

# PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



## ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

# GETINGE-BROGÅRD 1:80 M.FL., Getinge stationsområde

Getinge centrum, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2013-05-21

Plan 1050K

## INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
23	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
28	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
31	KÄLLOR

## INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL). Aktuell detaljplan upprättas utifrån PBL 1987:10.

Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

## Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Samrådsredogörelse, 2013-01-15
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2010-06-23
- Programsamrådsredogörelse inkl minnesanteckningar från samrådsmöte, 2011-05-17
- Program, 2010-06-23
- Fastighetsförteckning, 2012-04-10
- Grundkarta, 2012-11-21

Övriga handlingar:

- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2011-06-22
- Tekniskt PM Geoteknik, Vectura 2012-09-03
- Getinge stationsområde Dagvattenutredning, WSP 2012-10-03
- Kompletterande miljöteknisk undersökning, WSP 2013-01-31

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd har samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

### Syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt viss handel och centrumverksamhet i centrala Getinge. Avsikten är att förtäta och förädla området kring f d stationen och banvallen. Det finns ett behov av nya bostäder; såväl flerfamiljshus med god tillgänglighet som enfamiljshus. Det finns även behov av att samla förskolans spridda avdelningar till en förskola. Yta för denna reserveras i planområdet. Planen omfattar även ett sammanhängande parkstråk med gång- och cykelvägar som kopplar centrala Getinge med ett grönområde i väster. Det befintliga gatunätet omstruktureras delvis samt kompletteras med nya lokalator.

## Ärendesammanfattning

I planprogrammet presenterades tre olika förslag till utformning av centrumområdet i Getinge. Det av politiken förordade förslaget 1B har bearbetats och ligger till grund för detta planförslag. Under arbetet med programhandlingarna uppmärksammades behovet av en förskola vilket har tillkommit i planområdets västra del.

## Detaljplanens handläggning

### Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2008-06-24 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Getinge-Brogård 1:80 m fl. Byggnadsnämnden gav 2008-08-20 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

### Samråd

Samråd av planprogrammet genomfördes under sommaren-hösten 2010. Inkomna synpunkter och fortsatt bearbetning resulterade i ett planförslag. Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-05-15 § 103 genomförts under tiden 12 juni - 31 augusti 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Även samrådsmöte hölls.

### Utställning

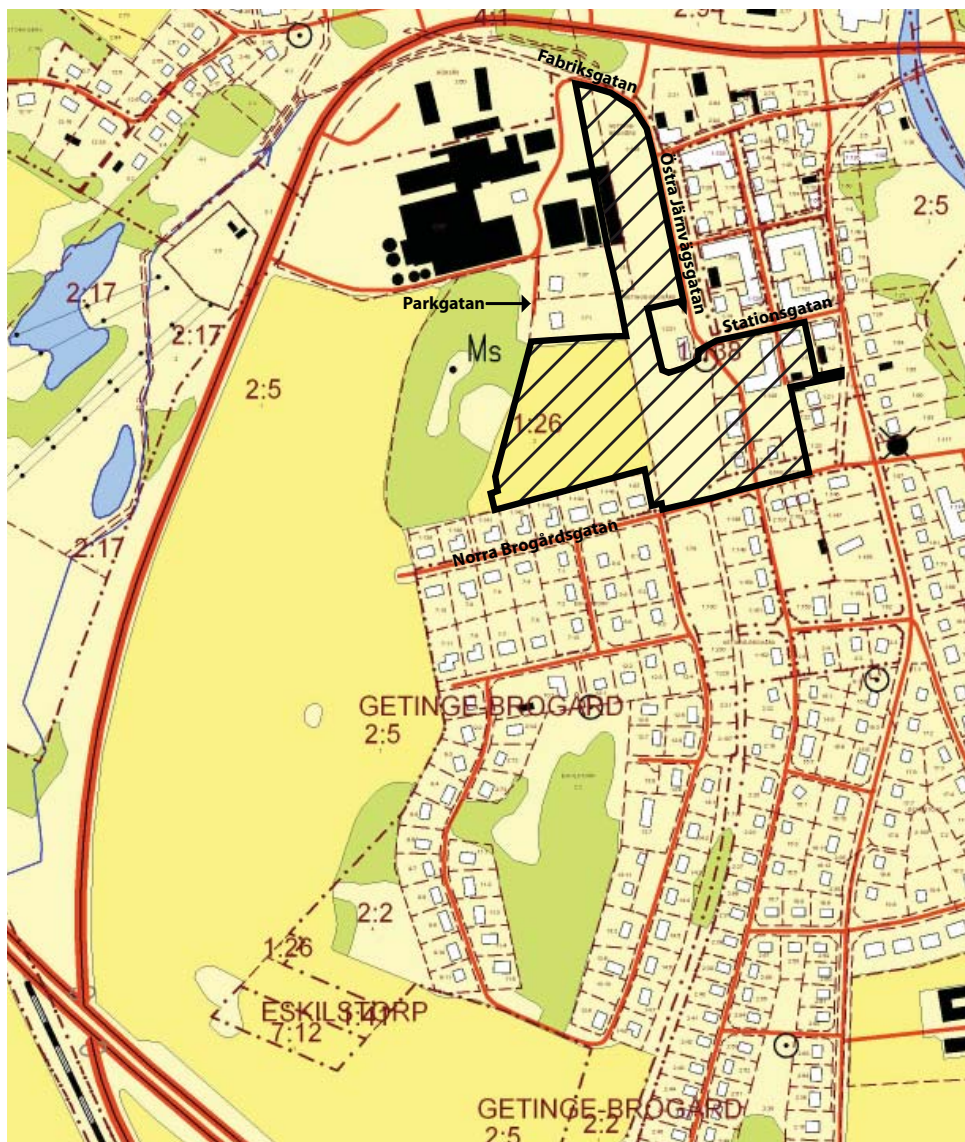
Enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-01-15 § 7 har utställning av detaljplanen genomförts under tiden 25 januari - 4 mars 2013.

Efter bearbetning av samrådshandlingen har detaljplanen varit föremål för utställning under vintern 2013.

## Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Det vanligaste förfarandet är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Aktuell detaljplan handläggs med normalt förfarande enligt PBL (1987:10) 5 kap 20 §. Planförslaget har behandlats för samråd under sommaren 2012. Därefter har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse som utgör en del av



Översiktskarta med planområdets läge i Getinge

planhandlingen. Efter revidering utifrån inkomna synpunkter har detaljplanen varit föremål för utställning under vintern 2013. Efter utställningen har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet, 2013.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i tätorten Getinges centrala del. Området avgränsas i norr av Fabriksgatan och i söder av Norra Brogårdsgatan och befintliga enfamiljshus längs denna. I öster gränsar planområdet till Östra järnvägsgatan/Storgatan och i väster till befintliga bostadshus och verksamheter samt förlängningen av Parkgatan söderut och den trädbevuxna höjd som är belägen där. Planområdet omfattar ca 5,1 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Getinge-Brogård 1:3, 1:20, 1:131, 1:33, 1:34 och 1:137 är i privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Halmstads kommun.

## 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 - *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.*
- Begränsad klimatpåverkan - *Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.*

I detaljplaneprogrammet redovisades några av de 9 målområden som Halmstads kommun angett i sina planeringsdirektiv. De var:

- *Halmstad ska ha en väl fungerande samhällsstruktur, som ska vara estetiskt tilltalande, ekologiskt ut hållig och bygga på en god arkitektur.*
- *Utbudet av bostäder ska vara attraktivt. Det ska omfatta alla upplåtelseformer, vara anpassat för olika åldrar och ge förutsättningar för ett livslångt boende.*

### Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska

detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen upprättades i samband med framtagandet av planprogrammet, 2010.

### Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Skälen till bedömningen är att de fysiska förutsättningarna ej innehåller några högre naturvärden eller dylikt. De positiva effekterna av ett genomförande överväger. Förtätningen innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och ges stärkt underlag.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planer och program

#### Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Getinge, är f d stationsområdet med banvall utpekad för centrumändamål. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### Gällande detaljplaner

Inom området kring det gamla stationsområdet och den f d banvallen, gäller förslag till stadsplan för Getinge centrum (plan GET4). Den gällande planen medger järnvägsändamål kring stationen. Öster därom anger planen industriändamål, allmänt ändamål (f d kommunhuset) samt bostadsändamål. Väster om f d kommunhuset berörs även en mindre del av Östra Järnvägsgatan som omfattas av planen (plan GET17). Väster om f d banvallen gäller förslag till stadsplan för Brogård 1:26, 1:136 m fl (plan 685). Planen omfattar områden främst för bostadsändamål med gator. Planen (GET 697) som omfattar Hallands Frökontors område väster om planområdet anger användningen industri.

Vidare gränsar planområdet till planlagt område enligt plan E206, som omfattar före detta stationshuset. Planen medger bostadsändamål samt centrumverksamheter.

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.

### **Planprogram**

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. Programmet redovisade tre olika alternativ för utveckling av Getinge centrumområde.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-06-23 § 217 genomförts under tiden 21 juli - 20 september 2010. Inkomna synpunkter finns sammanställda och kommenterade i en programsamrådsredogörelse som antagits av kommunstyrelsen.

Inkomna synpunkter har lett fram till att förslag 1B i planprogrammet föreslås ligga som huvudsaklig grund för framtagande av aktuellt detaljplaneförslag för centrumområdet, Getinge-Brogård 1:80 m fl. Utöver detta föreslås att en ny förskola, enligt förslag 1A, ska inkluderas.

### **Kommunala planer, program och policy**

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun, exempelvis Värdegrund Halmstad 2020 och Planeringsdirektiv med budget 2011-2013, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

### **Riksintresse och förordnande**

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, t ex Natura 2000.

Norra delen av planområdet omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Den f d stationsbyggnaden uppfördes 1887. De två direktörsvillorna, väster om planområdet, tillhörande Hallands Frökontor uppfördes omkring 1920. Likaså kontors-/verkstadsbyggnaden norr om villorna.

Kring Suseån, som sträcker sig igenom Getinge samhälle, finns ett område av riksintresse för naturvård. Området är beläget ca 200 meter från planområdesgränsen i öster och bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan.





*Getinge stations- och industriområde, medtagen i kommunens program för kulturmiljövård*

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Detaljplanen syftar till en förtätning i ett redan exploaterat område.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

### Mark och vegetation

#### Mark och vegetation

Planområdets sydvästra del, från f d stationsområdet och banvallen och västerut, utgörs av en större yta med uppvuxen gräs- och buskvegetation, ett flertal höga träd samt en karaktärsgivande allé. Här finns även vissa mindre odlade ytor. Friytor mellan bebyggelse och gator i planområdets sydöstra del samt i norr består av öppna, skötta gräsytor.

Stora delar av planområdet är flackt med en svag slutning söderut med från de sydvästra delarna som slutar starkt mot den skogsbeklädda kullen i väster från +22 till +26

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

### *Planförslaget*

Grönområdet i planområdets västra del kommer att tas i anspråk och övergår till främst kvartersmark med vissa park- och naturytor. Detta innebär att befintlig träd- och buskvegetation till stor del kommer att tas ner, men föreslås ersättas inom park- och naturmark. Körvägen genom allén får inte asfalteras då detta kan skada trädens rotsystem. Även markarbete i närliggande u-område ska ske med försiktighet.

Banvallens historiska koppling till järnvägen och starka struktur i landskapet bevaras och blir ett karaktärsgivande element att förhålla sig till i gestaltningen av föreslagna bostads- och parkområden. Banvallen föreslås bevaras och regleras på plankartan med bevarandebestämmelse.

Planområdet är relativt flackt varmed markmodelleringen blir begränsad.

### **Markföroreningar**

Inom fastigheten Getinge-Brogård 1:138 har markföroreningar påträffats (WSP, 2008). Undersökningar har även genomförts för Brogård 1:80 samt Brogård 1:138 och 1:131 som påvisar markföroreningar (WSP, 2011).

På fastigheten Getinge-Brogård 1:138 överskrider halterna av metaller aktuella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i fyra av 11 provpunkter. De förekommande föroreningarna är arsenik, bly och zink. Halterna av det cancerogena PAH överskrider det aktuella riktvärdet (KM) i en provpunkt. Provtagningarna indikerar att det främst är i södra delen av undersökningsområdet som det förekommer föroreningshalter över känslig och mindre känslig markanvändning. Föroreningarna har huvudsakligen påvisats i den översta metern av markprofilen. Analyserna av grundvattnet visar inte några halter över valda riktvärden med avseende på organiska ämnen, metaller eller bekämpningsmedel.

På fastigheten Brogård 1:80 finns halter av alifater, aromater och/eller BTEX över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) och farligt avfall i en punkt. Utöver det finns halter av PAH över riktvärden för KM i tre punkter samt över riktvärden för MKM i en punkt. Inga metaller eller bekämpningsmedel har påvisats. Ej heller föroreningar har påvisats i de grundvattenprover som tagits.

I den kompletterande undersökningen för Getinge-Brogård 1:138 och 1:131 från 2011 framgår att i 42% av provtagningarna påvisas

markföroreningar över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Detta innebär att det finns ett åtgärdsbehov för att eliminera miljö- och hälsoriskerna innan området kan bebyggas med bostäder.

Ytterligare kompletterande utredning avseende markföroreningar inom planområdet har gjorts under vintern 2012-2013 ((Kompletterande miljöteknisk undersökning, WSP 2013-01-31). Resultatet visar att halter av kvicksilver, PCB, arsenik och bly över generella riktvärden för KM finns i planområdets norra del, inom fastigheten Getinge-Brogård 1:138. Den kompletterande undersökningen visar dock inte på några föroreningar inom skolfastigheten i planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela 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 föregående undersökningar. Utredningen visar att grundvattnet är påverkat i mycket liten utsträckning.

#### *Planförslaget*

Förorenade massor inom planområdet ska omhändertas före exploatering. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. En saneringsplan, godkänd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, ska finnas före det att planen antas i kommunfullmäktige.

#### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom 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. Ytligt berg förekommer ca 1,5 meter under markytan. Berg eller block har påträffats på djup mellan 3,5 och 16,3 meter. Då jorden lagervis är eroderingskänslig och flytbenägen kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. I den norra delen ligger grundvattnet på ett djup mellan 1,7 till 2,4 meter under markytan. I den södra delen ligger grundvattnet något lägre, ca 4,7 meter under markytan. Marken domineras av lera vilket medför dåliga möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten.

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

#### *Planförslaget*

Respektive byggherre ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning

utförs för varje objekt.

Eftersom marken har dålig genomsläpplighet krävs åtgärder för omhändertagandet av dagvatten. En damm föreslås i norr och ett underjordiskt fördröjningsmagasin i den södra delen av planområdet.

Radonundersökningar i samband med exploatering erfordras. Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Några kända fornlämningar finns inte i området. En arkeologisk utredning ska dock genomföras i den västra delen av planområdet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

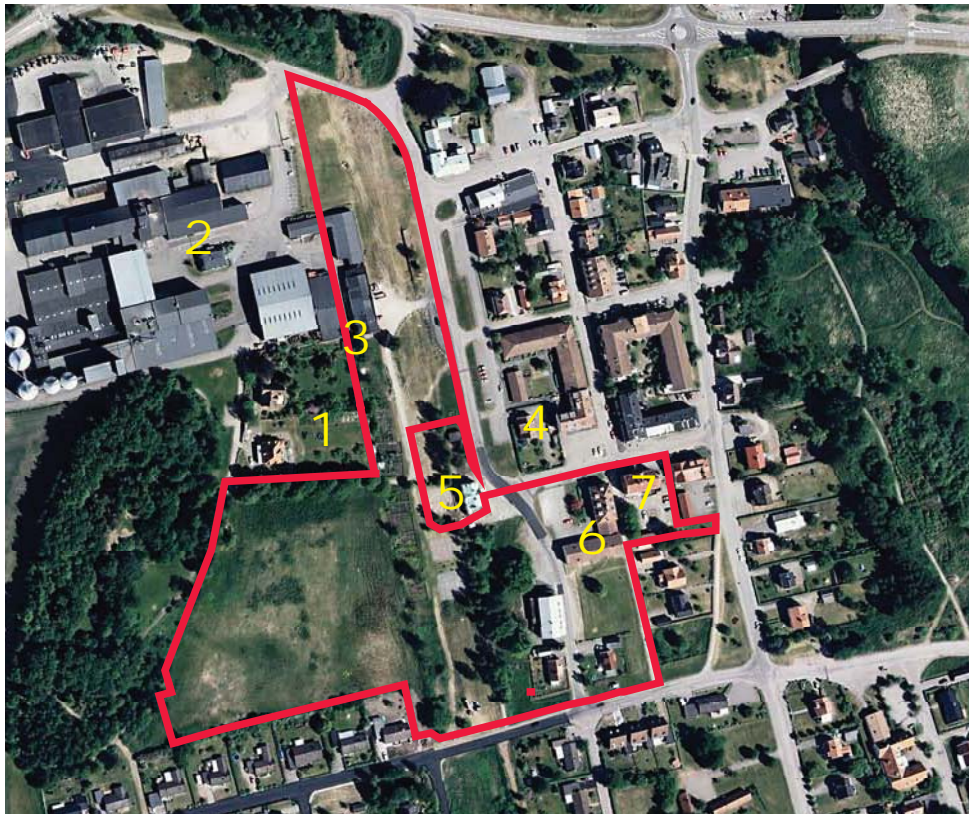
Norra delen av planområdet omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Motivering för områdets bevarande är att ”området innehåller byggnader som påtagligt erinrar om grunderna för stationssamhällets framväxt och utveckling, järnvägen och industrierna och utgör samhällets ursprung och signum”. Se detaljerad beskrivning av områdets/bebyggelsens värden nedan.

I den södra delen av planområdet finns en f d banvall med stensockel som utgör en rest från järnvägen och påminner om Getinges historia som stationssamhälle.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär komplettering av den befintliga bebyggelsen i anslutning till Getinges stations- och industriområde. Genom reglering av den föreslagna bebyggelsens utformning bedöms hänsyn till bebyggelsen med höga kulturmiljövärden tas. Ingen direkt påverkan sker på de befintliga byggnaderna.

Den f d banvallen i planområdets södra del kommer att utgöra en del av parkstråket. Banvallen har försetts med skyddsbestämmelse (q).



*Kulturbistoriskt intressant bebyggelse med numrering och planområdets avgränsning*

## Bebyggelse

### Historik

Getinge var ursprungligen en gammal medeltida kyrkby mitt i ett agrart omland, som vid järnvägens tillkomst och industrialismens intåg i slutet av 1800-talet flyttade sina positioner till järnvägsstationen. Getinge blev ett stations- och industrisamhälle där industrins utveckling varit vägledande för ortens utveckling.

### Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

För det stationsområdet är en del av Getinge centrum. Bebyggelsen i centrum utgörs av såväl friliggande villor som flerfamiljshus i upp till 3,5 våningar. Variationen av hustyper och utformningar gör att centrumbildningen upplevs något splittrad.

Planområdet omfattas delvis av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. De två direktörsvillorna direkt väster om planområdet (1) uppfördes kring 1920. Se bild s.14. De har i bebyggelseinventeringen, som omfattar Hallands län, getts klass C och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde. Den södra villan omfattas av bevarandeplan.



*En av direktörsvillorna i anslutning till planområdets västra gräns (1)*



*F d kontors- och verkstadsbyggnader i planområdets norra del (3)*



*F d stationsbyggnaden i Getinge, bild tagen från öster (5)*



*Medborgarhuset (6)*



*Bostadshus på Stationsgatan (7)*

Industriområdet (2) innehåller industribyggnader uppförda för och av Hallands Frökontor respektive Getinge Nya Mekaniska Verkstad. Den stora magasinsbyggnaden uppfördes ursprungligen 1897 och är därefter påbyggd i omgångar under perioden 1899 - 1934.

Under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet byggdes en kontors- och verkstadsbyggnad i två våningar (3). Fasaderna är byggda i tegel med stora slätputsade partier. Se bild s.14. Den har värderats till klass B, d v s byggnad av regionalt intresse, och omfattas av bevarandeplan.

På andra sidan om Östra Järnväggsgatan finns en villa (4) med tegelfasader från 1930-talet som omfattas av klass C. Det f d stationshuset (5), byggt 1887, har klass B. Se bild s.14.

Medborgarhuset (6) är uppfört 1948 och var ursprungligen kommunkontor, bank och samlingslokal. Byggnaden har ett samhällshistoriskt och arkitektoniskt värde och är av klass B. Byggnaden är i en våning med sadeltak och fasad av tegel och puts, se bild s.15.

Bostadshuset (7) på Stationsgatan är från tidigt 1900. Byggnaden är i två plan med sadeltak, tegelfasad och taktegel och har en karaktäristisk tegelmurning, se bild s.16. Byggnaden har klass C då den bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde.

#### *Planförslaget*

Den bebyggelsen som benämns som bevarandevärd i bebyggelseinventeringen och som omfattas av planförslaget har försetts med skyddsbestämmelse (q) och/alternativt bevarandebestämmelse (k). Skyddsbestämmelsen syftar till att byggnaderna inte får rivras och dessa ska bevaras till sin allmänna karaktär. Vid exteriör förändring ska ursprunglig volym, utformning, material och färgsättning vara vägledande. Samtidigt är det viktigt att bibehålla byggnadernas användbarhet även i framtiden. Byggnaderna och den omgivande miljön bedöms kunna tåla vissa förändringar, t ex tillbyggnad, om hänsyn till proportioner etc tas.

Även genom att reglera utformningen av ny bebyggelse tas hänsyn till byggnader med höga kulturmiljövärden både inom och utanför planområdet.

#### **Bostäder**

Befintlig bebyggelse i Getinge består till 71 % av småhus. Majoriteten av lägenheterna är hyresrätter eller äganderätter med 3 r o k eller större. För att göra det möjligt för både unga och gamla att bo kvar på orten uppmärksammas behovet av smålägenheter i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030.

Den befintliga bostadsbebyggelsen i Getinge centrum är av varierande karaktär och ålder. Öster om planområdet finns främst flerbostadshus i två till tre våningar uppförda till stor del i puts eller tegel. Längre söderut finns däremot främst villabebyggelse i en till två våningar, där fasadmaterialet varierar mellan trä, tegel och puts.

#### *Planförslaget*

Planförslaget innebär förtätning av centrala Getinge i första hand med bostadsbebyggelse. Genom att möjliggöra bostäder av varierande



karaktär och storlek kan olika typer av boendeformer, som tilltalar många, erbjudas. Flerbostadshusen möjliggör exempelvis uppförande av smålägenheter så både unga och äldre kan bo kvar, eller flytta till Getinge. Inom planområdet, på förskoletomten, skapas även möjlighet att uppföra gruppbestäder.

Den tillkommande bebyggelsen hjälper till att definiera Östra Järnvägsgatans gaturum, som idag kan upplevas som otydlig.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig. Kompletterande bostadsbebyggelse, ej friliggande hus, i anslutning till byggnader som utpekats som värdefulla ska utformas med ett matt takmaterial. Högsta byggnadshöjden och taknockshöjden regleras på plankartan. För byggnader i två plan gäller byggnadshöjd 7 meter och taknockshöjd 10,5 meter och för byggnader i tre plan gäller byggnadshöjd 10 meter och taknockshöjd 13,5 meter.

Minsta tillåtna tomtstorlek för de friliggande husen är 700 m<sup>2</sup>.

### **Verksamheter**

Getinge samhälle har ett fungerande näringsliv, där tillverkningsindustrin med bl a Getinge AB står för en stor del av arbetstillfällena.

I nuläget finns inga verksamheter inom planområdet. Lantmännens tidigare lokal, belägen i centrala delen av planområdet, revs hösten 2011.

#### *Planförslaget*

Inga verksamheter i form av industrier tillkommer inom planområdet.

### **Kommersiell, offentlig och social service**

Service i form av daglighandel, vårdcentral, tandvård, skolor m m finns idag i Getinge. Inom planområdet finns det f d kommunhuset som idag bland annat fungerar som biograf.

I planområdets norra del, i den ombyggda kontor- och verkstadsbyggnaden, finns kommersiell service i form av bl a blomsterhandel.

#### *Planförslaget*

Den norra delen av planområdet, i anslutning till befintligt företagshus och verksamhetsområde, har bedömts som ett lämpligt läge för uppförande av handel, kontor och centrumverksamhet. Ytan, som

omfattar även det befintliga företagshuset samt en yta för parkering, uppgår till ca 6900 m<sup>2</sup>. Tillkommande bebyggelse får uppgå till maximalt tre våningar.

Även inom fastigheten, där det f d kommunhuset är beläget, regleras användningen till centrumverksamhet. Här tillåts byggnation i två våningar.

Centrumverksamhet tillåts även inom de två övriga fastigheterna, i anslutning till Östra Järnvägsgatan och Stationsgatan.

Bebyggelsen ska utformas med fasader i sten, tegel, cementskivor, puts eller liknande och med ett matt takmaterial.

I planområdets västra del, mot den skogsbeklädda höjden i väster, föreslås placering av en förskola/skola. Tomten uppgår till 6000 m<sup>2</sup>. I anslutning till lokalgatan föreslås en angöringsyta med parkering. Inom fastigheten möjliggörs även vårdändamål.

## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Getinge trafikeras av två landsbygdslinjer; nr 330 och 351. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar. En befintlig hållplats finns lokaliserad längs Järnvägsgatans västra sida, i planområdets norra del.

### *Planförslaget*

Hallandstrafiken har sedan tidigare planer på att dra om kollektivtrafiken i Getinge och flytta befintlig busshållplats troligtvis till ett läge längs Ekebergsvägen. Detta behöver dock studeras vidare. Exploatering vid befintlig hållplats sker först efter att lokalisering av nytt hållplatsläge är färdigutrett. Eventuellt kan bussarna trafikera Stationsvägen under en övergångsperiod. Planförslaget innebär ett något ökat underlag för kollektivtrafiken.

### 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 skogsbeklädda höjden med motionsspår i väster kan nås via en mindre grusväg som leder genom planområdet.

#### *Planförslaget*

Gång- och cykeltrafiken föreslås även i framtiden ske i blandtrafik på lokalgatorna. De tillkommande lokalgatorna föreslås utformas 6 meter breda för att uppmåna till låga hastigheter.

Inom parkmarken föreslås nytt gång- och cykelvägsstråk. Hänsyn till belysning och kringliggande vegetation bör tas för att gång- och cykelvägarna ska kännas som trygga under dygnets alla timmar.

Vid utformning av gång- och cykelvägar ska hänsyn tas till gångbredder för exempelvis möten av barnvagnar och rullstolar samt till att gångar och området kring parksoffor hårdgörs för god framkomlighet. Det är även av stor vikt att stråken är lättöverskådliga för att skapa goda siktförhållanden vilket påverkar upplevelsen av trygg- och säkerhet.

#### **Biltrafik och gator**

Planområdet är beläget i centrala Getinge och kan angöras från ett flertal gator. Östra Järnvägsgatan leder genom planområdet i nordsydlig riktning. I norr övergår gatan till Fabriksgatan och i söder ansluter den till Norra Brogårdsgatan. Söder om Stationsgatan är Östra Järnvägsgatans dragning otydlig p g a gatans varierande bredd.

Trafikräkningar har gjorts för omkringliggande gator. Mätningarna är från augusti 2008 och är ett medelvärde. Siffrorna är dubbelriktad trafik, d v s samtliga fordon som passerat mätpunkten.

Stationsgatan	248 fordon/dygn
Östra Järnvägsgatan	430 fordon/dygn
Norra Brogårdsgatan	488 fordon/dygn

En försiktig tolkning av trafikeringen är att Östra Järnvägsgatan, i höjd med f d Lantmännen, i viss mån kan uppfattas som en smitväg mellan Fabriksleden och bostäder i södra Getinge.

#### *Planförslaget*

För att tydliggöra Östra Järnvägsgatans dragning söder om Stationsgatan föreslås i detaljplanen en omdragning samt avsmalning av gatan. Vidare innebär planförslaget att en ny lokalgata från Östra Järnvägsgatan dras västerut till den planerade förskolan och vidare söderut till Västra

Järnvägsgatan. Även en ny lokalgatuslinga föreslås i det planerade småhuskvarteret i väster. Området markerat med bestämmelsen natur, i anslutning till förskolans norra sida, ska vara tillgänglig för angöring till bostadsfastigheterna Getinge-Brogård 1:37 och 1:71.

De tillkommande lokalgatorna samt Östra Järnvägsgatan, söder om Stationsgatan, föreslås utformas 6 meter breda med ensidig belysning.

Ny bebyggelse kommer generera viss ökad trafik, men bedöms som försumbar.

## Friytor

### Parker

Planområdet innehåller inga befintliga friytor i form av parker.

#### *Planförslaget*

Ett nord-sydligt sammanhängande park- och naturområdesstråk för närrekreation föreslås i planområdet. Härifrån skapas kopplingar till grönområdet i väster och Östra Järnvägsgatan i öster. Ytorna för park- och natur föreslås utformas med gång- och cykelvägar samt med gräsytor med inslag av buskar och träd.

De befintliga boulebanorna föreslås flyttas väster om befintlig banvall, i anslutning till parkstråket. Placeringen är i nära anslutning till handel och centrumverksamheterna och ger bra möjligheter till liv och rörelse på platsen. Träd föreslås planteras utmed boulebanornas ena sida och tillsammans med banvallen rama in ytan och skapa rumslighet.

Grönytorna ska utformas som trygga, upplysta och sociala kontaktytor och planeras utifrån tillgänglighet för alla.

### Parkering

Inom planområdet finns en större samlad parkeringsyta framför befintliga företagshuset. Parkeringen består av en grusad yta som kan nås från Östra Järnvägsgatan. Även intill det f d kommunhuset, som idag innehåller en biograf, finns ett antal parkeringsplatser. Parkeringarna angörs från Stationsgatan i norr.

#### *Planförslaget*

All parkering inom planområdet anordnas inom kvartersmark. De befintliga parkeringsplatserna framför företagshuset kommer finnas kvar.

## Allmän platsmark

Stora delar av planområdet utgörs av allmän platsmark i form av grönområde och gatemark. Grönområdena, p g a vegetationen, är dock inte tillgängligt överallt.

Inom grönområdet, intill f d stationshuset, finns idag boulebanor.

### *Planförslaget*

Den allmänna platsmarken kommer utgöras av park- och naturmark samt lokalgator. Boulebanorna föreslås flyttas något längre söderut.

Planförslaget innebär att andelen allmän platsmark kommer att minska jämfört med idag. Ytor som t ex parkmark bedöms få högre kvalitet och bli mer tillgängliga än vad de är idag.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns inte utbyggt i Getinge idag. Gasledningar finns inom planområdet.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation, el-, tele- och fibernät. Det finns även en luftburen lågspänningsledning i den västra delen av planområdet

Inom fastigheten Getinge-Brogård 1:131 finns jordvärmeledningar.

### *Planförslaget*

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Kommande bebyggelse kommer kunna anslutas till befintligt gasnät för uppvärmning.

Utrymme för befintlig transformatorstation har säkerställts i planen.

Den luftburna ledningen kommer kabelförläggas i marken. Ett u-område för detta har avsatts inom förskoletomten.

Befintliga ledningsnätet kommer delvis att flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Där så behövs har utrymme för el- och gasledningar, inom kvartersmark säkerställts med ett 4 meter brett u-område, med

ledningen centrerad. Plantering av träd bör inte ske på avstånd mindre än 2,5 meter från gasledning. Förslagsvis förses träd i närheten med rotskydd för att minska risken för skador.

### Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i centrala Getinge och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

#### *Planförslaget*

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till befintliga ledningsnätet. Ett u-område med prickmark för befintlig spillvattenledning samt tillkommande dagvattenledning finns i planområdets norra del.

### Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

#### *Planförslaget*

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från respektive verksamhet.

### Dagvatten

Kring planområdet finns ett väl utbyggt dagvattensystem. Dock är det begränsat inom planområdet. I nuläget tas dagvattnet omhand genom ledningssystem. Samtliga dagvattenledningar kring området rinner av till Suseån.

#### *Planförslaget*

En dagvattenutredning har gjorts i samband med planarbetet, (WSP, 2012). Inom planområdet föreslås att dagvatten avledas via trög avrinning i öppet system d v s med avskärmande diken, dräneringsstråk, svackdiken och hålrumsmagasin. På grund av översvämningsrisk kring Suseån är det en förutsättning att bibehålla samma avrinningskapacitet som idag d v s 1,5 l/s\*ha (beräkning enl. Svenskt Vatten publikation P104). Den största delen av planområdets dagvatten regleras via ett underjordiskt fördröjningsmagasin med ett utlopp i Norra Brogårdsgatan och vidare till Suseån. I norr, inom parkmark, behövs ett fördröjningsmagasin anläggas. Dagvattnet leds via en kulverterad bäck vidare ut i Suseån. Beroende på typ av verksamhet inom fastigheten för handel, kontor

och centrumverksamhet (HKC) kan krav på oljeavskiljare bli aktuellt.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Utgångspunkter

Planförslaget är baserat på ett planprogram där alternativa utformningar studerades och en inriktning för det fortsatta arbetet fastlades. Tanken med detaljplanen är en förtätning och förädling av området kring f d stationen och banvallen. Syftet är att möjliggöra bl a ny bostadsbebyggelse, handel och centrumverksamhet i centrala Getinge. Bostäder av varierande storlek och typer ska erbjudas bl a för att kvarboende, för både unga och gamla, i orten ska kunna möjliggöras. Även möjligheten till en förskola i området har varit en viktig utgångspunkt i arbetet.

Bebyggelsen i centrala Getinge är idag av varierande karaktär och kan upplevas något splittrad. Samtidigt finns här flertal bevarandevärda byggnader kopplade till ortens historia och utveckling. Vid utformning av den föreslagna bebyggelsen ska därför hänsyn tas till de kvaliteter, som finns i centrala Getinge.

### Mark och vegetation

#### Mark och vegetation

Befintlig träd- och buskvegetation som kommer att tas ner till följd av planförslaget kommer till viss del kunna ersättas med ny inom de föreslagna park- och naturområdena.

Förorenade massor inom planområdet ska omhändertas före exploatering.

Planområdet är relativt flackt varmed behovet av markmodelleringen blir begränsad.

#### Geotekniska förhållanden

Respektive byggherre ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs för varje objekt.

Radonundersökningar i samband med exploatering erfordras.

#### Kulturmiljöer och fornlämningar



*Illustrationsplan*

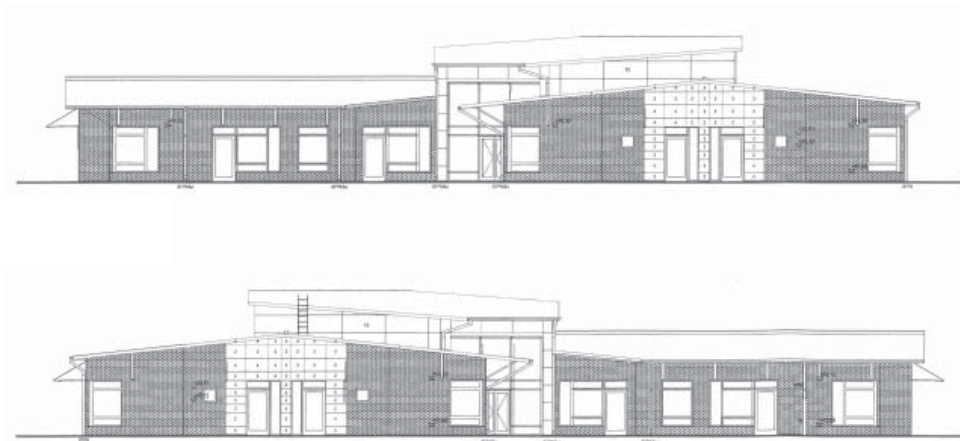
Genom reglering av den föreslagna bebyggelsens utformning bedöms hänsyn tas till befintlig bebyggelse med höga kulturmiljövärden.

## Bebyggelse

### Användning

I planförslaget föreslås bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och friliggande villor. Totalt uppskattas ca 65-70 nya bostäder. Planförslaget inrymmer även möjligheten att uppföra en förskola med flera avdelningar. Inom förskoletomten finns även möjlighet att uppföra gruppboheter. Därutöver tillåts service i form av handel, kontor och





*Exempel på utformning av förskolan (Källa: Liljewall arkitekter)*

centrumverksamheter i planområdets norra del som ett komplement till befintlig service i Getinge.

### **Placering**

Byggnaderna längs Östra Järnvägsgatan föreslås placeras i linje utmed gatan med ambition att rama in och stärka gaturummet.

Förskolan är placerad i planområdets västra del. Placeringen ger förskolan en fin kontakt med grönområdet i väster och ett skyddat läge.

Handel, kontor och centrumverksamhet förläggs i närheten av befintlig service och handel samt utmed Östra Järnvägsgatan och Stationsgatan.

### **Utformning**

För att anpassa ny bebyggelse till den befintliga, både i och i anslutning till planområdet, regleras byggnadshöjden, nockhöjden samt utformningen av bebyggelsen i planen.

### **Solstudier**

Den planerade bebyggelsen bedöms inte skapa skuggor som påverkar intilliggande bebyggelse negativt.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Planförslaget innebär ett något ökat underlag för kollektivtrafiken.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykeltrafiken föreslås även i framtiden ske i blandtrafik på lokalgatorna. Nytt gång- och cykelvägsstråk kan uppföras längs f d banvallen. Hänsyn till belysning och kringliggande vegetation bör tas

så att gång- och cykelvägarna ska upplevs som trygga och säkra under hela dygnet.

### **Biltrafik och gator**

Föreslagen bebyggelse kommer generera viss ökad trafik, men gatunätet bedöms klara denna ökning.

Nya gator kopplade till det befintliga gatunätet föreslås inom planområdet.

## **Friytor**

### **Parker**

Ett sammanhängande park- och naturstråk möjliggör närrekreation för de boende och skapar möjlighet att röra sig inom stora delar av planområdet med en koppling till grönområdet i väster. Två boulebanor föreslås flyttas något söderut, väster om banvallen.

Parkerna bör utformas som attraktiva mötesplatser, tillgängliga för alla.

### **Parkering**

Parkering löses inom respektive fastighet.

### **Allmän plats**

Andelen iordningsställd allmän platsmark ökar till följd av planförslaget. Marken utgörs av ca 10700 m<sup>2</sup> park och tillkommande gator.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Miljökvalitetsnormer**

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

### **Folkhälsa**

Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter. Planförslaget tillgodoser människors behov av tillgång till natur och grönska i närheten av bostaden. Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Krav på att förorenad mark ska saneras bedöms som positivt.

### **Risk**

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

### **Buller**

Riktvärden för buller bedöms inte överskridas inom planområdet utifrån dagens trafikering och den tillkommande trafiken.

## **Teknisk försörjning**

### **Energiförsörjning**

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Kommande bebyggelse kan anslutas till befintligt gasnät för uppvärmning.

### **Dagvatten**

Suseån har vid ett flertal gånger svämmat över. Det är därför av stor vikt att dagvattenavrinningen inte ökar vid nyexploatering utan samma kapacitet som idag behålls. Planområdet ligger förhållandevis högt och bortom de kritiska översvämningsområdena.

### **Avfallshantering**

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

### **Vatten och avlopp**

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

<b>Tid</b>	<b>Planprocessen</b>
juni 2012	Samråd
februari 2013	Utställning
april 2013	Antagande
maj 2013	Laga kraft

#### Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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  
  
Kvartersmark  
Gas

**Genomförande, drift**  
Halmstads kommun -  
Teknik- och fritids förvaltningen  
Respektive fastighetägare  
E.ON

#### Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

### Fastighetsrättsliga frågor

**Fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning (ianspråktagande av mark)**

Planområdet berör de befintliga fastigheterna Getinge-Brogård 1:3, 1:20, 1:26, 1:33, 1:34, 1:128, 1:131, 1:137 1:138, och 1:80, samt Eskilstorp 2:2. Genomförandet av detaljplanen innebär bildande av ett antal nya fastigheter. Fastighetsindelningen ska motsvara detaljplanens indelning i byggnadskvarter, kvarteren kan indelas i lämpliga fastigheter.



## Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar förändringar på allmän platsmark som detaljplanen medför.

Berörd fastighetsägare/exploatör ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna.

Utredning av en eventuell flytt av busshållplats pågår. När denna utredning är klar kommer en kostnadsfördelning mellan kommunen och Hallandstrafiken diskuteras.

Skanova och Halmstad Stadsnät bekostar flytt av sina respektive ledningar.

Flytt av gasledningar bekostas av E.ON. Diskussion pågår om vem som bekostar flytt av elledning (inkl luftburen ledning). Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

## Övriga frågor

Innan arbetet påbörjas i närheten av gas- respektive elledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas samt med E.ON Elnät.

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

Sanering av förorenad mark ska utföras av kommunen innan bygglov får medges.

## Medverkande tjänstemän

- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret
- Maria Bergström, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Mikael Vallin, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Rikard Jonsson, LBVA
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret

## KÄLLOR

- Planprogram för Getinge Stations- och industriområde, Getinge-Brogård 1:80, 2:5 m fl, Halmstad, Byggnadsnämnden 2010-06-23
- Halmstadsbygd - att bevara. Program för kulturmiljövård Del 2. Områden och objekt. 1992
- Översiktsplan 2000, Halmstads kommun, 2002
- Bebyggelseinventeringen i Halland, [www.lansstyrelsen.se/halland](http://www.lansstyrelsen.se/halland)

Detaljplanen är framtagen av Tyréns AB för Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström  
Planchef

Tina Wagner  
Planarkitekt

Ida Marttila  
planarkitekt,  
Tyréns AB