

# PLANBESKRIVNING

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

## Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-2024/3

Standardförfarande, diarienummer: KS 2019/00572

Antagen av kommunstyrelsen 2024-01-30

Laga kraft 2024-02-27

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • [www.halmstad.se](http://www.halmstad.se)



# INNEHÅLL

INNEHÅLL .....	2
INLEDNING.....	3
MILJÖBEDÖMNING .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....	12
GENOMFÖRANDE.....	12

# INLEDNING

## PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser parametrarna inom planen nämligen att utöka byggrätten samt att utöka utnyttjandegraden.

## PLANHANDLINGAR

**Till planförslaget hör följande handlingar:**

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P1050
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Volymstudie
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på samhällsutvecklingsavdelningen.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom detaljplan 1380K-P1050 på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att öka högsta nockhöjd samt att ändra bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten, med en största byggnadsarea av 30 % av fastighetsarean inom fastigheten till en största byggnadsarea av 40 % av fastighetsarean.

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-11-12 KSU § 190 i uppdrag att utreda planändring på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 så att detaljplanen medger ökat antal våningar på fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra tex ett äldreboende med fler våningar istället för en våning.

# PLANDATA

## Lägesbestämning och areal

Området utgörs av nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som ligger centralt i Getinge och är idag en obebyggd fastighet. Fastigheten är detaljplanelagd som SDB= skola, förskola, vård och bostäder. Fastigheten är ca 6 000 kvm. Området angränsar i söder till fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus. Norr om fastigheten finns två stycken direktörsvillor. Väster om fastigheten är området detaljplanelagt som allmän platsmark – park eller plantering. I öster finns bostadsbebyggelse i form av hyreslägenheter.



*Getinge. Aktuellt planområde markerat i rött.*

## Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Halmstads kommun.



*Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247*

# MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att ändra tillåten nockhöjd samt ändra högsta utnyttjandegrad.

## Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## PLANER OCH PROGRAM

### Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

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 lägga till högsta nockhöjd samt att ändra högsta utnyttjandegrad, vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användningen SDB=Skola, förskola, vård, bostäder. Utnyttjandegrad 30% byggnadsarea i procent av fastighetsarea, "e 30". Högsta antal våningar, en våning, "I". Delar av den gamla detaljplanen tillåter även byggnader i två plan gäller taknockshöjd 10,5 meter och för byggnader i tre plan gäller taknockshöjd 13,5 meter.

Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.



Detaljplan 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

## **Kommunala handlingsprogram**

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun. Projektet motsvarar intensionerna i Lokalförsörjningsstrategi 2019-2028.

### **Riksintresse**

Det finns ett riksintresse för järnväg - Västkustbanan ca 700 meter från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väg finns ca 900 meter öster om planområdet för E6:an. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns ca 600 meter söder om området. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för naturvård, ett område kring Suseån, finns ca 400 meter från planområdesgränsen i öster. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Inom planområdet saknas andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, tex Natura 2000.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och vegetation

Planområdet består idag av gräs och träd- och buskvegetation. Området sluttar svagt nedåt från sydväst mot nordost. Planområdet är idag obebyggd kvartersmark – SDB = Skola, förskola, vård, bostäder. Marken öster om planområdet består idag av park i kommunal ägo. Marken norr om planområdet är natur i kommunal ägo.



*Planområdet*

### Markföroreningar

I samband med framtagande av detaljplanen 1380K-P1050 Getinge-Brogård 1:80 m fl gjordes både en undersökning och en kompletterande undersökning som inte visar på några föroreningar inom skolfastigheten (nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 benämns som skolfastighet i den gamla detaljplanen) i planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela det ursprungliga planområdet. Halterna ska enligt uppgift i utredningen inte vara farliga för människors hälsa eller miljön. Föroreningarna i jord fanns i det översta jordlagret, 0-1 m u my, liksom i tidigare undersökningar. Utredningen visar att grundvattnet är påverkat i mycket liten utsträckning.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes inom det ursprungliga planområdet (Vectura, 2012). Jorden i undersökningspunkterna består i huvudsak av mullhaltiga ytjordlager, som i vissa delar har en fyllning av mullhaltig grusig sand. Mulljorden underlagras av ett lager lera med inslag av sand och lera som i sin tur övergår till sand mot djupet.

Ingen radonundersökning har gjorts inom planområdet men mätningar i närheten indikerar att det är normalriskområde.



## **Vattenområden och strandskydd**

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

## **Vatten, spill- och dagvatten**

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

## **BEBYGGELSE**

Direkt norr om planområdet finns två direktörsvillor som uppfördes kring 1920. De har i bebyggelseinventeringen, som omfattar Hallands län, getts klass C och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde.



*En av direktörsvillorna i anslutning till planområdets norra gräns.*

Direkt söder om planområdet finns fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus.



*Villor*

## Samhällsservice

Getinge har ett stort centrum med både offentlig och kommersiell service. Service i form av daglighandel, vårdcentral, tandvård, skolor m m. Vid Olanders torg, ca 400 meter från planområdet, finns en hållplats för kollektivtrafiken med utökad resenärsservice och här finns även centrumnod utpekad.



*F d stationsbyggnaden i Getinge öster om planområdet*

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gång- och cykeltrafik**

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet saknas inom eller i närheten av planområdet, all gående och cykling sker i blandtrafik.

Längs den f d banvallen, från Norra Brogårdsgatan och norrut till befintliga boulebanorna, finns en delvis asfalterad gång- och cykelväg. Vägen saknar belysning och är omgärdad av träd- och buskvegetation varmed den kan kännas otrygg under dygnets mörka timmar. Den skogbeklädda höjden med motionsspår i väster kan nås via en mindre grusväg som leder genom planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Getinge trafikeras av två regionbusslinjer; nr 330 och 351. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar. En befintlig hållplats finns lokaliserad längs Magasinsgatan, ca 200 meter från planområdet.

### **Biltrafik och gator**

Planområdet är beläget i centrala Getinge och kan angöras från Västra Järnvägsgatan och Östra Järnvägsgatan. Norra Brogårdsgatan ansluter i söder och Stationsgatan i norr.



*Östra Järnvägsgatan. Öster om planområdet.*

# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## MARK, VATTEN OCH VEGETATION

### Mark och park

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanlagd som kvartersmark, SDB=Skola, förskola, vård, bostäder så ingen befintlig allmän platsmark kommer att tas i anspråk.



*Område norr om fastigheten. Detaljplanlagt som natur med en allé med äldre träd.*

### Markföroreningar

Det upptäcktes inga markföroreningar på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som behöver åtgärdas. De fastigheter som är påverkade är markerade med a<sub>1</sub> på den gamla plankartan, 1380K-P1050.

### Geotekniska förhållanden

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglov.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

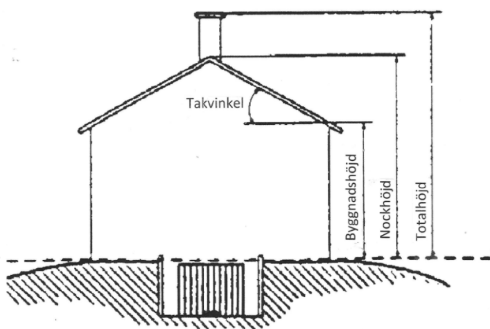
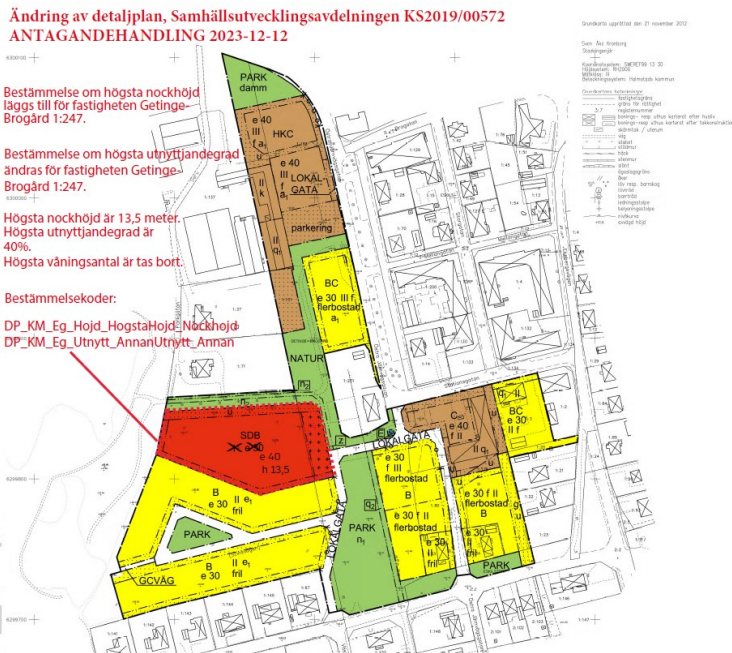
### Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

# BEBYGGELSE

## Ändrad bestämmelse våningsantal samt nockhöjd

Utifrån platsens karaktär och intilliggande miljö bedöms nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 tåla högre byggnation. Planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort och ersätts med en nockhöjd på högst 13,5 meter "h13,5". Beroende på takutformningen kan byggnadshöjden variera. Se ändrad plankarta nedan. Några fastigheter i den gamla detaljplanen 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde tillåter högsta nockhöjd 13,5 meter.



## Ändrad bestämmelse utnyttjandegrad

I den nu gällande detaljplanen är den största byggnadsarean inom fastigheten 30 % av fastighetsarean. Nu föreslås ändring av bestämmelsen till 40 % "e 40" för att få plats med tex komplementbyggnad. Några fastigheter i den gamla detaljplanen 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde tillåter 40 %.

## Utformning

En volymstudie på ett förslag har tagits fram av Liljewalls arkitekter.

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. Tänkta byggnad 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.

Tanken är att byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse. Lägenheterna kan i huvudsak placeras med fönster i väster, norr och öster, vilket minimerar insynsproblematik mellan boende och villor. Samtidigt skapar placeringen utrymme för utevistelse på den varma södersidan för de boende.

Fastigheten 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.



*Volymskisser*

# GATOR OCH TRAFIK

## Biltrafik och gator

Den ökade byggrätten bedöms generera en viss ökad mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Stingsgatan och Stationsgatan. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

## Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms göra att antal resande ökar då fler resenärer kommer att ta sig till och från fastigheten men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

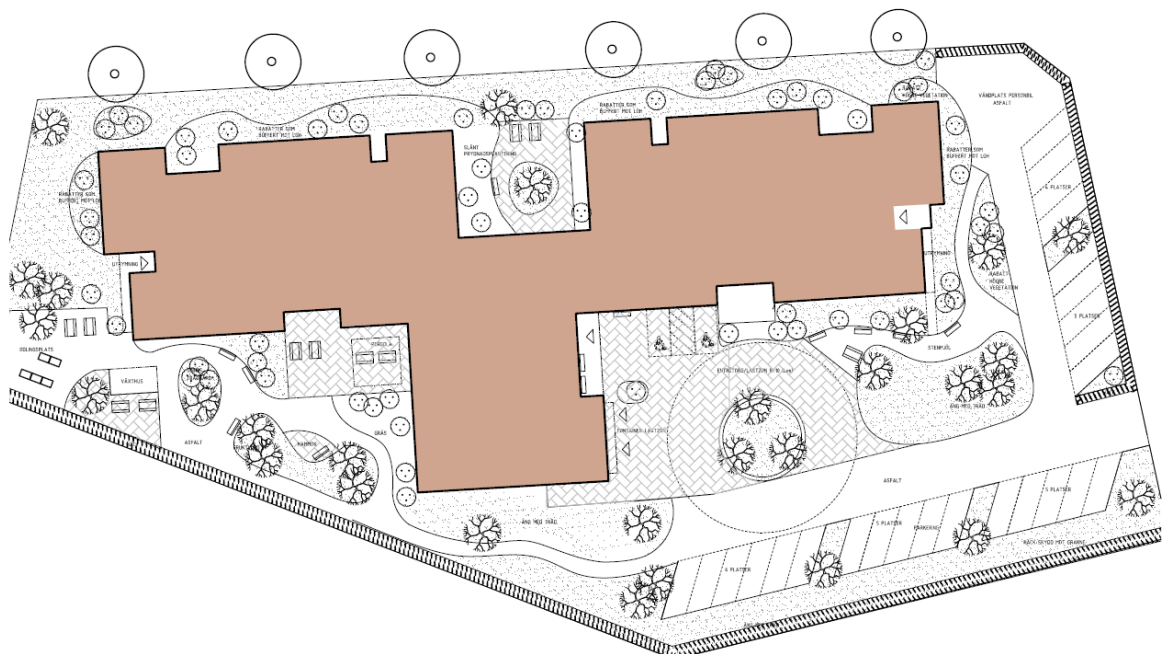
## Cykelparkering

Cykelparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

## Bilparkering

Bilparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Bilparkering anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

Parkeringsläge avgörs av att tomten enbart kan angöras från den östra sidans södra del. Parkeringsytan kan delas upp i flera delar. Den södra delen av parkeringen placeras med en buffertzon mot villorna, för att möjliggöra planteringar. Bland annat en vintergrön häck- eller buskplantering föreslås för att minimera för bostadshusen störande ljus från billyktor.



*Situationsplan bilparkering*

# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Allmänt

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem.

E.ON Energidistribution AB är ägare av elnätet i planområdet.

### Dagvattenhantering

I samband vid framtagandet av planhandlingarna för Getinge-Brogård 1:80 mfl – Getinge stationsområde 1380K-P1050 gjordes en dagvattenutredning, WSP2012.

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att bygga på höjden istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnaden istället hade brett ut sig.

Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 är ansluten till det kommunala dagvattensystemet genom en dagvattenservis med dimensionen 200 PP. Ingen uppdimensionering av dagvattenservisen är möjligt även då högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändas från en största byggnadsarea av 30 % till en största byggnadsarea av 40 % av fastighetsarean.

### Avfallshantering

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.

Hanteringen av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från verksamheten.

Avfallshanteringen bedöms kunna lösas enligt volymstudien.



## SAMMANFATTNING

Genom planändringen utökas byggrätten på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort från plankartan men att en nockhöjd på högst 13,5 meter ”h13,5” läggs till. Samt att bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändras till 40 % av fastighetsarean inom fastigheten istället för 30 %. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

## GENOMFÖRANDE

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. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050, laga kraft 2013-06-18 gäller fast planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort från plankartan men med en nockhöjd på högst 13,5 meter ”h13,5” för nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247. Samt att bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändras till 40 % av fastighetsarean inom fastigheten istället för 30 %. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

<b>Tid</b>	<b>Planprocessen</b>
Vintern 2022/2023	Samråd
Hösten 2023	Granskning
Vintern 2023	Antagande
Vintern 2023	Laga kraft

### Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart de ändrade planbestämmelserna.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

## **Ansvarsfördelning**

### **Anläggning**

Allmänt VA-nät

El

Bredband

Allmän platsmark (gata /natur)

Kvartersmark

### **Genomförande, drift**

Laholmsbuktens VA

E.ON Energidistribution AB

Halmstad stadsnät

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen

## **Huvudmannaskap**

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren (Halmstad kommun). Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Samtliga nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, markföroreningar och radon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

## **Samhällsutvecklingsavdelningen**

Olof Selldén

Planchef

Anna Vaide Persson

Planingenjör