

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3 m.fl.

(Före detta Oskarström 3:84, skifte 3)



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2019/00602
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-10-17

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med utökat förfarande 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 2021-02-09 KSU § 26 genomförts under tiden 17 februari - 17 mars 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 berörda remissinstanser. Följande 19 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Trafikverket
- Barn- och ungdomsnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Lantmäterimyndigheten
- Pensionärsrättsrådet
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fritidsnämnden
- Bygg- och miljöförvaltningen
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- E.ON.
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB
- Nordion Energi AB
- PRO Oskarström
- Varberg energi
- Skanova AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Översvämningrisk och dammsäkerhet
- Anpassning till befintlig kulturmiljö
- Geoteknik
- Trafikbuller och trafiklösning
- MKN vatten
- Strandskydd
- Biotopskydd
- Risker

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget har omdisponerats sedan samrådet och fått en annan utformning som är mer anpassad till den befintliga kulturmiljön i området. Byggnaderna har placerats nedanför höjden och tar stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Bebyggelsen har anpassats till befintlig kulturmiljö genom placering, proportioner och materialval med tydligare utformningsbestämmelser och placering av byggnaderna. En mer detaljerad beskrivning av påverkan på kulturmiljön har lagts till i planbeskrivningen.

Byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen i den södra delen av planområdet. Här föreslås istället en parkeringsplats som även ska fungera som en skyfallsyta. En utredning av föroreningssituationen vid den f.d. textilindustrin Jutan har tagits fram för att klarlägga om Jutanområdet har någon påverkan på planområdet. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något som indikerar att föroreningssituationen inom det tidigare industriområdet skulle påverka detaljplanen. En planbestämmelse har införts kring avlägsnande av de markföroreningar som är bundna i jorden.

En riskanalys har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ett ev. dammbrott. Planbestämmelser kring höjd på färdig golvnivå och entréer, vattentät grund och källarförbud har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Plankartan har även kompletterats med skyddsbestämmelser gällande farligt gods på järnvägen (HNJ-banan). En geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda stabiliteten i området. Utredningen visar att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem eller någon erosion i området.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet har angetts och en planbestämmelse om upphävande av strandskyddet har lagts till på plankartan. En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén för att bedöma trädens skick och hur de påverkas av planen. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen med rekommenderade försiktighetsåtgärder. Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Parkremsan utmed Allégatan har ändrats till allmän platsmark Gata med egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg.

Dagvattenutredningen har justerats utifrån det reviderade planförslaget med nya förslag på dagvattenlösningar kopplat till miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ytan för dagvattenhanteringen har säkerställts i detaljplanen med en planbestämmelse. En uppdaterad bullerutredning har tagits fram som visar att samtliga bostäder klarar gällande riktvärden för buller. En större bullerskyddad utemiljö har säkerställts i planen.

Planområdet har efter samrådet utökats med infartsvägen till området i den södra delen av planområdet. Ett E-område har lagts till i anslutning till parkeringsytan i söder och ett u-område har lagts till i den västra delen av området.

En miljökonsekvensbeskrivning som bedömer den sammantagna miljöpåverkan har tagits fram. En sammanfattande bedömning har infogats i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, Se nedan under rubriken "Trafikbuller", "Olycksrisk farligt gods" och "Risk för skred, ras och erosion".
- miljökvalitetsnormer (MKN) enligt MB inte iakttas. Se nedan under rubriken "Dagvatten".
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser. Se nedan under rubriken "Strandskydd".
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan under rubrikerna "Trafikbuller", "Förorenat område", "Olycksrisk farligt gods", "Dammsäkerhet", "Översvämning" och "Risk för skred, ras och erosion".

Motiv för bedömningen

Trafikbuller

Enligt bullerberäkningen uppfylls riktvärdet 60 dBA på samtliga fasader på samtliga våningsplan. Riktvärdet för uteplatserna överskrids dock på balkongerna och på större delen av innergården utom i den norra delen. Enligt trafikbullerutredningen bör det i detaljplanen redas ut om denna uteplats är stor nog för samtliga boende. Sådan utredning finns inte redovisad i planhandlingarna. Enligt trafikbullerutredningen är det godstrafiken på Halmstad-Nässjö järnväg som genererar det högsta ljudet som påverkar det nu aktuella planområdet. Halmstad-Nässjö järnväg är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Enligt Trafikverket kan uppförande av störningskänslig bebyggelse inom område kring järnvägen där riktvärden för buller riskerar att överstigas utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar.

Dagvatten

Dagvattenutredningen anger att halterna av krom kommer att öka något efter ett genomförande av planen men att det bedöms att detta kompenseras då andra föroreningshalter minskar påtagligt. Halterna av krom får dock inte öka, trots en minskning av andra föroreningar, på ett sådant sätt att MKN för recipienten påverkas negativt eller försvåras att upprätthållas. En utredning av detta behöver ingå i planunderlaget.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd för Nissan. Det ska tydligt framgå av plankartan vilket område inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskyddet hanteras lämpligen genom en planbestämmelse. I planbeskrivningen ska det framgå vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c MB som åberopas för upphävande av strandskyddet, vilka natur- och friluftsvärden som finns på platsen samt varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än

strandkyddsintresset.

Mark som sedan tidigare är planlagd men inte bebyggd är inte i anspråk i miljöbalkens mening. Därmed kan det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandkyddets syften, 7 kap. 18 c § punkt 1 MB, inte tillämpas.

Förorenat område

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att bygga över plymen från den f.d. kemtvätten med anledning av att ingen nedbrytning sker av föroreningarna. Eventuella framtida förändringar i grundvattnet kan även leda till en förändrad situation avseende föroreningarna i djupled vilket kan leda till en förvärrad situation avseende ånginträngning. Föroreningsplymen behöver åtgärdas innan byggnation kan ske.

Intill fastigheten Koltrasten 3 ligger en nedlagd textilindustri med riskklass 1 (mycket stor risk för människors hälsa och miljö). Det är oklart om det skett undersökning för de föroreningar som kan ha spridit sig till aktuell fastighet från denna industri. En beskrivning av föroreningssituationen på den f.d. textilindustrin behövs.

Länsstyrelsen vill även påpeka att det är viktigt att föroreningarna i marken på fastigheten inte överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) där det planeras för bostäder och inte heller om planer finns för utomhusvistelseytor där barn kan leka eller råka äta jord. Detta gäller exempelvis grönytor, lekplatser och barnverksamheter. Massor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM bör fraktas bort.

Olycksrisk farligt gods

Utanför planområdets västra del finns Halmstad/Nässjöbanan. I planbeskrivningen beskrivs att inom 150 meter från denna ska "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" efterlevas och byggnationer ska uppfylla krav enligt Väg – Låg. Det saknas dock bestämmelser i detaljplanen för detta. Framförallt ska möjligheten att reducera konsekvenser av vid utsläpp av giftig gas beaktas.

Enligt Trafikverket kan uppförande av bebyggelse inom riskområde utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar eftersom detta kan leda till begränsningar av vilken typ av gods som kan transporteras.

Dammsäkerhet

I planbeskrivningen tas översvämning och dammbrott upp på s. 17-19. Enligt länsstyrelsens tolkning av planbeskrivningen handlar det om minst 1,1 meter djupt vatten vid bostäderna vid beräknat högsta flöde. I planbeskrivningen föreslås golvhöjden sättas 0,1 m över beräknat högsta flöde. Alla personer kan dock inte antas vara inomhus eller ha hunnit sätta sig i säkerhet vid ett eventuellt dammbrott eftersom vattnet då kan stiga hastigt. Uppgifter om vattnets hastighet och stigningshastighet vid dammbrott saknas. I planbeskrivningen anges att dammbrott är likvärdigt beräknat högsta flöde. Konsekvensutredningen inför dammsäkerhetsklassificering av Maredsfors kraftstation anger att ett dammbrott under vissa förhållanden kan ge "större än normala förväntade högsta högvattenföringar". Vidare visar skiktet "Dammbrott Nissan", en modell skapad av SWECO på uppdrag av Statkraft och Svenska Kraftnät under 2015, att en större yta än vad som redovisas i planbeskrivningen

översvämmas. Planbeskrivningens uppgifter om översvämning baseras på MSB:s kartering. Både "Dammbrott Nissan" och MSB:s beräknade högsta flöde har lagts in i bifogad karta.

Maredsfors kraftstation är idag placerad i dammsäkerhetsklass C. Genomförs detaljplanen bör ägaren till Maredsfors kraftstation göra en ny konsekvensutredning för att utreda om risken för människoliv vid dammbrott inte längre är försumbar, vilket kan föranleda att anläggningen placeras i en högre dammsäkerhetsklass än dagens.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att kraftverksägaren, Varberg Energi AB, inte finns med på sändlistan för samrådshandlingarna. Ägaren till Maredsfors kraftstation får anses vara en sådan berörd sakägare som kommunen ska samråda med i planprocessen enligt 5 kap 11 § PBL. Sammantaget anser länsstyrelsen att planhandlingarna bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring dammsäkerhetsfrågan. Riskerna kring ett eventuellt dammhaveri bör klarläggas i planen, särskilt vad gäller uppgifter om vattnets djup och hastighet.

Översvämning

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. risken för översvämning. Prövningen ska ske både vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Det nu aktuella markområdet riskerar att översvämmas och planförslaget tillåter en höjdmässig placering av byggnader som ligger under beräknade vattennivåer vid översvämning. Länsstyrelsen menar att det krävs vidare utredning av översvämningens problematik och eventuellt åtgärder innan det är säkerställt att lokaliseringen av nu aktuella byggnader kan anses lämplig på den avsedda platsen. Vidare framhåller länsstyrelsen att det inte finns några undantag i lokaliseringsprövningen som tillåter att verksamhetslokaler eller byggnaders källare får översvämmas. Det finns heller inget i detaljplanen som reglerar att de tänkta verksamhetslokalerna inte kan inredas som bostäder istället.

På sidan 18 i planbeskrivningen anges att "föreslagen plan anger bostäder med en höjd på färdigt golv, +21,5. Detta innebär att plan 1 ligger en halvtrappa upp från markplan, ca +20,3. Lokaler och källare förhåller sig till +21,5m och entréer anpassas detta". I plankartan anges dock under bebyggelsens utformning att "lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan är +19,5m." (b2) eller "lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan plan 1 är 21,5m" (b3). Det är oklart vad som avses, både vad gäller hur texten skrivits och eftersom plan och plankarta motsäger varandra. Plankarta och planritning behöver revideras, förtydligas och ensas om lägsta nivå avseende färdigt golv.

I dagvattenutredningen på sidan 26 anges även att "Detta gör att FG rekommenderas att ligga 0,2 m över översvämningensnivån, alltså minst +19,5 m ö.h. för byggnaderna inom Oskarström 3:84. Därmed anses de föreslagna FG nivåerna i erhållen situationsplan på +20,30 m ö.h. vara tillräckliga. Marknivåerna för den planerade GC-banan och Allégatan bör dock kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än +19,3 m ö.h. innan det rinner vidare österut mot Nissan, då det skulle höja vattennivån vid skyfall". Detta innebär att om de lägsta nivåer för färdigt golv (b2) som anges i plankartan är de som ska följas så behöver marknivåer för den planerade GC-banan och Allégatan kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än 19,3. Uppgifter om detta skett redovisas inte i planbeskrivning eller plankarta.

Risk för skred, ras och erosion

Länsstyrelsen har skickat planärendet på remiss till Statens geotekniska institut (SGI). Av yttrandet från SGI framgår bl.a. följande:

I planhandlingarna anges att planområdets naturliga jordlager består av sandig morän och svämsediment av sand. Denna bedömning baseras på SGU:s geologiska kartor. SGU:s geologiska kartor anger dock endast jordlager ned till 0,5 m djup under markytan. Ingen geoteknisk utredning har utförts. I planhandlingarna anges också att eftersom planområdet tidigare varit bebyggt, bedömer kommunen att en geoteknisk utredning inte behövs. Enligt 2 kap PBL ska vid planläggning hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap. 4 och 5§§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas redan i planskedet. Att det tidigare funnits bebyggelse inom området är inget motiv till att inte genomföra en geoteknisk utredning. Inom detaljplaneområdet planeras dessutom fyravåningsbyggnader som ligger på svämsediment i närheten av Nissan. Utredning av de geotekniska förutsättningarna med avseende på risk för skred, ras och erosion för planerade belastningar och med hänsyn till framtida grundvattennivåer vid höga flöden/vattennivåer i Nissan, erfordras.

Exploatering nära järnväg som kan påverka markens stabilitet och järnvägens konstruktion kan i sin tur påverka vilken typ av transporter som kan nyttja länken i fråga. Enligt Trafikverket kan sådan exploatering utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt.

Rådgivning enligt 2 kap PBL

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen vill möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet i området. Däremot anser länsstyrelsen att planen medger för hög exploatering och för stora byggnadsvolymer i relation till planområdet och övrig bebyggelse i Oskarströms centrum. En fullt utnyttjad byggrätt kräver exempelvis mycket parkeringsyta mellan husen på bekostnad av plats för utevistelse eller lek. Vidare hade det varit önskvärt med mer blandade bostadsformer inom området, i linje med kommunens egna intentioner för en minskad segregation.

Arkeologi

Den planerade byggnationen inom det i detaljplanen för Koltrasten 3 angivna området har i historisk tid varit bebyggt i olika omgångar. Inom ytan har funnits såväl bostäder som ett järnvägsspår. Mot denna bakgrund har länsstyrelsen ur arkeologisk synvinkel ingen erinran mot detaljplanen. Inga arkeologiska insatser är motiverade inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område som är utpekad i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun från 2014. Precis som kulturmiljöprogrammet konstaterar är Oskarström en väsentlig del i berättelsen av Hallands och Nissadalens industrihistoria och Jutefabrikens bruksmiljö är av särskild betydelse för kommunen samt av betydelse för länet i stort. I den antikvariska förundersökningen som tagits fram under planarbetet konstateras också att mycket av bebyggelsen kring planområdet är kopplat till

Jutefabriken och därmed till Oskarströms framväxt som samhälle.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärden på platsen. När det handlar om områden med särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska dessa värden skyddas vid planläggning och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. På grund av planområdets särskilda värden bör utformningen av den nya bebyggelsen ägnas mer uppmärksamhet och hänsyn tas till de karaktärsdrag som lyfts fram i kulturmiljöprogrammet och den antikvariska förundersökningen.

Eftersom ett av planens syften är att säkerställa en kulturhistorisk anpassning till befintlig miljö bör kommunen se över vilken sorts bebyggelse som är möjlig att uppföra utifrån planens bestämmelser och föra en diskussion kring möjliga konsekvenser för kulturmiljön utifrån detta. De bestämmelser som finns i planförslaget bedöms som otillräckliga för att säkerställa planens syfte och tillgodose de rekommendationer, karaktärsdrag och värden som finns formulerade i kommunens politiskt antagna kulturmiljöprogram samt i framtaget antikvariskt underlag. I planbeskrivningen redogörs för en del av de ställningstaganden som gjorts utifrån kulturmiljöaspekter vad gäller utformningen av den nya bebyggelsen. Här bör dock redogöras tydligare för en del överväganden. Exempelvis bör det framgå vad som legat till grund för regleringen av den nya bebyggelsens höjd eftersom denna går emot karaktärsdrag som lyfts fram i den antikvariska förundersökningen. När det gäller utformning av fasader kan bestämmelsen f3 tolkas som att den nya bebyggelsens fasader ska vara av både tegel och trä. Om syftet inte är att materialen ska kombineras i fasaderna bör bestämmelsen omformuleras. Ytterligare specificering kan behövas för att uppnå en lämplig anpassning till kulturmiljövärden på platsen samt önskad gestaltning av den nya bebyggelsen.

I den undersökning av betydande miljöpåverkan som gjorts inför planarbetet står det att området är okänsligt vad gäller kulturhistorisk miljö. Att den antikvariska förundersökningen konstaterar att det fysiskt inte finns mycket kvar av den äldre bruksmiljön inom planområdet betyder inte att kulturmiljön på platsen är okänslig för förändringar. Eftersom det rör sig om en miljö med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden ska det snarare tas större hänsyn vid utformningen av den nya bebyggelsen eftersom denna kan ha negativ påverkan på platsens karaktär och värden.

I anslutning till planområdet finns ett flertal byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla i den halländska bebyggelseinventeringen. När dessa byggnader beskrivs bör det förtydligas att det rör sig om just kulturhistoriskt värdefulla byggnader av olika klasser och inte bara byggnader av regionalt och lokalt intresse. Kommunen bör sträva efter att reglera bevarandet av värdefull bebyggelse genom bestämmelser i detaljplan. Det hade varit önskvärt att kommunen i ett tidigt skede hade utrett möjligheten att utöka planområdet för att omfatta även de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte redan har skydd i detaljplan och säkerställt dess bevarande genom lämpliga planbestämmelser. Den antikvariska förundersökning som tagits fram är ett bra underlag för detta. Även den gamla allén utmed Allégatan bör förses med bestämmelser som säkerställer dess bevarande utifrån det kulturhistoriska värdet som konstateras i förundersökningen.

Trafikbuller

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid

fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör bland annat minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. I förordningen anges följande i 5 §:

”Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.”I trafikbullerutredningen sägs att 4,3 godståg planeras passera per dygn och vid dessa tillfällen överskrids maxvärdena.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör höra Trafikverket som infrastrukturförvaltare och berörd sakägare enligt 5 kap 11 § punkt 2 PBL. Enligt 2 kap 1§ plan- och byggförordningen åligger inte detta länsstyrelsen att göra. Om det nu aktuella området bebyggs enligt förslaget till detaljplan kan det påverka möjligheterna till eventuell framtida utökning av trafiken på Halmstad-Nässjö järnväg.

Biotopskydd

Inom området finns det minst en allé. Det bör framgå av planbeskrivningen om planens genomförande påverkar allén/alléerna. Förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna. Det bör anges ett skydd i plankartan för de utpekade områdena som omfattas av biotopskydd. En gränsmarkering bör dessutom läggas in i plankartan. Det bör också anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilken söks hos länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl. En ansökan om biotopskyddsdispens bör vara klar innan detaljplanen antas.

Det bör säkerställas att ingen schaktning görs som kan påverka trädens rotsystem. Man bör också skydda trädens stammar vid anläggningsarbeten i närheten om det finns risk för skada. Ett exempel på skydd är att montera plank runt stammen.

Här finns information som kan delges om åtgärder som kan vidtas för att skydda träd vid arbeten: Skydda träden vid arbeten | Länsstyrelsen Stockholm (lansstyrelsen.se)

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan bl.a avseende risk för översvämning samt risk för människors hälsa på grund av trafikbuller och markföroreningar. Vidare kan detaljplanen leda till negativ påverkan på kulturmiljö, MKN och biotopskyddsområde. Även andra miljöeffekter kan behöva belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

Trafikbuller, riksintresse

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n5).

Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

Trafikverkets geotekniska bedömning är att föreslagen byggnation som ligger ca 50 meter från järnvägen och på fasta jordlager inte kommer att påverka riksintresset negativt. Kommunen håller med Trafikverket om att riksintresset för kommunikationer inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning och motivering kring påverkan på riksintresset.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har justerats utifrån det reviderade planförslaget med nya förslag på dagvattenlösningar. Ytan för dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen n₃, att minst 350 m² av marken ska utgöras av plantering i form av växtbäddar. Dagvattendiket utmed Allégatan behöver beaktas i genomförandet av detaljplanen men regleras inte i planen då kommunen bedömer att en sådan planbestämmelse inte har stöd i lagstiftningen. Utformas dagvattenlösningarna enligt förslaget sjunker alla föroreningsstyper för framtida situation till under eller till samma nivåer som för befintlig situation. Eftersom planområdet kommer bidra med en förbättring eller samma belastning som för befintlig bedöms inte föreslagen utformning för planområdet ha en negativ påverkan på recipienten. På grund av att föroreningsbelastningen sjunker för de flesta ämnen bedöms i stället föreslagen dagvattenhantering förbättra recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Strandskydd

En planbestämmelse om att strandskyddet är upphävt har lagts in på plankartan (a₁) för området som omfattas av strandskydd. Ett särskilt skäl för upphävande av strandskydd har beskrivits. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i centrala Oskarström med närhet till service och kollektivtrafik och det finns ett behov av flerbostadshus inom tätorten. Kommunen åberopar därför det särskilda skälet för upphävande av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitlet 18 c §, punkt 5 - att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området.

Förorenad mark

En utredning av föroreningssituationen vid den f.d. textilindustrin Jutan har tagits fram, Föroreningssituationen inom Jutanområdet och risken för spridning till planområde Koltrasten 3, Awer 2021-08-16. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något i studerade utredningar som indikerar att föroreningssituationen inom det tidigare industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 är av sådan art och omfattning att det skulle hindra fortsatt planläggning av Koltrasten 3.

För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen har planförslaget omdisponerats och byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen. I den södra delen av planområdet föreslås istället markparkering som även ska fungera som en skyfallsyta.

I samband med exploatering av fastigheten bedöms att den översta 0,5–1 metern av jorden, där byggnader placeras, skiftas ut och ersätts med massor vilka ska klara aktuell markanvändning på platsen vilket är KM. Detsamma gäller även områden där framtida gräsytor, rabatter och dylikt ska anläggas. För att säkerställa detta har en planbestämmelse införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet, anses risken för påverkan på människor och miljö vara låg.

Risk, farligt gods

Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelser enligt ”Riskanalys av farligt gods i Hallands län”. De byggnader som är placerade närmast järnvägen ges ett skydd i planen genom planbestämmelsen m₁ som anger att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av järnvägen (HNJ-banan). Planbestämmelsen anger även att entréer ska placeras på motsatt sida av järnvägen.

Översvämningsrisk, dammbrott

En riskutredning har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ev. dammbrott, Riskanalys översvämning Halmstads kommun 2022-05-02. Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Genom dessa regleringar samt att det finns evakueringsplaner anses översvämningsrisken och risken för människors liv och hälsa samt ekonomiska värden vara acceptabel. I bedömningen har hänsyn tagits till att dammbrott Nissan, vilket innebär dammbrott i samtliga dammar med kraftstationer i Nissan samtidigt, har en väldigt låg sannolikhet.

Risk för ras, skred och erosion

En geoteknisk utredning har tagits fram av Awer geoteknik, 2021-11-01. Enligt utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Det bedöms heller inte råda någon pågående erosion i området. Eventuell erosion sker i anslutning till ån Nissan. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt att området är på sådant avstånd från ån gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt erforderliga säkerhetsfaktorer.

Kulturmiljö

Beskrivningen av området och dess påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har fördjupats. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Planförslaget möjliggör 6 flerbostadshus i 4 våningar med en högsta nockhöjd på 17,5 meter. Nockhöjden motiveras av att byggnaderna placeras nedanför höjden och kommer på så vis att ta stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med fasadmateriell i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

Lindallén utmed Allégatan som enligt den antikvariska förundersökningen utgör ett viktigt karaktärskapande element kommer att bevaras. Stentrappan upp till Bruksgatan föreslås flyttas och få en ny placering vilket kommer att utgöra ytterligare ett karaktärskapande element i området.

Slutsatsen är att det nya området kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation.

Eftersom den nya bebyggelsen förhåller sig till och knyter an till den kulturhistoriska bebyggelsen genom placering, proportioner och materialval bedöms inte påverkan och konsekvenserna för Jutanområdet som helhet att bli negativ.

Biotopskydd

En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén, EnviroPlanning 2023-07-04. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen med rekommenderade försiktighetsåtgärder.

Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartermark. Parkremsan utmed Allégatan har ändrats till allmän platsmark Gata med egenskapsbestämmelsen gc-väg1. Gång- och cykelvägen hamnar som närmast 3 meter från träden. Enligt trädinventeringen rekommenderas att gc-vägen utförs på sådant sätt att risk för skada på träden minskas, exempelvis med lätta maskiner och att man snarare fyller ut på marken för att få ett bra underlag på gångvägen.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning som bedömer den sammantagna miljöpåverkan har tagits fram, ÅF Infrastructure AB 2023-09-01. En sammanfattande bedömning har infogats i planbeskrivningen.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen Hallands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s synpunkter.

I planhandlingarna anges att planområdets naturliga jordlager består av sandig morän och svämsediment av sand. Denna bedömning baseras på SGU:s geologiska kartor. SGU:s geologiska kartor anger dock endast jordlager ner till 0,5m djup under markytan. Ingen geoteknisk utredning har utförts.

I planhandlingarna anges också att eftersom planområdet tidigare varit bebyggt, bedömer kommunen att en geoteknisk utredning inte behövs.

Enligt Plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Att det tidigare funnits bebyggelse inom området är inget motiv till att inte genomföra en geoteknisk utredning. Inom detaljplaneområdet planeras dessutom fyravåningsbyggnader som ligger på svämsediment i närheten av Nissan. Utredning av de geotekniska förutsättningarna med avseende på risk för skred, ras och erosion för planerade belastningar och med hänsyn till framtida grundvattennivåer vid höga flöden/vattennivåer i Nissan, erfordras.

SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras, inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.
- SGI rekommenderar att geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion klarläggs under detaljplaneskedet. krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Kommentar

En geoteknisk utredning har tagits fram av Awer geoteknik, 2021-11-01. Enligt utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Det bedöms heller inte råda någon pågående erosion i området. Eventuell erosion sker i anslutning till ån Nissan. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt att området är på sådant avstånd från ån gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt erforderliga säkerhetsfaktorer.

TRAFIKVERKET

Infrastruktur

HNJ-banan är utpekad som riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 §, på grund av betydelsen av godstransporter mellan Hyltebruk och Västkustbanan. Banan som är oelektrifierad används både för gods- och persontrafik. Omkringliggande gator ingår i det kommunala väghållningsansvaret.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverkets geotekniska bedömning är att föreslagen byggnation som är ca 50 meter från järnvägen och på fasta jordlager inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Trafikverket har ej heller något att invända mot den bullerutredning som är utförd. Under förutsättning att det anordnas en gemensam uteplats som uppfyller de krav som ställs i bullerförordningen så har Trafikverket inget i övrigt att tillägga.

Utifrån avstånd till planerad bebyggelse, markförhållanden och godstrafikering ser Trafikverket heller inget behov av en vibrationsutredning.

Övrigt

Trafikverket ser gärna att vi per automatik blir hörda i ärenden som berör statlig anläggning och framför allt riksintressen för kommunikation. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Synpunkterna kring riksintresset noteras.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n5).

Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BARN- OCH UNDOMSNÄMNDEN

Föreslagen utbyggnad med ca 120 lägenheter får en stor påverkan på förskola, grundskola och fritidshem. Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran emot att fler bostäder byggs men understryker vikten av att fler förskole- och elevplatser måste vara byggda och i bruk innan inflyttning sker i nya bostäder. Idag har förskolorna och grundskolorna i stort sett fyllt tillgängliga barn- och elevplatser. Enligt föreslagen tidsplan kan genomförande påbörjas från år 2022. En inflyttning kan då bli aktuell med början 2024.

Föreslagna bostäder finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan och är därmed inräknade i kommunens befolkningsprognos. I nuvarande LOFS, lokalförsörjningsplan, finns en ny förskola planerad för 8 avdelningar med färdigställande 2025. Den planeras ersätta tillfälliga paviljonger vid Vrenninge förskola, 2 avdelningar, Kvarngränds förskola 1,5 avdelning och Viktoria förskola med 1 avdelning. Det är därmed en utökning med 3,5 avdelning. Den planerade nya förskolan behöver vara färdig tills det nya bostadsområdet påbörjar inflyttning annars finns inte förskoleplatser i närområdet.

Det pågår för närvarande en förstudie för grundskolornas utveckling inom Oskarström. Barn- och ungdomsnämnden fattade 2020 beslut med förslag om att det blir en skola med F-3 och en skola med årskurserna 4-9. Där ingår en beräknad utökning av antal barn- och elever de närmaste 10 åren motsvarande kommunens befolkningsprognos. För att möta en inflyttning av barn/elever i grundskoleålder är det viktigt att beslut fattas utifrån förstudien och att anslag finns i kommande planeringsdirektiv för att säkerställa att elevplatser finns inom närområdet.

I Framtidsplan 2050 föreslås stor ökning i bostadsbyggandet. Barn- och ungdomsnämnden lämnade remissyttrande i december 2020. Nya barn- och elevplatser kommer att behövas inom området utöver de som planeras idag.

Kommentarer under rubriken samhällsservice:

2020 flyttade folkbiblioteket ifrån Österledsskolan till lokal i centrala Oskarström för att Esperedsskolan skulle få mer lokalyta. Vid Valhallaskolan finns sedan några år en tillfällig paviljong som måste ersättas med permanenta lokaler.

Utöver nämnda förskolor finns ytterligare en, Vrenninge förskola, där två av de fem avdelningarna finns i en tillfällig paviljong.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras med rätt information vad gäller förskolor och skolor i området. En detaljplan för en ny förskola i Oskarström med 8 avdelningar är under framtagande (Oskarström 5:81).

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Plankartan

I plankartan finns inga begränsningar i fastighetsstorlek, vilket innebär att detaljplanen kan möjliggöra framtida avstyckningar.

Planbeskrivningen, Genomförandebeskrivning, Servitut & ledningsrätter

Det nämns i planbeskrivningen att det i gällande detaljplan (akt 1380K-P846) finns upplåtet ledningsrättsområde inom det nya planområdet. Det finns inget upplåtet ledningsrättsområde, däremot finns markreservat för underjordiska ledningar.

Det bör förtydligas vilka de befintliga avtalsservituten är som belastar planområdet. Det bör även förtydligas att avtalsservituteten är bl.a. till förmån för nämnda fastigheter och omfattar elledning, kraftledning. Det bör redovisas i en konsekvensbeskrivning hur avtalsservituten inom planområdet blir påverkade.

Det nämns även under Teknisk försörjning att det inom planområdet förutom Eon och Varbergs energi finns ledningar tillhörande Skanova, Weum gas och Halmstad stadsnät. Om det är kommunens avsikt att de befintliga ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall kan det vara lämpligt att plankartan kompletteras med u-område. Utan u-område kan ledningsdragningen komma i strid med planens syfte.

Ekonomiska frågor

Inför samrådet har det inte redovisats något exploateringsavtal för lantmäterimyndigheten mellan markägaren och kommunen. Enligt planbeskrivningen ska kommunen och markägaren ingå ett exploateringsavtal innan detaljplanen är antagen. Lantmäterimyndigheten har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpning av PBL 6 kap 40-42 § till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p. Ekonomiska konsekvenser för planen är heller inte redovisade. Inte heller konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal redovisas.

Då den allmänna platsmarken har kommunalt huvudmannaskap har kommunen, enligt PBL, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. Det bör framgå om kommunen har tänkt lösa in marken tvångsvis eller via överenskommelse.

Teknisk försörjning

Det bör framgå om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Mark och vegetation

I planbeskrivningen anges att planområdet berörs av strandskydd. Strandskyddet återinträder automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken. En bestämmelse om upphävande av strandskydd bör införas för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen.

Kommentar

En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan (a₁). Särskilt skäl för upphävande har angivits i planbeskrivningen, se kommentar till länsstyrelsen ovan.

Ett u-område har lagt till i detaljplanens västra del vilket stämms av med ansvarig på E.ON.

Planförslaget anger inte någon minsta fastighetsstorlek då det i detta fall inte finns något behov av att reglera exploateringsgraden genom en sådan bestämmelse. Plankartan har kompletterats med ett g-markreservat för gemensamhetsanläggning inom parkeringsytan.

Genomförandebeskrivningen har omarbetats sedan samrådet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Felskrivning i nedan utdrag från planbeskrivningen, där korrigerig krävs.

Utrymning vid brand.
För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till fyra (4) våningar. Byggnader över fyra (4) våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Förslag på rättelse enligt nedan:

”För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till 11 meter vilket motsvarar tre (3) våningar. Byggnader över tre (3) våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.”

- Nedan skärmdump från sid. 21 i planbeskrivningen under rubrik ”Planförslag och konsekvenser – Mark, vatten och vegetation” höjdsätts planområdet utifrån ett 200-års flöde.

I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" beskrivs en höjdsättning av planområdet. Denna bestäms av högsta vattennivå vid skyfall eller översvämningsnivå vid 200-års flöde. Enligt skyfallsanalysen blir högsta vattennivån +19,3 m ö.h. då vattnet sedan bräddar över Allégatan mot Nissan. Översvämningsmodelleringen av Nissan i dessa fall visar att översvämningsnivån når till +19,2 m ö.h. Fastigheter inom Oskarström 3:84 klassas som byggnad och byggnadsfunktion. Detta gör att FG rekommenderas att ligga 0,2 m över översvämningsnivån, alltså minst +19,5 m ö.h. Marknivåerna för den planerade GC-banan och Allégatan bör dock kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än +19,3 m ö.h. innan det rinner vidare österut mot Nissan, då det skulle höja vattennivån vid skyfall. Markens anordnande utgår ifrån utredningens rekommendationer. Lokaler ska anpassas rekommendationerna och källare får byggas under baskriven nivå.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Vidare på sid. 28 i planbeskrivningen under rubrik "Hälsa och säkerhet – miljö kvalitetsnormer" framgår att detaljplanområdet höjdsätts utifrån ett 100-års regn, se nedan skärmdump.

För att reducera missförstånd bör höjdsättning ändras till samma vattenflöde för de båda texterna, i detta fall till ett 200-års flöde.

Vid skyfall kommer vatten ansamlas mot de lägsta punkterna längs GC-banan och Allégatan vars marknivåer styr den maximala vattennivån innan det bräddar över vägen och avrinner österut mot Nissan.

I vidare arbete är det viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden undviks där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras.

- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmsta gata eller annan typ av yta, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Kommentar

Texten om utrymning vid brand korrigeras enligt räddningstjänstens synpunkt.

Avsnittet om skyfall tydliggörs i planbeskrivningen. I vidare arbete är det viktigt att området höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden, lågpunkter eller barriärer undviks där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden är generellt sett positiv till detaljplanen då ett genomförande innebär tillförsel av bostäder i en centralt belägen del av Oskarström, på en yta som i dagsläget inte nyttjas till fullo.

Trafik

Planförslaget beskriver inte hur trafikförsörjningen till det nya området kommer lösas.

Illustrationen visar att anslutning kommer göras söderifrån från befintlig Jutans väg. Att angöra så långt söderut som möjligt är väldigt viktigt då trafiken i första hand ska ledas mot Brogatan. Jutans väg är inte utbyggd enligt detaljplanen utan är enbart en grusväg idag och kommer inte att fungera som anslutning till det nya området. Det förutsätter omfattande åtgärder och det saknas förslag på sektion och finansiering av utbyggnad i planbeskrivningen.

Jutans väg (norr om Allégatan) har inte har någon allmän funktion utan ska ingå i planområdet och planläggas som kvartersmark. I utdraget från bullerutredningen framgår att samtlig trafik som kommer trafikera denna är tillkommande på grund av nya bostäder, vilket innebär att det inte finns något allmänt intresse. Felaktigt i illustrationen ser det ut som om gatan går längs hela den södra områdesgränsen, men detta är inte i enlighet med befintlig detaljplan.

Landskap

Teknik- och fritidsnämnden bedömer att parkremsan utmed Allégatan inte är tillräckligt tilltagen utan behöver breddas. Detta för att säkra trädens överlevnad i allén. I detaljplanen anläggs gång- och cykelbana och svackdike inom ett par meter från trädens stammar. Svackdike och gång- och cykelbana behöver anläggas utanför trädens droppzoner (vilket motsvarar trädkronans utbredning). Teknik- och fritidsnämnden föreslår att man tittar på en annan lösning för både dränering/dagvattenhantering och gång- och cykelbana då allén är mycket viktig att bevara ur ett biologiskt och kulturmiljöhistoriskt perspektiv. Träden är dessutom biotopskyddade och den här typen av stora förändringar i närheten av träden måste eventuellt förankras med Länsstyrelsen och ansökan om dispens från biotopskyddet kan krävas. Allén utmed Allégatan är lindar (och inte almar). Ovanstående gällande trafikförsörjning har framförts ett flertal gånger under planarbetet utan att åtgärder i planförslaget har vidtagits.

Teknik- och fritidsnämnden föreslår att detaljplanen avstyrks om inte in-/utfart till fastigheten löses inom detaljplanen samt att lösning av dagvattenhantering och gång- och cykelväg görs utan risk för skada på trädallén.

Kommentar

Planområdet kommer att angöras ifrån Jutans väg i söder. Infarten till området tas med i planområdet och planläggs som allmän platsmark Gata. Planbeskrivningen förtydligas kring hur området ska angöras.

Planbeskrivningen justeras med rätt information om de biotopskyddade träden. En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén, EnviroPlanning 2023-07-04. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen genom föreslagna försiktighetsåtgärder. Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Gång- och cykelvägen hamnar som närmast 3 meter från träden. Enligt trädinventeringen rekommenderas att gc-vägen utförs på sådant sätt att risk för skada på träden

minskas, exempelvis med lätta maskiner och att man snarare fyller ut på marken för att få ett bra underlag på gångvägen, snarare än att man gräver bort och fyller på med annat underlag.

Förslaget har reviderats i samarbete med berörda på teknik- och fastighetsförvaltningen.

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Miljönämnden.

1. Detaljplanen ska innehålla en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark genomförts. Bestämmelsen ska avse de föroreningar som påträffats inom planområdet.
2. Detaljplanen behöver utvecklas när det gäller förutsättningarna för och behovet av uteplatser, såväl privata som gemensamma, som klarar de riktvärden som finns i 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
3. De verksamheter som i dagsläget bedrivs på industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 nordost om planområdet bedömts inte påverka möjligheten att planlägga Koltrasten 3 för bostäder. Närheten mellan de nya bostäderna och industriområdet kan dock innebära att möjligheterna att nyetablera, utveckla och driva verksamheter inom industriområdet begränsas.

Kommentar

En planbestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Bestämmelsen gäller de föroreningar som är fasta i marken och inte de flyktiga föroreningarna.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (ns). Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

Övriga synpunkter noteras.

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Byggnadsnämnden

Garage kräver delvis öppen fasad för ventilation. Det är svårt att bedöma om föreslaget garage kommer bli en bruttoarea eller en öppenarea. Det är därför bättre att uttrycka byggrätten som en byggnadsarea med en viss nockhöjd. Detta gäller även alla andra mindre byggnader som bara är en våning då en viss del av funktionen troligen kommer ske som öppenarea. Byggnadsarea samt nockhöjd behöver anges. Detta gäller bestämmelse e 4, 5, och 8.

Bostadshusens byggrätt anges som en bruttoarea. Med en bruttoarea kan man inte begränsa fotavtrycket på marken, vilket det kan finnas behov av här. De bruttoareor som anges för

bostadshusen ska även inrymma inglasade balkonger enligt planbeskrivningen. Eventuellt söks ej bygglov för inglasning i det första skedet. Det kan därför komma bli så att sökanden nyttjar all bruttoarea som tillåts till själva byggnaden och inte sparar yta till inglasning av balkonger. Denna begränsning av byggrätten blir otydlig. Av den anledningen bör istället en byggnadsarea anges, i kombination med en nockhöjd. Då kan fotavtrycket begränsas och då räknas balkonger in i enlighet med beräkningsregler för byggnadsarea. Inglasning kan därefter ske utan att detta påverkar byggnadsarean. Detta gäller bestämmelse e 1, 2, 3, 6 och 7.

Byggnadshöjd föreslås som bestämmelse för samtliga byggnader inom planområdet. Det är mer lämpligt att här reglera med nockhöjd (samt takvinkel) för att säkerställa en begränsning till en viss höjd. Det blir även tydligare då alla hus inte vetter mot allmän plats och det då blir otydligt från vilken fasad man ska utgå när byggnadshöjden mäts. Eftersom flera byggnader kan placeras mindre än 6 meter från allmän plats bör det även anges i beskrivningen att nockhöjden ska mätas från en medelmarknivå runt respektive byggnadskropp.

Bestämmelse f3 innebär så som den är skriven att en kombination av tegel och trä krävs på alla huvudbyggnaders fasader. Byggnadsnämnden bedömer att huvudbyggnader bör begränsas till att uppföras i i huvudsak i tegel. Trä kan då medges men i mindre skala än tegel.

Inom sydlig byggrätt på hus A 1 och 2 tillåts ett färdigt golv på en nivå + 19,5 . Inom samma hus längre norrut tillåts inte färdigt golv ligga lägre än +21,5. Inom den sydliga delen finns det enligt planbeskrivningen ett syfte att kunna lägga lokaler och verksamheter med användning C på en lägre plushöjd. Planbestämmelser tydliggör inte denna begränsning av användningen bostäder. Det behöver tydliggöras att det inte finns möjlighet att uppföra bostäder på en lägre nivå än +21,5.

Det behöver för bestämmelse n1 tydliggöras att det övre planet för parkering ska vara öppet. Detta kan också tydliggöras genom en höjdangivelse för denna byggrätt.

Byggnadsnämnden vill påpeka att gestaltningen av det nya bostadsområdet är av särskild betydelse då det ligger inom ett kulturmiljöområde. Det är av vikt att de nya byggnaderna ges ett eget uttryck som harmonierar i skala, materialval och detaljeringsgrad med den befintliga bebyggelsen inom Jutans verksamhetsområde. Det är av lika stor vikt att den äldre bebyggelsens särdrag tillåts sticka ut och informera om sin historiska användning och betydelse för Oskarströms framväxt. Byggnadsnämnden bedömer att tillvägagångssättet som redovisas i illustrationer till samrådsförslaget, att i princip kopiera det befintliga kontorshuset inom Jutanområdet och ge bostadshusen ett likadant uttryck, innebär att förminska kontorshusets betydelse och unicitet. Ett annat förhållningssätt till det historiska arvet som kan ta sig uttryck i de nya husen behöver arbetas fram för bostadsområdet.

Detaljplanen ska innehålla en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark genomförts. Bestämmelsen ska avse de föroreningar som påträffats inom planområdet.

Detaljplanen behöver utvecklas när det gäller förutsättningarna för och behovet av uteplatser, såväl privata som gemensamma, som klarar de riktvärden som finns i 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Ur ett barn- och trafiksäkerhetsperspektiv behöver det säkerställas att det nya området inte uppmuntrar fler oskyddade trafikanter att hellre röra sig över plankorsningen vid järnvägen än den planskilda korsningen vid Brogatan. De rörelser och avstånd som anges i planbeskrivningen till hållplatser för kollektivtrafik och till skolor i omgivningen behöver tydligt redovisas i kartor.

Detaljplanen behöver hantera det faktum att en mindre del av fastigheten berörs av strandskydd. Det framgår inte i planbeskrivningen hur strandskyddet ska hanteras eller vilket särskilt skäl man hänvisar till för dispens. Information finns om att 925 m² av fastigheten ligger inom strandskyddat område med mindre än 100 meter till Nissan. Detta område redovisas dock inte i karta. Inte heller i plankartan syns något om strandskyddet eller gränsen för dess utbredning.

De verksamheter som i dagsläget bedrivs på industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 nordost om planområdet bedömts inte påverka möjligheten att planlägga Koltrasten 3 för bostäder. Närheten mellan de nya bostäderna och industriområdet kan dock innebära att möjligheterna att nyetablera, utveckla och driva verksamheter inom industriområdet begränsas.

Kommentar

Garagen har tagits bort och ersatts med markparkering. På plankartan regleras nockhöjd istället för byggnadshöjd samt byggnadsarea istället för bruttoarea där det behövs. En planbestämmelse om reglering av takvinkel har införts. Planbestämmelsen om fasadmateriäl förtydligas till att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel.

Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning.

Området har sedan samrådet gestaltats om och kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

En planbestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Bestämmelsen gäller de föroreningar som är fasta i marken och som påträffats inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n₅). Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

En gång- och cykelväg kommer att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande strandskyddet. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan (a₁). Särskilt skäl för upphävande har angivits i planbeskrivningen, se kommentar till länsstyrelsen ovan.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Förvaltningen ser positivt på att det byggs bostäder i Oskarström då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Då det inte framgår i beskrivningen vilken typ av bostadsform som ska byggas vill förvaltningen framföra att den helst hade sett plusbostäder och en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter med hög tillgänglighet då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Oskarström. Förvaltningen har dock ingen uppfattning kring hur behovet av plusbostäder ser ut i området.

Förvaltningen anser att placeringen i Oskarström är bra då det är nära till kommunikationer och centrum där det bl. a. finns mataffär, apotek, folktandvård m.m.

Förvaltningen förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer.

Förvaltningen vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö i området.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Byggnaderna kommer att förses med hiss och tillgänglighetsanpassning regleras i bygglovskedet.

Området kommer troligtvis att innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter men upplåtelseform är inte möjligt att reglera i detaljplan.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden ställer sig mycket positiv till utveckling i Jutanområdets industrihistoriska miljö.

Planområdet lämpar sig bra för bostäder och har potential till att utgöra en attraktiv boendemiljö.

Det är positivt att planförslaget och skissen har anpassats efter Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun i förhållande till placering, skala, proportioner och material. Även att trädallén ses som en viktig historisk lämning och ska bevaras, samt att stentrappan flyttas och bevaras är mycket positivt.

Att efterlikna kontorsbyggnadens arkitektur är positivt men i kombination med loftgångar och med att inglasning av balkonger medges, är risken att intentionen med arkitekturen går förlorad. Kompromisser i utförandet riskerar att platsen istället för att ge en smakfull hint åt det förflutna blir en röra av olika stilar. Väl genomtänkt arkitektur, med högt estetiskt värde, är mer hållbar och skapar bättre livsmiljöer. Med sitt centrala läge kommer detta område sätta stor prägel på Oskarström och för att nå sin fulla potential behöver ytterligare hänsyn tas till byggnadsdetaljer och kvalitet.

Livsmiljön mellan husen präglas av parkeringsplatser och det hade varit önskvärt att livsmiljön prioriterades mellan husen. Vid jämförelse med bilden av de gamla arbetarkasernerna (s.13) och med bilden på de intilliggande kolonilotterna (Antikvarisk förundersökning, s.7) där grönska och trädgårdar får ta plats, blir differensen stor. Dessa frågor är viktiga att diskutera utifrån politikområdet gestaltad livsmiljö.

Livsmiljö handlar också om människors vanor och beteendemönster. Det hade varit önskvärt att hållbara vanor ytterligare uppmuntrades i utformandet av nya bostadsområden. Till exempel kan ett hållbart resande med cykel och en aktiv livsstil, uppmuntras genom förläggande av säkra cykelförråd (både inomhus och utomhus). Det behöver också finnas möjlighet att ta hand om och serva sin cykel till exempel genom förläggande av spolplatta, verktygsrum och pumpstation. Att tidigt planera för en hållbar livsstil i nya bostadsområden är viktigt för att klara samhällsutmaningarna.

Om det behöver tas fram nya gatunamn för området hade det varit önskvärt att pröva namn med tydlig anknytning till platsens industrihistoria och de gamla arbetarkasernerna för att ge området ytterligare kulturhistorisk förankring.

Avslutningsvis anser kulturnämnden att området har potential till att bli en plats vi kan vara stolta över en lång tid framöver.

Kommentar

Området har sedan samrådet gestaltats om och kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Placeringen av byggnaderna gör att siktlinjer bevaras mellan husen och att mer grönska får plats mellan byggnaderna.

Bebyggelsen ska uppföras med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

En större gemensam utemiljö har skapats mellan byggnaderna med plats för lek, rekreation och vila. Detaljplanen säkerställer att en gårdsyta på minst 400 m² anordnas centralt i området.

Dagvattnet föreslås tas om hand inom området och renas i växtbäddar. Ytan för dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen n₃, att minst 350 m² av marken ska utgöras av plantering i form av växtbäddar. Dagvattendiket utmed Allégatan behöver beaktas i genomförandet av detaljplanen men regleras inte i planen då kommunen bedömer att en sådan planbestämmelse inte har stöd i lagstiftningen.

PENSIONÄRSRÅDET

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

- Utskottet ser positivt på att det byggs plusbostäder i hyresrättsform utspritt över hela detaljplaneområdet.
- Förekomsten av radon behöver beaktas.
- Hissarna som byggs i huset måste gå hela vägen ner till markplan så att huset blir tillgängligt. Det är särskilt viktigt när husen byggs med första våningsplan en halv trappa upp.
- Buller från järnvägen kan bli ett problem och behöver ses över.
- Kollektivtrafiken i området behöver ses över. Exempelvis genom att säkra gångbanor så att det blir enkelt och tryggt att ta sig till en busshållplats. För tryggheten är det även viktigt att belysningen i området ses över.

Kommentar

Det kommer inte att införas någon planbestämmelse gällande radonskydd eftersom det regleras i BBR.

En gång- och cykelväg till busshållplatsen kommer att anordnas utmed Allégatan.

Enligt bullerutredningen klarar samtliga bostäder gällande riktvärden för buller.

Byggnadernas tillgänglighet kontrolleras i bygglovsskedet.

FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar.

När det gäller områdets tillgänglighet för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att grusgångar hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt god belysning i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till tillse att där finns synstråk så det blir enklare att orientera sig i området.

För att förstärka tillgängligheten kring de planerade bostäderna i området är det värdefullt om där finns möjlighet att parkera rullstolar/rullatorer eller liknande i låsta förråd för de boende. Lika så att parkeringsplatserna för rörelsehindrade ligger i nära anslutning till bostadshusen.

Kommentar

Parkeringar för rörelsehindrade föreslås placeras i nära anslutning till entréerna. Övriga frågor regleras i ett senare skede, detaljprojektering och bygglov.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON.

Inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

För att planen ska kunna genomföras så krävs det ledningsflytt. Prisindikation är skickad till exploitören. Det är en förutsättning att avtal om ledningsflytt finns innan planen antas, för att E.ON så småningom ska kunna lämna planen utan erinran. Beroende på kommande effektbehov kommer det behövas anläggas en större transformatorstation, förslagsvis i den södra delen vid miljöstationen, se inklippt bild.



Karta över E.ONs ledningar.

E.ON vill att den nya transformatorstationen skyddas i plankartan med 8x8 meter E-område ”transformatorstation”. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Transformatorstationen ska placeras så att den rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Kommentar

Ett E-område har placerats intill plangränsen i områdets södra del med tillräckligt avstånd till brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag. Området är tillgängligt via infartsvägen och ett u-område på kvarteretsmark.

Ett u-område har lagt till i detaljplanens västra del vilket stämms av med ansvarig på E.ON.

De markförlagda kablar som går tvärsöver planområdet kommer att flyttas. Ett avtal om ledningsflytt är inte en förutsättning för detaljplanens antagande. Det är en fråga mellan ledningshavaren och markägaren/exploatören som är fristående från planprocessen.

KULTURMILJÖ HALLAND

Den föreslagna bebyggelsen ansluter som helhet väl till den befintliga äldre industribebyggelsen genom material och form och anknyter även till platsens tidigare karaktär med rader av bostadsbebyggelse i tegel intill fabriken. Det upprepade gavelmotivet från fabrikskontoret är ett tydligt och bra exempel på detta. Vi ser positivt på denna inriktning då den tydligt utgår från platsen och dess historia.

Angående planbestämmelserna bör det därför förtydligas att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet.

Kommentar

Planbestämmelsen om fasadmaterial förtydligas till att huvudsakligt fasadmaterial ska vara av tegel.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Koltrasten 3 är beläget inom verksamhetsområde för nyttigheterna dricks-, spill- och dagvatten och kan anslutas till det allmänna dricks-, spill- och dagvattennätet.

Befintliga servisledningar för dricks- och spillvatten kan dimensioneras upp för att bättre svara mot Koltrasten 3:s behov. Brandposter med kapacitet varierande mellan 10 l/s och 20 l/s finns i anslutning till Koltrasten 3, vilket svarar mot räddningstjänstens behov.

Befintlig servisledning för dagvatten kan enbart dimensioneras upp till en kapacitet på c:a 40 l/s och bör därför inte svara mot Koltrasten 3:s behov. I samråd med Samhällsbyggnadskontoret har ett fördröjningskrav beslutats så att framtida flöden från Koltrasten 3 anpassas till befintliga flöden. Vidare får dagvattnets miljöpåverkan inte öka jämfört med dagens situation.

I samrådshandlingen, under rubriken ”Planförslag och konsekvenser” beskrivs att andelen allmän mark, park, ökar motsvarande ytan för förslaget svackdike. Vidare hänvisas till följande text från dagvattenutredningen: ”För att kunna ta hand om dagvattnet, rening och fördröjning, samt omhänderta flöden från extremregn rekommenderas att ett svackdike utformas med en specifik magasineringsvolym om c:a 160 m³, längs med planområdets östra del, längs med Allégatan. Svackdiket kommer fungera som en översilningsyta för mindre regn.”

Även dagvattenfördröjande åtgärder, såsom regnbäddar, för Koltrasten 3 föreslås under rubriken ”Planförslag och konsekvenser”. Dessa åtgärder är mycket viktiga för att dagvattenhanteringen skall fungera och att dagvattenflödet inte överstiger dagvattenservisens och svackdikets kapacitet. Om

inte fördröjning sker inom fastigheten Koltrasten 3 behöver den ske på allmän mark.

Vidare beskrivs under rubriken "Förutsättningar" att LBVA ombesörjer hanteringen av dagvatten och under rubriken Planförslag och konsekvenser beskrivs att dagvatten tas omhand inom planområdet och ska ledas till recipienten Nissan, detta enligt "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" samt enligt LBVA.

Slutligen beskrivs under rubriken Genomförandebeskrivning att Halmstads kommun, genom LBVA, ansvarar och bekostar anläggande av dagvattenfördröjningen samt ansvarar och bekostar framtida drift och underhåll. Avgift avseende nya VA-anslutningar och dagvattenanläggningar regleras i gällande VA-taxa.

Då det beskrivna svackdiket är en förutsättning för att hantera extremregn samt fungerar som ett magasin för ytligt rinnande dagvatten så skall diket inte bekostas eller underhållas av LBVA. LBVA kan inte heller reglera någon avgift för dagvattenanläggningar vilket är föreslaget i ovanstående stycke.

För att kunna anta och genomföra detaljplanen måste det ges förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet så att denna fördröjning tillsammans med fördröjning utanför planområdet säkerställer att dagvattenhanteringen kommer att fungera såsom den är planerad och beskriven i samrådshandlingen och dagvattenutredningen.

Koltrasten 3 har, som tidigare nämnts, redan nyttigheten dagvatten och har befintlig dagvattenservis. Detta innebär att anläggningsavgifterna är erlagda för grunduppsättning av serviser men tillkommande avgifter kommer påföras fastighetsägaren för eventuella åtgärder som innebär förändringar av befintliga serviser.

LBVA AB, tillägg 2021-03-24

Fullständig anläggningsavgift är INTE erlagd för Koltrasten 3. Enbart del av anläggningsavgiften är erlagd. När serviserna uppfördes, uppfördes de till självkostnadspris då bygglovets för skola var tillfälligt.

Kommentar

En förnyad dagvattenutredning har tagits fram för det reviderade förslaget, Sweco 2023-05-10. Dagvattenhanteringen kommer till största delen att ligga inom kvarteretsmark i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och kommer att bekostas av exploitören. Planbeskrivningen justeras med rätt information kring drift och ansvar.

NORDION ENERGI AB

Nordion Energi AB, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av ovan rubricerad detaljplan och vill ge ett gemensamt yttrande.

Weum Gas har distributionsledningar för energigas i både Bruksgatan och Allégatan. Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om

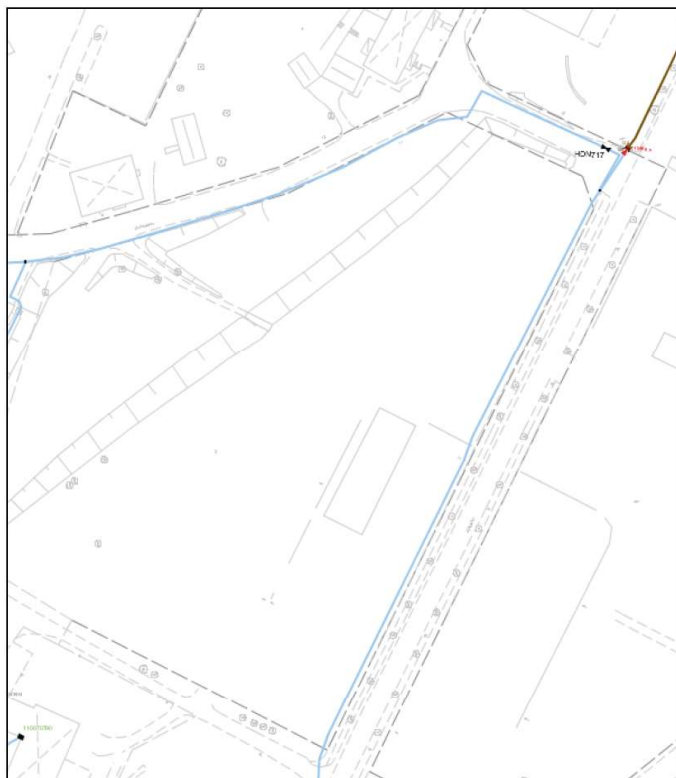
minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Vi bedömer att distributionsledningarna hamnar inom naturmark och gatemark men i det fall ledningarna är placerade inom kvartersmark önskar vi att detaljplanen kompletteras med ett u-område för gasledningarna. Vi önskar att u-området är 4 meter brett med ledningen som mittlinje inom de delar där distributionsledningarna hamnar inom kvartersmark.

Vi önskar även att planbeskrivningens avsnitt ”Teknisk infrastruktur” kompletteras med att det finns gasledningar inom planområdet.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Weum Gas kan erbjuda gasanslutningar för energigas till exploatör. Swedegas har inga anläggningar eller ledningar inom aktuell plan.



Gasledning inom området markerad med blå linje.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om gasledningarna. Ledningarna kommer att hamna inom allmän platsmark Park utmed Bruksgatan och allmän platsmark Gata utmed Allégatan. Det bedöms därmed inte behövas något u-området i planen för dessa ledningar.

PRO, OSKARSTRÖM

Vi är medvetna om att en del av våra synpunkter inte regleras i detaljplanen utan i kommande bygglov. Vi önskar därför att PRO Oskarström får bli remissinstans i bygglovsprocessen.

Vi har de senaste åren noterat att vi som är äldre, vill flytta från t.ex. villa men samtidigt önskar bo kvar på orten där vi har vårt sociala nätverk har svårt att hitta bra alternativ. Vi ser därför mycket positivt på att Oskarström utvecklas med fler bra bostäder på sätt som också förslaget till ny översiktsplan signalerar.

Många av våra medlemmar har bott i Oskarström länge och utformningen av byggnaderna är viktig för att de skall smälta in i den miljö som är och också har varit. Planens illustrationer med övervägande tegelfasader tycker vi ser bra ut. Det är viktigt att denna utformning inte i ett senare skede frångås till förmån för billigare fasadmateriäl.

Att tillåta 4 våningar känns i förstone lite högt. Refererande till illustrationerna och att planområdet höjer sig upp mot järnvägen tror vi att det trots allt kan se bra ut.

Det område som planen avser ser i dag lite skräpigt ut och en uppsnygning är på sin plats. Vi tror vidare att alla husen sannolikt inte kommer att byggas på en gång. I det sammanhanget är det viktigt att hela området i byggskedet snyggas till och att det inte blir en byggarbetsplats längre än nödvändigt när de första husen är inflyttningsklara.

Vi tolkar planen som att parkering anordnas inom området. Ur vårt perspektiv är det bra. Ju äldre vi blir desto närmare behöver vi ha det när vi kommer med matkassarna från affären.

Vi tror att trafiken till och från området kommer att fungera tillräckligt bra. Dock kommer busshållplatsen vid brandstationen att bli mer frekventerad. Den är redan i dag en "propp" för trafiken på Brogatan och bör byggas ut så att bussen kan stannas utanför körbanan samt förses med väderskydd.

Fördelen med 4 våningar är att det kommer att krävas hissar. Nu gör översvämningsrisken att det föreslås en halvtrappa till första våningen. Halvtrappor är kass ur äldres perspektiv och det är ett måste att hissen går ända ner till gatuplanet, dvs börjar nedanför halvtrappan!

Nu kommer vi till området mellan Allégatan och Nissan. Ett område som kan bli översvämmat och därmed egentligen inte lämpar sig för bebyggelse, i vart fall inte utan särskilda tekniska arrangemang. Sannolikt kommer det inte att bli aktuellt med bebyggelse på många år.

Vi tycker att detta område skulle vara synnerligen lämpligt för när-rekreation dvs iordningställs för kortare promenader, med lite gångvägar och sittplatser samt ytor för lek och diverse arrangemang av bl.a. föreningslivet.

Planområdets närhet till nuvarande centrum och den service som kan komma att etableras i själva området gör att ett antal av bostäderna bör anpassas till det vi tidigare tillsammans med kommunen kommit fram till som plusbostäder.

Vi tror inte att ett hus skall reserveras för seniorer utan att plusbostäderna sprids lite i

området. Lämpligen flest nära centrum och busshållplatsen på Brogatan och lite färre i områdets ”bakkant”. Huruvida detta kan regleras i detaljplanen vet vi inte men det är för oss en viktig fråga.

Kommentar

Synpunkterna och informationen noteras.

Planbestämmelsen om fasadmateriäl har förtydligats till att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel.

En gång- och cykelväg kommer att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet för att säkerställa byggnaderna för en ev. framtida översvämning från Nissan. Tanken är att området mellan husen ska höjas upp och att marknivån ska ligga i nivå med entré och hiss.

Vilka som får nyttja bostäderna regleras inte i detaljplaneskedet men tanken är inte att bostäderna ska reserveras till någon särskild åldersgrupp.

VARBERGS ENERGI

Vi anser att detaljplanen är märklig då den ligger på ett tydligt översvämningsområde. Kommunen bör av den anledningen inte välja att tillåta bebyggelse inom området. Länsstyrelsen borde inte tillåta bebyggelsen. Man bör inte chansa med sannolikheter för översvämningsar då vi går mot en global klimatförändring.

När vattenflödet i Nissan överstiger dammens kapacitet (avbördning vid DG 300 m³/s) kommer den så småningom att överströmmas, kanske till och med erodera i fyllningsdelen. Grundflödet kommer endast marginellt att ändras. Den översvämning som är markerad på kartan kommer alltid att inträffa vid högflöde, ökat sannolikheten för att det inträffar.

Vad det gäller dammsäkerhet och konsekvens av ett haveri vid dammen så kommer klassningen inte att påverkas.

(Yttrandet syftar till Länsstyrelsens yttrande som Varberg Energi fått sig tillsänt 2021-04-12. Bekräftat med mail 2021-04-23.)

Kommentar

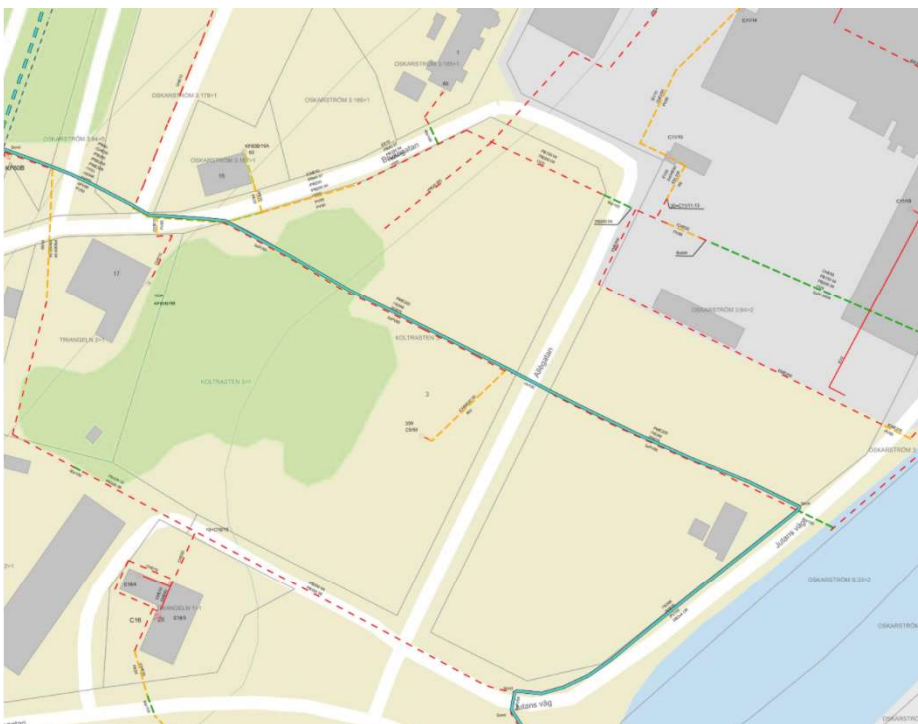
En utredning har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ev. dammbrott, Riskanalys översvämning Halmstads kommun 2022-05-02. Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Genom dessa regleringar samt att det finns evakueringsplaner anses översvämningsrisken och risken för människors liv och hälsa samt ekonomiska värden vara acceptabel. I bedömningen har hänsyn tagits till att dammbrott Nissan, vilket innebär dammbrott i samtliga dammar med kraftstationer i Nissan

samtidigt, har en väldigt låg sannolikhet.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Telia Infra/Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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



Karta över Skanovas ledningar inom området.

Kommentar

Fördelningen av kostnader avseende flytt av ledningar inom kvartersmarken är en fråga mellan ledningshavare och markägare/exploatör. Skanova ska dock stå för eventuella sådana kostnader inom allmän platsmark, vilket regleras i gällande markavtal mellan Skanova och Halmstads kommun.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- HEM, Halmstads Energi och Miljö AB
- Halmstads stadsnät

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

MEDBORGARE 1, 2021-03-02

Både Halland och Halmstads kommun har en stark befolkningsökning. Länet kunde glädjas åt år 2015 sin största ökning sedan 1973 med 4 119 personer. Halmstad fick 1 420 av dessa nya invånare och en närmare titt på siffrorna uppdelade på församlingarna visar att tillskottet har fördelats ganska jämnt men bäst har det gått för de mindre orterna. Den största procentuella ökningen står Oskarström och Slättåkra-Kvibille för med 2,8 procent vardera. Detta är bara positivt men det innebär också en ökad trafik från Oskarström till Halmstad. Kommunens egna utredningar angående trafiktäthet HANDLINGSPROGRAM FÖR HÅLLBARA TRANSPORTER har man kommit fram till följande analyser:

UTFORMA GATOR EFTER FUNKTION

För att påverka att resenärerna efterföljer den skyltade hastigheten är gatornas utformning ett viktigt instrument. Med självförklarande ökar förståelsen för gatornas olika funktioner och hastigheter.

På en gata som är hastighetsreglerad till 40 km/h ska gatans utformning signalera att det är den hastigheten som gäller. Ett exempel är Enslövsvägen som behöver byggas om för att funktion och utseende ska vara i harmoni med hastigheten.

Min analys är då för Oskarströms del behöver Brogatan och Gamla Nissastigen mot Halmstad bli bättre utformad så att hastighetsgränserna hålls.

PLANERA FÖR MINDRE BULLER

Biltrafiken står nationellt för ca 75 % av bullerstörningen över riktvärdena för vägtrafik. Det största problemet med buller från transportsystemet är bullerstörningar i boendemiljö. Buller är både ett miljö- och hälsoproblem. Enligt WHO riskerar personer som utsätts för buller överstigande 65 dBA (riktvärdet för befintlig bebyggelse) högt blodtryck eller hjärt-kärlsjukdomar.

MEDVERKA TILL FÄRRE FORDON

Genom en förbättring av förutsättningarna för gång, cykel och kollektivtrafik kan behovet av bil minska. I ett hushåll kan behovet av att äga en bil eller av att äga en andra bil minska.

Teknik- och fritidsförvaltningen har sedan 2007 arbetat med att se över antalet övergångsställen och att hastighetssäkra dessa där kommunen är väghållare.

-Där gående korsar vägar i plan skall utformningen göras så att fordonens hastighet är maximalt 30 km/h.

-På vägar där framkomligheten för motortrafik ska vara hög ska gående, likväl som cyklister korsa planskilt eller i signalreglerad korsning.

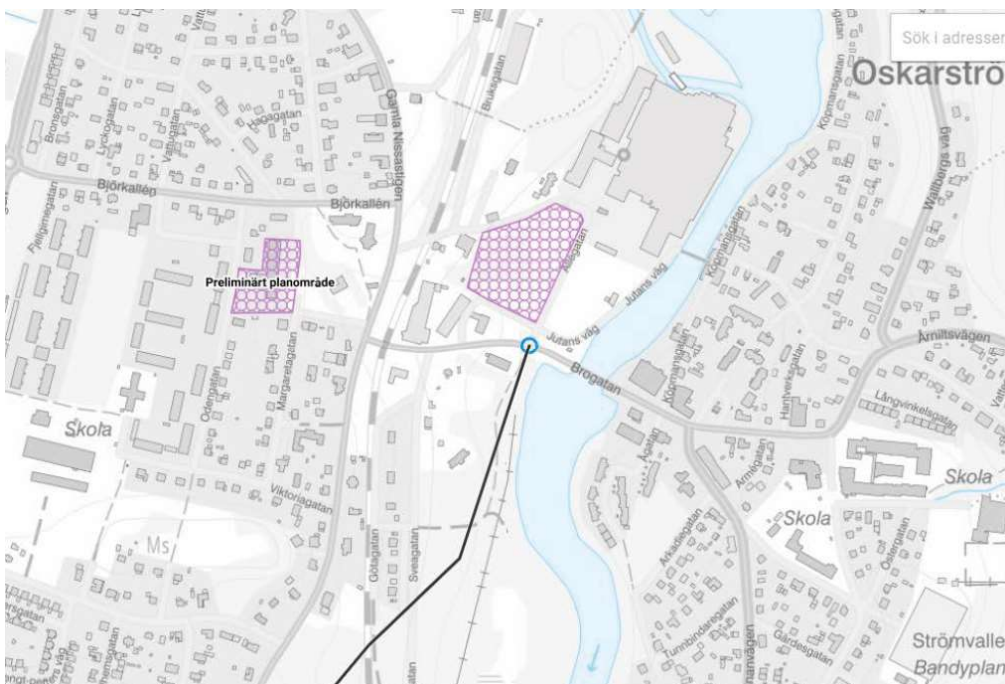
-Trafikverket och kommunen ska även fortsatt samarbeta för att trafiksäkra passager på det icke kommunala vägnätet. Säkra skolvägar. Ett stort problem är att föräldrar inte vägar låta sina barn gå till skolan, utan i stället skjutsar dem. Det i sin tur ger ökad biltrafik. Barn bedöms inte ha fullt utvecklad trafik förmåga förrän vid 15 års ålder.

-Identifiera skolvägar och arbeta med säkra skolvägar tillsammans med skolorna. Det gäller såväl

fysiska åtgärder som informationsinsatser.

Vill med detta belysa som jag uppfattar den infrastruktur som finns i Oskarström idag. Brogatan och Gamla Nissastigen är stora skolvägar där det saknas utformning av gatan så att den signalerar rätt hastighet hålls. Vi har järnväg och kollektivtrafik men kan bli mycket bättre framförallt järnvägstrafik till Halmstad. I och med utbyggnaden av Halmstad norra med flera stora företag skulle en cykelväg utmed Nya Nissastigen vara bra.

Brogatan och Gamla Nissastigen är redan idag de stora bilvägarna ut ur Oskarström och att se över möjligheten att ha ytterligare någon utfart skulle minska trafiken och därmed också buller.



Förslag till ny utfart.

Kommentar

Synpunkterna och informationen noteras. För att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer en gång- och cykelväg att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

En bullerutredning har tagits fram där det konstateras att gällande riktvärden för buller klaras för samtliga bostäder.

MEDBORGARE 2, 2021-02-18

Kollade över detaljplan för området som ska bebyggas med bostäder.
Kommer trädfällning ske av allén?

Kommentar

Lindallén är biotopskyddad och kommer att bevaras på båda sidor om Allégatan. Frågan besvarades även via e-post 2021-02-18.

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger inte rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

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

Hanna Roxhage
planarkitekt