med träbaserat material stämmer inte helt överens med intentionen att det ska vara miljömässigt hållbart material. Ordet "föreslås" är för vagt för att knytas samman med en bindande planbestämmelse. Byggnadsnämnden efterfrågar en tydligare förklaring och att planbestämmelsen om träbaserat material sammanfogas med intentionen att det ska vara miljömässigt hållbart material. Bestämmelsen och förklarande texten i planbeskrivningen är för oklar för att det i bygglovsgranskningen ska kunna ställas krav på detta i ansökan.

Bestämmelse om trafikbuller

Bestämmelse m1 lyder "I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkraven vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m2 orienteras mot en ljuddämpande sida". Byggnadsnämnden bedömer att denna formulering inte helt stämmer överens med Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Byggnadsnämnden föreslår att i stället formulera bestämmelsen ex. "I de bostadslägenheter över 35 m2 som inte uppfyller 60 dBA vid fasad ska hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasad. I bostadslägenheter om högst 35 m2 som inte uppfyller 65 dBA vid fasad ska hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasad."

Körbart bjälklag?

Det står ingen bestämmelse om att bjälklaget ovan källargarage/komplementbyggnad under mark ska vara körbart. Byggnadsnämnden bedömer att planen kan kompletteras med detta om det finns risk att räddningstjänsten (brand och ambulans) och HEM (avfallshämtning) behöver köra på detta? Byggnadsnämnden bedömer även att risken finns att transporter till och från byggnader kommer att ske.

Utfartsförbud?

Byggnadsnämnden bedömer att det finns en risk att det ordnas utfart mot Nya Tylösandsvägen och att det kan behövas ett utfartsförbud längs fastighetsgränsen här.

Tomtstorlek

Då det inte finns någon bestämmelse om minsta tomtstorlek bedömer byggnadsnämnden att det finns möjligheten att stycka av området i flera mindre tomter och bebygga med ex enbostadshus.

Kommentar

I planbeskrivningen tydliggörs vad som menas med miljömässigt hållbart material (planbestämmelse f2).

Bestämmelse om trafikbuller m1 har formulerats om till två planbestämmelser: m1 och m2.

Källargarage har utgått och planbestämmelse n2 om körbart bjälklag är inte längre aktuell.

Utfartsförbud mellan fastigheten Eketånga 6:510 och Nya Tylösandsvägen har tillkommit.

Kommunen har bedömt att det inte är aktuellt att reglera minsta fastighetsstorlek i denna detaljplan.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden bedömer att planen är genomarbetat och bra och har en tydlig och generellt mycket bra förklarande planbeskrivning. Miljönämnden har några anmärkningar och önskemål och förtydligande.

Bestämmelse om trafikbuller

Miljönämnden bedömer att planen saknar uppgifter som visar att bostäderna klarar kraven för trafikbuller. Detaljplanen bör utformas så att byggnaderna enbart kan placeras på det avstånd från Tylösandsvägen som gör att trafikbullerkraven vid fasad kan uppnås. En bullutredning ska utföras som motsvarar vad detaljplanen medger när det gäller byggnadernas placering och utformning. Komplementbyggnader är en möjlighet i detaljplanen men inte en förutsättning. Det är därför önskvärt med en bullerberäkning som visar nivåer utan avskärmning av dessa komplementbyggnader. Exploatören ska även visa att det är möjligt att anpassa bebyggelsen så att bullerbestämmelser med krav på hälften av bostadsrummen mot en skyddad sida, alternativt smålägenheter på högst 35 kvadratmeter, klaras.

Bestämmelse m1 lyder ”I de bostadslägenheter som inte uppfyller bullerkraven vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² orienteras mot en ljuddämpande sida”. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att denna formulering inte helt stämmer överens med Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljönämnden föreslår att i stället formulera bestämmelsen ”Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Dagvatten

Miljönämnden bedömer att det ska redovisas hur fördröjning av dagvatten och rening av dagvatten kommer att ske innan utsläpp. Det framgår inte av planen hur det ska lösas.

Dagvatten avleds till kustvattenförekomen Laholmsbukten. En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2023-03-24. Utredningen visar att exploateringen, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leder både till högre dagvattenflöde och också förändrad föroreningsbelastning. I planförslaget står

att ”Det är viktigt med placering av byggnader så att dagvatten och skyfall avleds.” Detta tillsammans med att dagvattnet leds ut i havet i Laholmsbukten anser miljönämnden att det ska säkerställas att åtgärden blir genomförd i exempelvis exploateringsavtal eller genomförandebeskrivning.

Solstudie

Miljönämnden anser att påverkan för förskolan, med slagskuggor från nya byggnader, behöver ses över mer då goda sol- och skuggförhållanden ska finnas på en skolgård. Framtagen solstudie visar att det främst är den egna gården som berörs av skugga från den nya bebyggelsen men Jutarums förskola öster om planområdet påverkas av skuggning på eftermiddagen i mars då skuggorna är längre än i juni när solen står högre. Solljus är en viktig källa för att D-vitamin ska kunna bildas i huden, men för mycket och för stark sol kan vara skadligt. Barns och ungas utemiljöer behöver vara välplanerade och ge skydd mot hög temperatur och skadlig exponering för UV-strålning, eftersom det kan innebära olägenheter för människors hälsa. Slagskugga från byggnad är inte lösning på UV-problematiken på skolgårdar, då det skapar otrivsamma vistelseytor under stora delar av året. Barnen på förskolan ska ges möjlighet att fritt kunna välja mellan skuggiga och soliga platser. Jutarums förskola har utegårdar med staketindelning för olika avdelningar. Miljönämnden anser att det ska säkras så att skolgården för någon avdelning på förskolan inte hamnar till större delen av slagskugga från de nya byggnaderna.

Kommentar

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget och uppdaterat trafikbulerutredning. Bullerberäkning visar nivåer utan avskärmning av föreslagna komplementbyggnader. Bestämmelse om trafikbuler m1 har omformulerats till två planbestämmelser: m1 och m2. Planbestämmelse om fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark har tillkommit. Framtagen solstudie visar att ingen avdelning på förskolan hamnar till större delen av slagskugga från de nya byggnaderna. Skolgården på Jutarums förskolan börjar få skugga under vår/ höst kl. 15.00 och midsommar efter kl. 18.00.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

Planområdet gränsar mot Nya Tylösandsvägen i norr, Jutarums förskola i öst, Västergårdsvägen i söder och en gångbana väster om fastigheten. Gångbanan regleras i detaljplanen som lokalgata då den de första 10 metrarna närmast Västergårdsvägen även fungerar som in- och utfart för grannfastigheten. Resterande del av gångbanan regleras med vägmärken efter utbyggnad av planen.

Teknik- och fastighetsnämnden ser att omvandling av verksamhetsmark till bostäder på centrala lägen likt fastigheten Eketånga 6:510 m.fl. genererar en hållbar förtätning av staden. Omvandlingen skapar goda förutsättningar för nya boende att resa hållbart inom Halmstad då det finns ett stort utbud av cykel-, gång- och kollektivtrafikkopplingar i området.

Teknik- och fastighetsnämnden ställer sig positiva till planförslaget och har inget att erinra däremot.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Teknik- och fastighetsnämnden.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsförvaltningen vill efter att ha granskat detaljplanen framföra följande synpunkter:

- Förvaltningen ser positivt på att bredda bostadsutbudet i Söndrum med tillgängliga lägenheter.

- Förvaltningen ser även positivt på att bostäder tillkommer i ett läge med närhet till serviceutbud som kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten för äldre. Även närheten till rekreation som strand, grönområden och vandringsled kan bidra till en ökad livskvalité. Positivt är även att området får ett tillskott på hyreslägenheter som ger äldre villaägare i Söndrum en möjlighet att bo kvar i området och bibehålla sitt sammanhang den dagen personen önskar eller behöver flytta. Förvaltningen ser positivt på att en del av lägenheterna byggs som plusbostäder.
- Hemvårdsförvaltningen vill belysa att tillgänglighet måste tillgodoses såväl i inre som i yttre miljö. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver när behov uppstår.
- Planområdet har närhet till kommunikation som gång- och cykelstråk, gator och kollektivtrafik vilket förvaltningen ser positivt på då det ger ökade möjligheter för äldre att kunna bo och leva i området. Förvaltningen önskar att särskild vikt läggs vid planering av åtkomlighet till kommunikation med en trafiksäkerhet då detta berör både Hemvårdsförvaltningens kunder som personal.
- Det är även viktigt att trygghetsskapande åtgärder i området ses över, så som exempelvis belysning, grönska, gott om platser att sitta på samt minimala nivåskillnader i mark, så att det även framöver upplevs som en trygg plats att promenera förbi och vistas på för äldre.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Hemvårdsnämnden.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMND

Barn- och ungdomsnämnden (BUN) har inte fått detaljplanen för yttrande men inkommer med synpunkter eftersom fastigheten med de planerade bostäderna angränsar direkt till verksamheten på Jutarums förskola.

Samrådshandlingen påvisar cirka 70 nya bostäder vilka alla är med i kommunens befolkningsprognos. Den befolkningsökning som bostäderna bidrar med är därför redan medräknad vid planering av förskola och skola i området. Generellt är det positivt att flerbostadshus planeras i området då det kan locka boende till området som bidrar till att utjämna och bryta segregationen i staden och få en socialt hållbar utveckling.

Eftersom de föreslagna bostäderna i samrådshandlingen är placerade i direkt anslutning till Jutarums förskola är det viktigt att hänsyn tas i utformning och placering så att inte bostäderna hamnar för nära förskolans utemiljö. I samrådshandlingen ser det ut som att bostäderna hamnar väldigt nära. Det finns risk att föremål som inte hör hemma på en förskolegård kan hamna där om det trillar eller slängs ner från balkonger. Det finns också risk för stor insyn på förskolegården beroende på hur nära bostadshusen placeras. BUN vill framföra att detaljplanen bör planläggas med mer prickmark närmast förskolan för att säkerställa dels att underhåll kan ske samt för att bostäderna inte ska komma för nära förskolan ur ett säkerhets- och trygghetsperspektiv. Det är dessutom av vikt att träd och annan vegetation behålls i största möjliga mån för att skapa en naturlig avgränsning mellan förskola och bostäder.

Genomförd solstudie påvisar att en del av bostadshusen kommer skugga stora delar av förskolans utegård främst under vintertid. Skugga efterfrågas främst under sommaren och bör i största möjliga mån komma från naturlig växtlighet så som träd.

Kommentar

Ett omarbetat planförslag med en annan bebyggelsestruktur och minskad antal våningar har tagits fram.

Kommunen har även utökat prickmark mot befintlig förskola.

Med nya förslaget (loftgångshus) vetter alla balkonger i huset närmast förskolan mot gemensam innergård.

Framtagen solstudie visar att skolgården på Jutarums förskolan börjar få skugga under vår/ höst först kl. 15.00 och midsommar efter kl. 18.00.

SAMRÅDS OCH INFORMATIONsutskottet (PENSIONÄRSRÅDET)

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

- Utskottet är positivt till att det byggs en annan typ av bostäder (i olika storlekar) i detta område mot vad det finns där idag. Det kommer att ge en blandad bebyggelse vilket är bra och det kommer att hjälpa till att få i gång en flyttkedja i Söndrum.
- Det är planerat på ett bra sätt så att det upplevs luftigt mellan byggnadskropparna.
- Bilparkeringarna behöver ses över då det inte kommer att räcka till för att tillgodose det antalet bilar som förmodas bli här. Finns det något som tyder på att antalet bilar kommer att minska gällande de antalet boende som bosätter sig här?
- Det är en bra placering då det är nära till kommunikationer och centrumverksamhet.
- Utskottet anser att antalet hårdgjorda ytor bör minimeras för att inte skapa problem med avrinning vid exempelvis skyfall.
- 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 grå vatten för att spola i toaletten.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Samråds och informationsutskottet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

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

- Uppställningsplatser och räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten och 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.

LAHOLMSBUKTENS VA AB

Laholmsbuktens VA AB (LBVA) framför erinran gällande rubricerad detaljplan inom områdena dricksvatten samt dagvatten.

Dricksvatten

Under rubriken *Brandvatten* på sidan 31 är följande skrivet:

Kapacitet i ledningarna kan säkerställas mellan 10-15 l/s.

Detta är felaktigt och behöver harmonisera med resterande text i samrådshandlingen.

Såsom beskrivs på sidan 13 under rubriken *Dricks- och spillvatten* finns tillräcklig kapacitet för att försörja rubricerad detaljplan för hushållsändamål men inte i tillräcklig kapacitet för att försörja brandposter med de krav som räddningstjänsten ställer. Vilket även framgår under rubrikerna *Brandvatten* på sidan 13 och på sidan 31.

Tillgången till vatten för brandsläckning måste utökas De befintliga dricksvattenledningarnas kapacitet är 3-4 l/s. Ökad kapacitet till 10-15 l/s kan säkerställas om ny dricksvattenledning anläggs från Örnäsvägen. Enligt handlingsprogrammet krävs en släckvattenkapacitet på 10 l/s upp till 4 våningar. Över 4 våningar krävs 20 l/s.

En ny vattenledning behöver anläggas mellan planområdet och Örnäsvägen, en sträcka på cirka 400 meter. Kontakt med representant från vägföreningen krävs.

Detaljplanen behöver fastställa lösning samt fastställa finansiering för att öka kapaciteten i dricksvattennätet för att även tillgodose räddningstjänstens behov. Att öka kapaciteten i dricksvattennätet för att tillgodose räddningstjänstens krav är ett kommungemensamt ansvar vilket inte LBVA kan finansiera.

Dagvatten

Under rubriken *Dagvatten* på sidan 13 är följande skrivet:

I nuläget tas dagvatten omhand genom en dagvattenledning, med låg kapacitet, söder om planområdet. Från Västergårdsvägen fortsätter dagvattensystem vidare via Basalidsvägen mot recipienten Laholmsbukten.

Fastigheten har tre befintliga dagvattenserviser till det kommunala dagvattensystemet. De tre dagvattenserviserna är tre stycken 150 mm serviser vilka gemensamt beräknas avbörda c:a 50 l/s.

I den föreskrivna dagvattenfördröjningen under rubriken *Dagvatten* på sidan 31, är följande skrivet:

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2023-03-24. Utredningen visar att exploateringen, utan föreslagna dagvattenåtgärder, leder både till högre dagvattenflöde och också förändrad föroreningsbelastning. Majoriteten av förorenings-koncentrationerna i området minskar förutom kväve och PAH16. Samtliga ökning är relativt små. Vid anläggning av föreslagna åtgärder som regnbäddar, fördröjningsmagasin med infiltration och ev. reningsfiltrar blir resulterande föroreningsbelastning för samtliga koefficienter lägra än befintliga.

För att utjämna det framtida dagvattenflödet så att det inte överstiger det befintliga har den totala erforderliga fördröjningsvolymen för planområdet beräknats till cirka 104 m³. För fördröjning av framtida dagvattenflöden föreslås dagvattenkassetter för dagvattenmagasiner.

Även då fastigheten fördröjer dagvattenflödet behöver det befintliga allmänna dagvattensystemets kapacitet utökas, alternativt behöver dagvattenfördröjande åtgärder tas i direkt anslutning till fastigheten.

Anläggning av allmänt fördröjningsmagasin, för att omhänderta de volymerna som detaljplanen beskriver, är utmanande då kommunalägd mark i anslutning av fastigheten mestadels består av gatumark med befintliga nergrävda ledningar av olika slag.

Alternativet att öka kapaciteten på det befintliga dagvattensystemet innebär omläggning av befintligt dagvattensystem i kombination med nyanläggning av dagvattensystem, c:a 400 m, längs samma sträckning som är föreslaget för ny dricksvattenledning, från Örnäsvägen.

Finansiering av kapacitetsökning av det allmänna dagvattensystemet alternativt finansiering av fördröjande åtgärder, för att möjliggöra exploatering enligt detaljplanen, behöver fastställas. Att enbart LBVA finansierar detta är inte skäligt.

Kommentar

Texter gällande Brand- och dagvatten i planbeskrivningen uppdateras enligt era synpunkter.

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram för det reviderade förslaget, Norconsult 2024-03-25. Dagvattenhanteringen kommer till största delen att ligga inom kvarteretsmark i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och kommer att bekostas av exploitören. Planbestämmelse om fördröjning och rening av dagvatten har tillkommit.

Detaljplanen fastställer också finansiering för ökad kapacitet i dricksvattennätet. Kapaciteten i dricksvattennätet måste utökas för att tillgodose räddningstjänstens behov. Räddningstjänsten accepterar avsteg och godkänner 3 vån + vind (krävs en 160 - ledning som ger 15 lit/sec).

Skillnaden mellan att anlägga en 110- ledning och 160-ledning får exploitören bekosta (en sträcka på ca 400 meter).

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com

Kommentar

Halmstads kommun har markavtal med Skanova. Markavtalet innebär att bolaget ges rätt att inneha ledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (ägd av Halmstads kommun) under förutsättning att markavtalets regler följs.

Skanova ombesörjer och bekostar genom markavtalet flytt av dessa om 5 år passerar från anläggandet. Om ledningsflytt krävs ska detta ske i samråd med kommunen.

HALMSTADS STADSNÄT

Halmstads stadsnät har fiber och fiberkanalisation i området och i anslutning till området. Flyttning och borttagning av befintlig anläggning som är i drift i allmän platsmark, regleras i markavtal. Halmstads stadsnät har för avsikt att förlägga fiberkanalisation till alla fastigheter i samband med genomförandet, samt att erbjuda fastighetsägare en fiberanslutning.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Halmstads stadsnät.

REGION HALLAND

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

Region Halland är positiva till att det planeras för flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge och har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Region Halland/ Hallandstrafiken.

VILLAÄGARNA SÖDRA HALLAND

Villaägarna Södra Halland har tagit del av handlingarna i rubricerat ärende. Vi ser med tillfredsställelse med att bredda bostadsutbudet med lägenheter i flerbostadshus. Då finns möjlighet för de som flyttar från sitt småhus att bo kvar i området.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Villaägarna Södra Halland.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Halmstads energi och miljö AB (HEM)

SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN PRIVATPERSONER

Sammanlagt har 39 yttranden inkommit från privatpersoner (sakägare och övriga). Eftersom många samrådsyttrande berör samma frågeställningar så sammanställs de ämnesvis nedan och följs av kommunens ställningstagande i frågan. Yttranden i sin helhet med bilder och bilagor finns i Samrådsyttrande Bilaga 1.

BOSTÄDER: BYGGNADERNAS HÖJD, PLACERING OCH UTFORMNING

Många som lämnat synpunkter anser att planerade byggnaderna är för höga jämfört med omgivningen. Några föreslår att marken sänks i norra delarna för att minska den ackumulerande effekten av topografi och höga byggnader. Förslag finns också att det införs en planbestämmelse som anger hur många

lägenheter som är tillåtet per byggnad. Många menar att de föreslagna byggnadskropparna kommer att ge ett mycket dominerande intryck och inte smälta in i området och vill därför att planförslaget omarbetas där färre bostäder tillåts och att byggnaderna får en annan utformning med betydligt lägre höjd. Några anser att byggnaderna inte skall vara större än tvåplanshus och att minst en parkeringsplats per lägenhet ska planeras.

Kommunens ställningstagande

Planområdet ligger 4 kilometer från Halmstads centrum och har god tillgång till kollektivtrafik. I Halmstad råder bostadsbrist samtidigt som invånarantalet i staden växer. Att det byggs bostäder är därför mycket angeläget för att kunna säkerställa allas rätt till bostad. Ett tillskott av bostäder i flerbostadshus i detta läge, som har närhet till service, kollektivtrafik och rekreativsmöjligheter skulle vara ett positivt tillskott för bostadsutbudet i denna del av staden och bedöms vara ett mer effektivt utnyttjande av marken än idag.

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget. Istället för punkthus med varierade höjder upp till 5 våningar föreslås lamellhus i 3 våningar plus inred vind. Med det nya förslaget bedömer kommunen att byggnaders volym och arkitektur smälter in i området och inte ger dominerande intryck. Att bygga ännu lägre än planförslaget tillåter bedömer vi inte är ett effektivt utnyttjande av marken.

Att området kommer att upplevas på ett annorlunda sätt än idag anser vi inte behöver vara negativt. Placering av byggnaderna gör att en större sammanhängande innergård skapas. Byggnadsvolym mot Nya Tylösandsvägen fungerar även som bullerskydd. Marken mot Västergårdsvägen och mellan husen ska vara grön.

TRAFIK OCH TRAFIKSÄKERHET

Trafiksituationen var en stor fråga under samråd. Många är oroliga för förväntad kraftigt ökad trafikrytm med 150 nya lägenheter (bostadsområden Hf6 och Hf9 utpekade i utbyggnadsplanen). Sedan påpekades att trafiksituationen mellan Söndrum/Tylösand och Centrum är mycket ansträngd redan idag och undrar om Tylösandsvägen kommer att klara av ytterligare trafik från boende i upp mot 150 lägenheter. Tylösandsvägen är extremt trafikerat under sommarhalvåret.

Det finns oro att trafiksituationen på Västergårdsvägen kommer att försämrats med medförande bullerproblem. Några tycker att siffran på 250 trafikrörelser per vardag är överdriven och bedömer att trafiken till ny fastighet kommer överstiga nuvarande trafikmängd och vara mer störande även på kvällstid, helgdagar samt under semesterperioder.

Det finns också förslag att genomfartstrafik för motortrafik bör förbjudas på Paviljongvägen och att endast boende och besökande till förskolan får använda sträckan mellan Entrévägen och Västergårdsvägen. Visa föreslår att Västergårdsvägen stängs av för genomfart och andra menar att det är olämpligt att köra in till Helens trädgårdar från Västergårdsvägen.

Många barn använder eller korsar Västergårdsvägen på sin väg till och från Jutarumsskolan. Det finns oro att den högre trafiken medför risk för trafikolyckor med oskyddade trafikanter särskilt då barn som cyklar.

Kommunens ställningstagande

Problematiken med trafiken mellan Söndrum/Tylösand och Centrum som anses mycket ansträngd kan inte lösas inom ramen för den här detaljplanen, utan har istället lyfts till en strategisk nivå i transportplanen.

Kommunen har tagit fram en plan för hur transportsystemet ska utvecklas mot år 2050. Målet är att fler ska resa hållbart. Kommunens plan för transportsystemet fokuserar därför på de ytefektiva och hållbara färdssätten där prioriteringen är gång, cykel, kollektivtrafik och bil i nämnd ordning. Det finns planer att binda ihop staden med en god kollektivtrafik från Fyllinge till Tylösand via centrum. Längs sträckan planeras en stombuss "Halmstadexpressen" som är prioriterad i gaturummet och har en robust trafikering.

I Utbyggnadsplanen för Halmstad planeras Halmstadexpressen med slutperiod år 2026-2030 som är ett infrastrukturprojekt för kollektivtrafik inklusive ombyggnad av gata. Detta förväntas gynna hållbart resande och lösa transportefterfrågan. Det politiska målet är inte att underlätta för bilismen, utan att prioritera gående, cyklister och kollektivtrafik. Att bygga bort köerna är omöjligt - istället måste vi hitta ett sätt att förändra vårt beteende: att de som kan cykla eller åka kollektivt gör detta i större utsträckning. Bro över Nissan med gata på Söder byggs inte för att det ska bli lättare att ta bilen, utan för att kunna göra något annat av Slottsgatan, Viktoriagatan och Laholmsvägen.

Den nya bebyggelsen (beräknat 70 lägenheter) genererar enligt schablon 223 resor med bil. Uppskattat antal resor under tiden när Hélen's rör bedrivit sin verksamhet på Västergårdsvägen är 250 resor vardagar. Med ny föreslagen bebyggelse kommer trafiken att vara mera jämnt fördelat men skillnaden i antal trafikrörelser blir inte stor.

Detta stämmer ganska väl enligt trafikräkning som gjordes under 24 och 25 mars 2015 vid infarten till Hélen's (357/ 366). Trafikräkning Västergårdsvägen cirka 150 meter från Soldalsvägen visar 15 och 16 maj 2001 819/ 756 trafikrörelser och 3 och 4 september 2002 741/ 780 resor med bil. Lokalgator med trafik i bostadsområden kan innebära upp till 1500 fordon per dag. Lokalgatans utformning och funktion innebär ett gaturum för både gående, cyklister och fordon.

Västergårdsvägen är en lokalgata i anslutning till planområdet. Att förbjuda motortrafik på Paviljongvägen är inte något som kan hanteras i denna detaljplan.

PARKERINGAR

Många menar att parkeringsnormstalet med reducering inte är lämpligt i ett område som Eketånga där hushållen i regel har två bilar trots närheten till cykelbanor och kollektivtrafik. Det finns oro att med så få parkeringsplatser som planeras för tillkommande bebyggelse kommer gatorna i närheten att användas som parkering. Redan idag finns stort behov av besöksparkeringar. Parkeringsnormstalet med reducering är inte i enlighet med området Eketånga i stort där hushållen i regel har tvåbilar trots närhet till cykelbanor och kollektivtrafik.

Kommunens ställningstagande

Antal parkeringar som ska anläggas vid nybyggnad av bostäder beräknas enligt "Parkeringsnorm för Halmstads kommun" antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13. Det är den vi har att följa gällande antalet parkeringsplatser tills dess att det tas ett nytt politiskt beslut i frågan. Med föreslagen exploateringsgrad uppfylls krav för antal parkeringar enligt parkeringsnormen utan reducering

av p-platser och vi bedömer inte att är lämpligt att frångå denna i enskilda fall. Fastighetsägaren planerar inte att tillämpa reducering av antalet parkeringsplatser för bostäder. Att planlägga för fler parkeringsplatser här än vad vi gör på andra platser i Halmstad skulle vara att gå emot våra egna riktlinjer.

TRAFIKBULLER

Några som lämnat synpunkter utgår från att kommunen löser ökningen av bullernivån för boende utmed Tylösandsvägen med bullerskydd.

Kommunens ställningstagande

En beräkning av antal resor med bil för planerade 70 nya lägenheter visade inte någon ökning av trafikrörelser än då (2022- 2023) när Heléns rör hade sin verksamhet inom fastigheten. Med ny föreslagen bebyggelse kommer trafiken att vara mera jämnt fördelat men skillnaden i antal trafikrörelser blir inte stor. Planen alstrar inte ökade bullernivåer och ett bullerskydd bedöms inte behövas pga. dessa tillkommande bostäder. I den aktuella detaljplanen är det exploatören själv som genom att bygga carport närmast Tylösandsvägen förbättrar ljudnivå på sin egen fastighet.

DAGVATTEN

Många är oroliga att det lokala omhändertagandet av dagvatten innebär en förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen. Befintliga anläggningar klarar idag inte vatten och avlopp i dag vilket resulterar till dåligt tryck i vattenkranar och översvämning i dagvattenbrunnar vid regn.

Kommunens ställningstagande

En planbestämmelse som säkerställer fördröjning och rening av dagvatten har tillkommit. En ny vattenledning kommer att anläggas och kapaciteten på det befintliga dagvattensystemet kommer att utökas. Ledningen ska vara framme och driftsatt innan bebyggelsen är klar för inflyttning.

BRANDVATTEN

Många är oroliga för att högre byggnader kräver ett betydligt högre vattentryck än dagens och menar att en höjning från 10 l/s till 20 l/s belastar befintligt nät på ett oroväckande sätt. Sedan finns oro att befintliga fastigheter inte kommer att klara av det höga vattentrycket som hus med denna höjd kräver för brandsläckning.

Kommunens ställningstagande

De befintliga dricksvattenledningarnas kapacitet är 3-4 l/s och uppfyller inte krav för brandsläckning idag. För villor, radhus och kedjehus krävs släckvattenkapacitet på 10 l/s. Ledningarna behöver utökas oavsett för att uppfylla kravet. Den nya ledningen mellan Örnäsvägen och planområdet (cirka 400 meter) planeras anläggas samtidigt som övriga arbeten i området.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Det finns oro för att dricksvattenförsörjningen behöver byggas ut för att klara det nya områdets behov. Vi flera tillfälle har det uppstått vattenläckor i ledningssystemen i området och är rädda för att högre tryck i ledningarna skall förhöja denna problematik och orsaka skador på befintliga privata serviser

eller vattenläckor med översvämning som följd.

Kommunens ställningstagande

De befintliga dricksvattenledningarnas kapacitet är 3-4 l/s och klarar inte släckvattenkapacitet på 10 l/s för befintlig bebyggelse (villor, radhus och kedjehus). Kapaciteten i ledningarna måste utökas för att tillgodose räddningstjänstens behov. För flerfamiljehus högre än 4 våningar krävs en kapacitet på 20 l/s dock accepterar räddningstjänsten detta avsteg och godkänner en ledning som ger 15 l/s.

För att säkerställa tillräcklig brandvattenkapacitet i området krävs komplettering av 160 mm-ledning. En ny ledning med en diameter på 160 mm ska installeras mellan Örnäsvägen och planområdet. Denna ledning kommer att sträcka sig cirka 400 meter och är avsedd att hantera brandvattenbehovet. För att ytterligare förbättra brandvattentillgången ska brandposter installeras. Den nya ledningen ska ha en kapacitet på 10-15 liter per sekund, vilket är tillräckligt för den planerade nyexploateringen.

SKYDDSRUM

Det är några som undrar om kommunen kommer att uppfylla myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser (från dagens 86 till 219 platser) som en förtätning av boende i området medför.

Kommunens ställningstagande

Det har inte byggts några nya skyddsrumspplatser i Sverige sedan 2002. MSB, som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum, tycker att Sverige ska bevara de befintliga skyddsrummen så långt det går.

Om ett skyddsrum ändå planeras rivas måste det ersättas med ett nytt med samma kapacitet. Det är riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid.

Det är inte tanken att skyddsrummen ska räcka till hela befolkningen. Skyddsrummen är i första hand en möjlighet i områden som är svåra att utrymma, till exempel större tätorter eller städer. Bor man på landsbygden kanske man själv har en källare eller något liknande som kan vara ett alternativt skydd.

BETYDANDE OLÄGENHET: INSYN, UTSIKT, INSTÄNGHET, LJUSINSLÄPP OCH SKUGGNING

En del inkomna synpunkter handlade om betydande olägenhet framförallt insyn som påverkar den personliga integriteten och att höjden på byggnader bidrar till en stor insyn till övriga boende. Även direkt insyn på Jutarums förskola och dess område lyftes.

Skuggningsproblematiken anses vara större för fastigheten då punkthusen skuggar för varandra.

Att bygga carport/garage med höjd över idag befintligt plank inom 4,5 meter från fastighetsgränsen menar anses innebära en instängdhet.

Kommunens ställningstagande

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget. Istället för punkthus med varierade höjder upp till 5 våningar föreslås lamellhus i 3 våningar plus inred vind.

Byggnadernas placering i granskningsförslaget minskar insyn genom att vända gavlar mot närmaste grannar. En planbestämmelse om att balkonger/ uteplatser inte får finnas på gavel har tillkommit.

Med föreslagen bebyggelsestruktur minskar även skuggningsproblematiken. Genomförd solstudie

visar att skuggpåverkan på befintliga fastigheter utanför planområdet är mycket liten. Planförslaget möjliggör att en avskärmning mellan carport och intilliggande fastigheten uppförs. Kommunen bedömer inte att instängdhet, insyn- och skuggförhållande innebär en betydande olägenhet för befintlig bebyggelse.

BARNPERSPEKTIV

Det saknas en barnkonsekvensanalys som visar påverkan på barnen i angränsande förskola. Det saknas även en konsekvensanalys för den allmänt ökande trafikens påverkan på barnen boende i närområdet.

Kommunens ställningstagande

En översiktlig bedömning av detaljplanens sociala konsekvenser och barnperspektiv samt en bedömning om barnkonsekvensanalys behöver tas fram beskrivs i Bedömning av sociala konsekvenser. Dokumentet har efter genomfört samråd kompletterats för att tydligare motivera kommunens ställningstagande.

BRISTFÄLIGA HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR

En del synpunkter handlade om att både handlingar och utredningar hade brister som behöver åtgärdas.

Några tyckte att det finns även brist i trovärdighet efter kommunens mätningar av buller i området och påpekar att mätningarna gjordes på tider man kan ställa sig frågande till och säger att man har idag ett annat klimat i trafiken och en högre intensitet.

Det har inkommit synpunkter på hur infiltrerat dagvatten skulle röra sig i lerlagret under markytan och fuktskada närliggande källare och vill att dagvattenutredning uppdateras med geohydrologisk analys.

Kommunens ställningstagande

Planhandlingar och tillhörande utredningar har uppdaterats efter omarbetning av planförslaget. En trafikbullerutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Bullermätningar är inte ett värde som mäts, det beräknas. Bedömer vi att exploateringens trafikallstring blir stor och påverkar boendemiljö så görs en separat beräkning för detaljplanen inklusive den utbyggnad som är planerad. Bullerkartläggning för staden som helhet görs vart 5:e år och visar de sträckor där bullervärden kan resultera i åtgärder.

<https://karta.halmstad.se/?m=ext&x=110600&y=6283796&z=2&l=58%2C5hdvj3%2C100#m=ext&x=107132.48000000003&y=6281877.9999999996&z=7&l=58%2Cr61vbg%2C100&p=layerswitcher>

Frågan angående hydrogeologisk analys har utretts ytterligare. Med befintlig grundvattennivå kommer planerad byggnation inte att hamna under grundvattennivå, därför kommer inte grundvatten att påverkas och ingen hydrogeologisk analys behöver göras. Både dagvatten- och geotekniskutredning kompletteras med denna ställningstagande.

ÖVRIGT

Som bra exempel enligt många är bostäderna Tallvik i Stenhuggeriet.

Förslaget finns också att använda parkeringen vid bageriet/pizzerians parkering, bygga samma antal

lägenheter men inte så höga. Bageri/pizzeria kvar i bottenvåningen i nya bebyggelsen. En mix av bostadsrätter och hyresrätter är önskvärt. Det finns även synpunkter att hyreslägenheter innebär erfarenhetsmässigt en hög omsättning på boende samt mindre ansvarstagande gent emot att äga sin bostad. En utredning om trafiksituation på Västergårdsvägen efterfrågas. En oberoende trafikutredning önskas eftersom underlag för trafik anses partisk. Beräkningsunderlag för bullerutredning går inte ihop med siffran 250 trafikrörelser per vardag. Antagande om trafiken kommer att minska ifrågasätts och anses felaktigt. Mätningarna för bullerutredning anses gamla (2016) och även senaste mätning för Västergårdsvägen (2015).

Kommunens ställningstagande

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget. I likhet med Tallvik i Stenhuggeriet föreslås lamellhus i 3 våningar plus inred vind. Föreslagen bebyggelsestruktur bedöms smälta in i miljö och övrig omkringliggande bebyggelse.

Fastighetsägare av bageri/pizzeria (Eketånga 6:215) har inte visat intresse om att bebygga sin tomt med bostäder.

Kommunens intention är att i enlighet med gällande detaljplan möjliggöra andra hustyper och upplåtelse former än de som är i området dominerande. Upplåtelseformer regleras inte i en detaljplan. Heléns rör har nu lämnat sina lokaler på Västergårdsvägen och kommunen bedömer att en oberoende trafikutredning inte kan vara aktuell.

Som i de flesta områden görs inte bullermätningarna ofta. Kommunen bedömer att mätningarna från 2016 anses aktuella.

Trafikmängderna kommer att påverkas på en låg nivå med mycket begränsade konsekvenser. Kapacitet och buller hanteras inom befintligt trafiksystem. Västergårdsgatan är en villagata och läget anses oförändrat sedan 2015.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöte har genomförts den 7 juni 2023 på Heléns rörs huvudkontor i Söndrum. Cirka 40 personer deltog förutom tre tjänstemän. Synpunkter som framfördes under samrådsmötet överensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från privatpersoner (sakägare och övriga) som presenteras ovan.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Antal lägenhet kvarstår*
- *En oberoende trafikutredning har ej tagits fram.*
- *Hidrogeologisk analys har ej tagits fram men frågan beaktas i andra utredningar.*
- *Kommunen kräver inte fler parkeringsplatser än vad gällande parkeringnorm säger*

YTTRANDE I SIN HELHET MED BILDER OCH BILAGOR FINNS I SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 2.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS SOM BILAGA 1.

Förteckning över sakägare och övriga som yttrat sig under samrådet redovisas inte i detta dokument eftersom det är personuppgifter och därför inte får publiceras på kommunens hemsida. Dokument med beskrivning av personuppgifter hanteras separat.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt