

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Halmstad 1:47 med flera,
Knebildstorps gård



Knebildstorp, Halmstads kommun
Samrådshandling, 2024-05-28

Standardförfarande
Diarienummer: KS 2023/00100

Om detaljplanen

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i plan- och bygglag (PBL) 2010:900, Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Diarienummer: KS 2023/00100

Dokumentnamn: Planbeskrivning Detaljplan för Halmstad 1:47 med flera, Knebildstorps gård

Framtagen av: Cecilia Tenje Persson

Beslutad av:

Medverkande

Medverkande i planarbetet är:

Cecilia Tenje Persson, planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
Hanna Roxhage, biträdande planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
Jennifer Nordén, exploateringsingenjör, samhällsutvecklingsavdelningen
Kristian Eno, kommunekolog, samhällsutvecklingsavdelningen
Hanna Billmayer, strateg, samhällsutvecklingsavdelningen
Emma Karlsson, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
Linnea Fahlström, trafikplanerare, teknik- och fastighetsförvaltningen
Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg och miljöförvaltningen
Maria Eking, utredare, bygg och miljöförvaltningen
Fredrik Borgström, Räddningstjänsten
Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA
Claes Andersson, HEM

Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten får användas. Den beskriver var byggnader får placeras och hur höga husen får vara. Planen kan gälla allt från en enstaka fastighet till hela stadsdelar. Den är juridiskt bindande.

Detaljplanens delar

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en illustrationskarta och en planbeskrivning. Kartan visar illustrationer av byggnader och andra tänkta förändringar. Planbeskrivningen berättar om den planerade förändringen i området och redovisar de förutsättningar och syften som detaljplanen har.

Illustrationskartan och planbeskrivningen är, till skillnad från plankartan, inte juridiskt bindande. De fungerar i stället som en förklaring till detaljplanens innehåll.

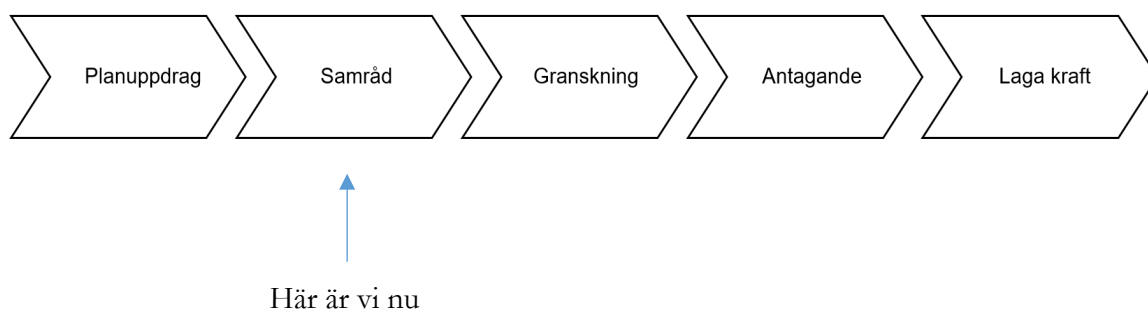
Så fungerar detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen styrs av plan- och bygglagen. Arbetet med en detaljplan börjar med en idé eller ett behov. Det kan handla om att en markägare, en byggherre eller kommunen vill bygga nytt på en plats där det inte finns någon detaljplan idag. Det kan också vara någon som vill exploatera ett område där den gällande detaljplanen inte ger utrymme för detta.

I detaljplaneprocessen genomförs utredningar och analyser för att säkerställa att platsen utvecklas hållbart och att projektet uppfyller lagar och riktlinjer. Kommunen samråder också med allmänheten och andra intressenter för att ta hänsyn till synpunkter och idéer. Efter samrådet kan förslaget ändras och därefter skickas det ut på granskning. Allmänheten och andra intressenter kan då återigen komma med synpunkter. Efter detta följer en beslutsprocess där planen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

När det har gått tre veckor efter antagandet, och om ingen överklagan har kommit in, vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att den börjar gälla. Detaljplanen blir då juridiskt bindande och styr framtida markanvändning av området.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Halmstads kommuns webbplats, www.halmstad.se



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	9
PLANFÖRSLAG	10
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	33
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	33

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta med bostäder i området vid Knebildstorp. Både inom redan ianspråktagen kvartersmark genom att ersätta befintlig bebyggelse och inom obebyggt område söder om Berta Jönssons väg.

Detaljplanen syftar till att komplettera och bredda bostadsutbudet i området genom att bygga flerbostadshus, vilket det idag råder brist på.

Detaljplanen syftar även till att skapa möjligheten att i framtiden omvandla nyligen färdigställd kontorsbyggnad inom fastigheten Halmstad 1:50 till bostadsbebyggelse men med möjlighet att fortsatt bedriva befintlig kontorsverksamhet i bottenplan.

Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om planuppdrag för att pröva bostäder för området vid Knebildstorps gård 2022-06-07, KSU §94. Med området vid Knebildstorp gård avses Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 samt del av Halmstad 1:12. Tidigt i detaljplanearbetet inkluderades även Halmstad 1:50 i detaljplanen, KSU §80.

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i de västra delarna av centrala Halmstad med Rotorp i öst, Alet i syd och Eketånga/Söndrum i väst. Området angränsar till Slottsjordsvägen, Kustvägen, Västrevängleden och Knebildstorpsbäcken. Planområdet är cirka 2,3 hektar stort och består idag av bebyggd mark och naturmark. Marken ägs av privata exploatörer och kommunen. Fastighet Halmstad 1:12 ägs av kommunen. Fastigheterna Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 ägs av privata exploatörer.



Planområdets läge i kommunen. Till höger planområdet vid Knebildstorps gård.

Planförslaget i korthet

Planförslaget innebär ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i området vid Knebildstorps gård. Den nya bebyggelsen ersätter befintlig bebyggelse inom Halmstad 1:49 och Halmstad 1:47, som rivs, med undantag för den gula villan inom Halmstad 1:47. Ny bebyggelse föreslås även inom obebyggd mark och genom möjlig påbyggnad av befintligt kontorshus inom Halmstad 1:50. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med en våningshöjd på mellan 3–5 våningar med vind. Placeringen av bebyggelsen tar hänsyn till att skapa ljusa lägenheter och gårdsutrymmen. Detaljplanen innebär en förtätning med cirka 160–180 nya bostäder.

Två byggnader inom området regleras med en nockhöjd så att fem våningar med vind är möjligt, dels inom fastigheten Halmstad 1:49, dels inom fastigheten Halmstad 1:47 där marknivån är något lägre. Femvåningshuset inom Halmstad 1:49 markerar området entré och följs av en nyligen byggd kontorsbyggnad i tegel inom Halmstad 1:50. Detaljplaneförslaget möjliggör för att utöka användningen av kontorsbyggnaden till bostäder och tillåta en påbyggnad och/eller ombyggnad för denna fastighet. Området närmast bäcken, mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och Halmstad 1:47, ingår inte i den nya detaljplanen utan förblir planlagt som natur. Släppet mellan bebyggelsen möjliggör för att bjuda in naturen i området och bibehåller allmänhetens tillgång till bäcken.

Inom fastigheten Halmstad 1:47 sker en trappning i skala ned mot den befintliga gula villan som bevaras. Fastigheten ligger nära Knebildstorpsbäcken och regleras så att bebyggelse ej kan ske närmare bäcken än vad som är byggt idag. Bebyggelsens höjd stöttas upp av den bakomliggande gröna ridån längs Knebildstorpsbäcken.

Inom fastigheten Halmstad 1:12 föreslås en allmän lokalgata som ansluter till Västrevångsleden i samma läge som befintliga Berta Jönsson väg. Lokalgatan föreslås att gå i en slinga runt den föreslagna bebyggelsen på fastigheten. Bebyggelsen föreslås vara av 3-4 våningar med vind och med en sluttande skala söderut. Området är bullerutsatt då det ligger i nära anslutning till Kustvägen, Slottsjordsvägen och Västrevångsleden. Detta innebär att lägenhetsstorlek och planlösning behöver regleras där bullernivån vid fasad överstiger 60 dBA för att gå i linje med förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Placeringar av komplementbyggnader behöver anpassas för att skapa förutsättningar för lägre bullernivåer på uteplats.

Planförslagets konsekvenser är att fler bostäder i form av flerbostadshus möjliggörs i en del av staden som domineras av villabebyggelse. Genom att förtäta området med bostäder planeras staden effektivt genom att ta vara på ett område som idag har god tillgång till såväl kollektivtrafik som ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och offentlig samt kommersiell service.

En omvandling av området innebär att befintlig naturmark tas i anspråk, den naturmark som bebyggs har låga naturvärden och inget särskilt värde för friluftslivet. I den här delen av staden finns god tillgång på grönyta. Närmsta grönområde är Rotorps naturpark som nås via gång- och cykelvägar via Västrevångsleden och Slottsjordsvägen med ett avstånd på cirka 300–450 meter från planområdets bostäder. Inga naturvärden har identifierats inom områden för föreslagen bebyggelse men området angränsar till Knebildstorpsbäcken där det finns höga naturvärden.

Områdets hårdgörandegrad kommer att förändras vilket medför krav på åtgärder för att omhänderta dagvatten och skyfallsregn. Områdets recipient för dagvatten och skyfall är Knebildstorpsbäcken som idag är översvämningsdrabbat nedströms. Dagvatten och skyfall behöver fördröjas och renas innan det når bäcken i syfte att inte orsaka problem med översvämningar och för att inte påverkar bäckens hydrologi.

En geoteknisk utredning har genomförts som visar på god stabilitet i området. Dock är grundvattnet högt vilket innebär att källare och underjordiska garage kräver tät konstruktion. Även dagvatten- och skyfallslösningar behöver anpassas efter grundvattennivån i området.

Överensstämmelse med översiktsplanen

En detaljplan ska stämma överens med innehållet i kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. I denna redovisas kommunens planering av mark- och vattenanvändning.

Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan, Framtidsplans 2050, laga kraft 2022-08-12. Detaljplanen berörs av flera strategiska planeringsinriktningar i kommunens översiktsplan men området är inte särskilt utpekat. Planeringsinriktningarna ska vara vägledande vid planering av mark, vatten och den byggda miljön. Dessa är vägledande i efterföljande planeringsskeden även inom frågeställningar som på grund av sin storlek, karaktär och aktualitet inte pekats ut geografiskt på markanvändningskartan.

Den strategiska planeringsinriktning som främst berör detaljplanen är planeringsinriktning **3. En god livsmiljö** men även **1. Fingerstruktur – Att bygga i stråk** samt **6. Yteffektivt och hållbart transportsystem** och kopplar an till bland annat följande:

- Detaljplaneområdets lokalisering går i linje med strategin och planeringsinriktning **1. Fingerstruktur - att bygga i stråk**. Området ingår i Halmstad som huvudort där bebyggelse sker genom förtätning och utpekade områden kring de starka kollekt trafikstråken.
- Detaljplanen går i linje med **3.1 Ett bredare bostadsutbud för att bryta segregationen** och **3.2 Förtäta och funktionsblanda för en enklare och mer innehållsrik vardag**. Bostadsutbudet i stadsdelen kompletteras med de bostadsformer som fattas. Förtätning bidrar med blandad bebyggelse med olika bostadstyper och upplåtelseformer där nybyggnationen ses i sitt sammanhang och blandningen avser helheten i stadsdelen. Området är glest bebyggt idag och högre hus kan tillåtas här för att balansera tätheten i staden och bidra med en blandad bebyggelse.
- Detaljplanen får i linje med **3.3 Det går bra att bygga tätt och grönt**, **3.8 Alla ska ha tillgång till gröna miljöer** och **6.4 Kollektivtrafik – ett yteffektivt sätt att resa**. Boende i områdets föreslagna bebyggelse har goda förutsättningar att använda kollektivtrafik och cykel för att ta sig mellan hem och skola, fritidsaktiviteter, service och arbetsplatser. Områdets läge innebär att det finns god tillgång till närrekreation med hög kvalitet. Förtätningen föreslås delvis på naturmark men området ligger i en stadsdel där det finns god tillgång på grönytor och exploateringen tar inte anspråk på område med höga naturvärden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft, det vill säga blivit juridiskt bindande och inte längre kan överklagas. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Planeringsunderlag

Detaljplanen har tagits fram med stöd av de handlingar och utredningar som presenteras här.

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2024-05-28
- Plankarta med bestämmelser, 2024-05-28
- Illustrationskarta, 2024-05-28
- Grundkarta, 2024-04-25
- Fastighetsförteckning, 2024-05-27
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-28
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan, 2024-05-28

Utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco, 2024-05-20
- Geoteknisk utredning, Awer
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, Awer
- Bullerutredning, Efterklang
- Naturvärdesinventering, WSP, 2023-10-26
- Byggnadsantikvarisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2023:77
- Arkeologi

Kommunala planer

- Översiktsplan för Halmstads kommun, Framtidsplan 2050, 2022-03-30

Planförslag

Utformning av området

Detaljplaneförslaget tar fasta på ett antal gestaltungsprinciper i syfte att åstadkomma en god helhetsverkan i området och för att koppla an till det redan befintliga.

Utblickar

Områdets struktur baseras på att skapa goda solförhållanden för lägenheterna, ordentliga gårdsmiljöer och utblickar. Samtidigt som området ämnar tar fasta på möjligheterna med närheten till havet finns även stora tillgångar i den gröna trädridån som går längs Knebildstorpsbäcken och bidrar till ett bostadsområde som bjuder in naturen.

Med trädridån i fonden placeras bebyggelsen så att sammanhängande gårdsmiljöer skapas för de större fastigheterna. Komplementbyggnader avgränsar gårdarna i riktning mot vägarna för att bidra till tystare gårdsmiljöer.

Ett enhetligt taklandskap

För att skapa ett sammanhållet område tar utformningen fasta på den befintliga gula villan som är b-klassad enligt bebyggelseregistret. Genom att reglera takutformning till sadeltak får områdets nya bebyggelse en gemensam nämnare som bidrar till en god helhet och kopplar an till den identitetsskapande gula villan. Utifrån stads- och landskapsbildvärden bidrar även sadeltaket till ett mjukare samspel med bakomliggande trädridåns trädtoppar. Byggnadernas höjder anpassas efter befintlig marknivå och trädridåns volym. Byggnadernas nockhöjder regleras så att de inte sträcker sig över trädens toppar. På så sätt förblir även trädridån ett tydligt grönt inslag i stadsbilden.

Den befintliga byggnaden inom Halmstad 1:50 som idag är ett tegelhus med platt tak undantas från kravet om sadeltak, då hänsyn bör tas till byggnadens nuvarande utformning. Att byggnadens tak avviker från övrig bebyggelse bedöms inte påverka helheten negativt då byggnadens placering inte ingår i en lika tydlig grupp med andra byggnader, som inom Halmstad 1:47 och Halmstad 1:12.

Naturen bjuds in

För att vända området mot såväl utblickar som mot det gröna som finns i närmiljön sparas en bebyggelsefri yta längs bäcken. På så sätt bjuds de gröna kvaliteterna in i boendemiljön och kan spridas in i gaturummet och in på gårdarna.

Den bebyggelsefria ytan syftar till att behållas för att trygga allemansrättslig tillgång till strandområdet. Samtidigt kommer tillgången till bäcken vara relativt begränsad i och med att övriga fastigheter fortsatt kommer vara privata och bebyggda. Ytan som behålls obebyggd bedöms kunna bidra till rekreativa värden och en grön koppling till området samtidigt som tillgången är så pass begränsad att den inte bedöms bidra med negativ inverkan på naturvärdena.



Illustrationskarta över vad detaljplanen möjliggör för. Illustrationskartan visar ett exempel på hur området kan se ut vid en utbyggnad där maximal byggrätt utnyttjas.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst ska användas för bebyggelse. Förslaget till detaljplan reglerar hur kvartersmarken får användas för bostäder och kontor.

Bostäder

Inom kvartersmarken på samtliga fastigheter innebär detaljplaneförslaget att det är möjligt att bygga flerbostadshus. Inom alla fastigheterna regleras byggnadsarea för att begränsa bebyggelsens omfattning. Byggnadsdjup regleras också för att skapa god helhetsverkan i området med återkommande gavelmotiv.



En skiss på områdets totala byggnadsvolymer.

Halmstad 1:49

Vid entrén till området kan en byggnad med en nockhöjd som möjliggör för fem våningar med sadeltak byggas. Byggnadens placering regleras genom att delar av fastigheten enbart får bebyggas med komplementbyggnad med hänsyn till intilliggande fastighet och dess placering av befintlig byggnad. Maximal byggnadsyta för komplementbyggnaderna anges i syfte att säkerställa yta för gårdsmiljö och parkering. Detaljplaneförslaget ger dock svängrum i placering av byggnaden för att möjliggöra för utbredning av underjordiskt garage.

Område som idag ligger inom fastigheten Halmstad 1:12, väster om Halmstad 1:49, och som idag är en del av ett dike, inkluderas i kvartersmarken för fastigheten. Gränsen och omfattningen av kvartersmarkens utbredning i väster ska dock studeras vidare efter samråd i syfte att säkerställa dikets funktion.



Bebyggelsen inom Halmstad 1:49 sett från områdets lokalgata söderifrån. Bild: Fredblad arkitekter

Halmstad 1:50

Inom fastigheten finns en befintlig kontorsbyggnad som färdigställdes 2022. Detaljplanen möjliggör för att befintlig byggnad och dess användning fortsättningsvis kan pågå men möjliggör även för att byggnaden i framtiden omvandlas till bostadshus. Detaljplaneförslaget medger en nockhöjd som möjliggör för fyra våningar. Byggnadsarean begränsas i syfte att säkerställa ytor för parkering och uteplatser/liten gårdsmiljö. Kontor medges endast i byggnadens bottenplan.

Halmstad 1:47

Inom fastigheten som ligger sydöst i området möjliggörs för flerbostadshus i tre till fem våningar med vind. Den gula villan inom fastigheten ska bevaras och regleras genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Villan kan användas som bostad eller bostadskomplement.

Ny bebyggelse och dess höjder anpassas efter marknivåerna och där marken är något lägre tillåts en byggnad med en nockhöjd som möjliggör för fem våningar med vind. Byggnaderna närmast den befintliga gula villan, på två våningar, regleras med en nockhöjd till att bebyggas med maximalt 3 våningar och vind.



Bebyggelse inom Halmstad 1:47 sett från lokalgatan i sydväst. Bild: Fredblad arkitekter

Föreslagen bebyggelse i de östra delarna av fastigheten placeras på samma avstånd från bäcken som befintliga byggnader är idag. I de västra delarna av fastigheten möjliggörs för underjordiskt garage. Bebyggelsen ska placeras nära gata för att skapa ett större sammanhängande gårdsutrymme och regleras därför med en placeringsbestämmelse. Placeringen förblir dock något flexibel då byggnaden kan placeras antingen i egenskapsgräns eller upp till två meter från egenskapsgräns i väst.

Vid utnyttjande av alla byggrätter inom fastigheten finns inte utrymme för parkering i markplan. Det betyder att om maximal byggrätt utnyttjas inom fastigheten behöver ett underjordiskt garage byggas för att klara parkeringsbehovet. Om underjordiskt garage inte byggs kommer delar av fastigheten som medger byggrätt behöva tas i anspråk för parkeringsplatser.



På bilderna visas två alternativ för hur byggrätterna inom fastigheten kan utnyttjas. Till vänster med parkering i markplan och till höger med parkeringsgarage under byggnaderna. Bilder: Fredblad arkitekter

Halmstad 1:12

Bebyggelsen regleras med nockhöjd som möjliggör för 3–4 våningar med taklutningar som avser sadeltak. Placeringen av byggnaderna är i förslaget till detaljplanen relativt flexibla men placeras så att en rymlig gårdsyta skapas mellan byggnaderna. Efter samråd ska bebyggelsens utformning studeras vidare. Detaljplaneförslaget kan komma att justeras inför granskning för att inrymma särskilda mått eller höjder. Även placering av bebyggelse kan justeras för att uppnå mer fördelaktiga ljudnivåer vid fasad.

Kontor

Inom Halmstad 1:50 föreslås användningen kontor utöver bostadsändamålet. Detta möjliggör för befintlig kontorsverksamhet att fortsatt bedrivs men enbart i byggnadens bottenplan.

Användning av allmän plats

En allmän plats är ett område som ska användas för ett gemensamt behov. Det ska alltid finnas en huvudman för en allmän plats. Huvudmannaskapet kan vara enskilt, kommunalt eller delat mellan olika parter. Huvudmannaskapet innebär att huvudmannen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel bygga ut och sköta gator.

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Gator och trafik

Områdets lokalgata föreslås utgöras av den befintliga Berta Jönssons väg som förlängs i en slinga runt bebyggelsen inom Halmstad 1:12. Området angörs via nuvarande in- och utfart mot Västrevångleden. Lokalgatan möter gång- och cykelväg som vidare ansluter mot supercykelstråket utmed Slottsjordsvägen. Längs lokalgatan vistas gående, cyklister och bilister i blandtrafik. Parkering ska inte finnas på gatan. Längsgående parkering inom kvartersmark kommer att studeras vidare efter samråd. Gatans sträckning och gestaltning anpassas för att inte inbjuda till höga hastigheter.

Gatans gestaltning kommer studeras i samband med en förprojektering efter samrådet. Gatan ska utformas med avsmalningar, grön karaktär och dagvatten- och skyfallshantering som föreslås ske med exempelvis svackdiken och/eller växtbäddar

Teknisk försörjning

Till området behövs nya dricksvattenledningar för att säkerställa tillräckligt flöde i brandvattenposter. Även ledningar för el- och värmeförsörjning behövs.

Gestaltningen av gatan behöver ta hänsyn till avfallshanteringens upphämningsplatser och hämtningsfordonets framkomlighet. Exakt placering för avfallshantering inom kvartersmarken är i det här skedet inte bestämt.

Natur

I detaljplanen planläggs naturytan längs de biotopsskyddade träden i söder för att fördröja dagvatten och skyfall från området.

Även delar vid områdets entré som idag är planlagt som kvartersmark för Kontor och utgörs av ett område som ej får bebyggas, föreslås planläggas som Natur. Området används idag och fortsättningsvis som utloppsdike från dagvattendammen angränsande planområdet.

Områdena runt om planområdet är i gällande plan planlagda som Natur. Områdets läge i anslutning till gröna miljöer bidrar med stora värden i boendemiljön och åtgärder, så som ett tydliggörande av de gröna värdena i området, skulle bidra med ökade kvaliteter.

Planbestämmelser med motivering

Planbestämmelser anger hur marken inom detaljplaneområdet får användas. Den kan planläggas för kvartersmark och användas för exempelvis bostad, skola och industri, eller allmän platsmark som används för gemensamma ändamål, exempelvis gata, torg, natur och park. För varje delområde inom kvartersmark och allmän platsmark finns så kallade egenskapsbestämmelser som ytterligare preciserar och begränsar markens användning. Planbestämmelserna visas i plankartan genom markeringar för olika användningsområden.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark används för privata och allmänna ändamål, exempelvis bostad, skola och industri.

Beteckning på plankartan

- B** Används för bostäder och gäller alla slags boenden, exempelvis småhus, flerbostadshus och gruppboenden. Syftet med bestämmelsen är att tillskapa fler bostäder i området vid Knebildstorp. Bostäderna ska bidra med ett bredare utbud av bostadstyper i området, som komplement till det stora antalet villor i stadsdelen.
- K₁** Används för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig verksamhet att fortsatt bedrivs inom området. Användningen begränsas till byggnadens bottenvåning.

Användning av allmän platsmark

Allmän platsmark används för gemensamma behov, exempelvis gator, torg, natur och parker.

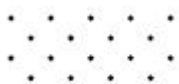
Beteckning på plankartan

- GCVÄG** Områden för gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god tillgänglighet till området.
- GATA** Områden för trafik, inklusive belysning och liknande. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god tillgänglighet till området för gång- cykel- och biltrafik samt avfallshantering.
- NATUR** Områden för friväxande grönska som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom begränsat underhåll. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett område för fördröjning av dagvatten och skyfall. Syftet är också att släcka ut yta som idag är planlagt som Kontor men som idag utgörs av natur och som

fortsättningsvis avses utgöras av natur.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen så att den inte närmar sig Knebildstorpsbäcken mer än nuvarande bebyggelse inom fastigheten Halmstad 1:47. Även inom fastigheterna Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 syftar bestämmelsen till att bibehålla ett avstånd till naturvärdesobjektet och slänten ner mot bäcken. Bestämmelsen syftar även till att begränsa kvartersmarkens bebyggelse i gränsen mot allmän plats.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, plan och mur. Syftet med bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga byggnader och byggnadsverk som krävs. Till exempel förråd, miljöhus eller annat bostadskomplement. Bestämmelsen syftar till att reglera placeringen av huvudbyggnaderna för att skapa lämpliga avstånd mellan byggnaderna, en god helhetsverkan och sammanhängande gårdsutrymmen.

Höjd på byggnadsverk

h#

Reglerar nockhöjd på byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas omfattning i höjd för att åstadkomma en mänsklig skala i området samt anpassning till områdets olika markhöjder. Bestämmelsen syftar också till att begränsa omfattningen av bebyggelsen för att åstadkomma en god balans mellan de funktioner som krävs till bostäderna så som parkering, gårdsyta och omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Parkering i markplan får ej anordnas.

Syftet med bestämmelsen är att reglera omfattningen av parkering för att säkerställa en sammanhängande och tillräckligt stor gårdsyta.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Syftet med bestämmelsen är att den spillvattenledning som leds genom fastigheten fortsatt ska ligga kvar och vara tillgänglig.

Placering

r₁ Byggnad ska placeras mellan 0 och 2 meter från egenskapsgräns i väst.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en sammanhängande och tillräckligt stor gårdsyta samt ett lämpligt avstånd till närliggande byggrätt. Byggnadens placering görs mer flexibel genom att ange ett spann mellan 0-2 meter mot egenskapsgräns.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden som b-klassad och karaktärskapande för området inte rivs. Genom bestämmelsen säkerställs att byggnadens stomme med dess proportioner bevaras. Bestämmelsen kombineras med varsamhetsbestämmelser.

Skydd mot störning

m_# Reglerar lägenhetsstorlek och placering av bostadsrum kopplat till bullervärden vid fasad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den nya byggnationen förhåller sig till förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Takvinkel

o_# Reglerar minsta respektive största lutning av tak.
Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i området och ett samband mellan den nya bebyggelsen och befintlig kulturmärkt byggnad med sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att reglera byggnadshöjder i relation till angiven nockhöjd för en mänsklig skala i området.

Utformning

f₁ och f₂ Reglerar byggnadens djup.
Syftet med bestämmelsen är att bidra till en god helhetsverkan i området där byggnadens djup bidrar med återkommande gavelmotiv.

f₂ Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.
Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i området och ett samband mellan den nya bebyggelsen och befintlig kulturmärkt byggnad med sadeltak.

Utnyttjandegrad

e# Reglerar största byggnadsarea angiven i kvadratmeter på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen av bebyggelsen för att åstadkomma en god balans mellan de funktioner som krävs till bostäderna så som parkering, gårdsyta och omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Varsamhet

k₁ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens fönster bevaras. Fönsterna är för byggnaden viktiga karaktärsdrag och värdebärare.

k₂ Taktäckning ska vara av enkupigt lertegel. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens tak bevaras. Taktäckningen är för byggnaden ett viktigt karaktärsdrag och värdebärare.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

*dagvatten*₁ Bestämmelser om dagvattendiken. Syftet med bestämmelsen är säkerställa yta för fördröjning av dagvatten och skyfallsregn.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats och för alla kvartersmark

a₁ Strandskyddet är upphävt inom hundra meter från Knebildstorpsbäcken. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för ny bebyggelse i området.

Motiveringen till bestämmelsen och det särskilda skälet som anges för upphävandet enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § är att området:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Se vidare beskrivning av upphävande av strandskydd under rubrik *Konsekvenser av planens genomförande – Miljö – Strandskydd.*

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Riksintressen är geografiska områden som pekats ut av riksdagen för att de har viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen finns inom en rad olika områden. Nedan listas de som påverkas av den här detaljplanen.

Kommunikation

Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär en negativ påverkan på riksintresset för kommunikation, avseende Halmstads flygplats. En flyghindersanalys har genomförts och anmärker ej på bebyggelsen höjd (Luftfartsverket 2023). 3 kap, 8 §, miljöbalken.

Totalförsvär

Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär en negativ påverkan på riksintresset som i det här fallet avser påverkansområde för civil flygplats och påverkansområde för väderradar. En flyghindersanalys har genomförts och anmärker ej på bebyggelsen höjd (Luftfartsverket 2023). 3 kap, 9§, miljöbalken.

Natura 2000-område

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken.

Nedströms Knebildstorpsbäcken ligger Natura 2000 området Aleskogen. I och med att Knebildstorpsbäcken och angränsande alsumpskogen inte berörs fysiskt av föreslagen exploatering kommer ingen ny påverkan ske på Natura 2000 området.

Dagvatten- och skyfall ska fördröjas och renas i en torrdamm innan det når Knebildstorpsbäcken. I och med att vattnet renas innan det når bäcken bidrar detaljplanen inte med en negativ påverkan på bäckens hydrologi. Detaljplanen bedöms inte heller påverka området vid bäcken som spridningskorridor till Aleskogen. Se mer information under rubrikerna *Miljö – Dagvatten och skyfall* samt *Naturmiljö – Grönområden och naturvärden* i detta kapitel.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Områdena gäller både olika bevarandebalkens intressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden. Kommunen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas påtagligt skada de utpekade intressena enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

Området ligger nära kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Exploateringen kommer innebära en ökning av den lokala trafiken i området. Däremot finns goda förutsättningar för att en stor andel av den tillkommande trafiken kan ske till fots, cykel och med kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Vatten

Dagvatten avleds till Knebildstorpsbäcken som rinner ut i kustvattenförekomst Laholmsbukten.

Genom åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer ett genomförande av detaljplanen innebära att föroreningar från planområdet blir mindre efter exploatering än vad befintlig situation bidrar till. Se fördröjnings- och reningsåtgärder under rubrik *Konsekvenser av planens genomförande – Miljö – Dagvatten och risk för översvämning*.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att försvåra möjligheten för vattenförekomsten Laholmsbukten att i sin helhet uppnå gällande miljökvalitetsnorm.

Buller

Det finns för området goda förutsättningar för att en stor andel av den tillkommande trafiken kan ske till fots, cykel och med kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet och det omgivningsbuller som biltrafiken bidrar med. En trafikbullerutredning för detaljplanen har tagits fram, se vidare under *Hälsa och säkerhet – Buller* i detta kapitel.

Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan antas innebära en betydande påverkan på miljön ska kommunen göra en miljöbedömning. Det innebär att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekterna. Bestämmelsen om miljöbedömning finns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen samt 6 kap. miljöbalken.

För att kunna göra miljöbedömningen genomför kommunen en undersökning av betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan görs i samband med att planen tas fram och finns med som en bilaga. Denna samråds parallellt med samrådet om detaljplanen. Undersökningen ligger till grund för bedömningen om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande plan men återinträder vid planläggningen av denna detaljplan. Strandskyddet föreslås fortsatt vara upphävt i området. De särskilda skäl som avses för att upphäva strandskyddet, enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §, är att området enligt punkt:

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området saknar betydelse för strandskyddet eftersom stora delar av marken närmast Knebildstorpsbäcken redan är ianspråktagen med bebyggelse. Marken som redan är i anspråktagen utgörs av byggnader i en till två plan, parkering, asfalt, gräsytor och uppställningsytor för verksamhet. Området saknar därmed betydelse för strandskyddets syften.

Området mellan Berta Jönssons väg och Kustvägen är obebyggt idag men detta område saknar trots det betydelse för strandskyddets syften. Området bidrar inte till den allemansrättsliga tillgången till strandområdet vid Knebildstorpsbäcken då bäcken avskiljs av den redan ianspråktagna marken. Området innehar heller inga särskilda naturvärden som bidrar till att bevara goda förhållanden för djurlivet på land och i vatten.

Marken planläggs i syfte att möjliggöra för effektivt markutnyttjande genom att planlägga befintliga bebyggda fastigheter med bostäder i form av flerbostadshus i ett stadsnära och kollektivtrafiknära läge.

- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

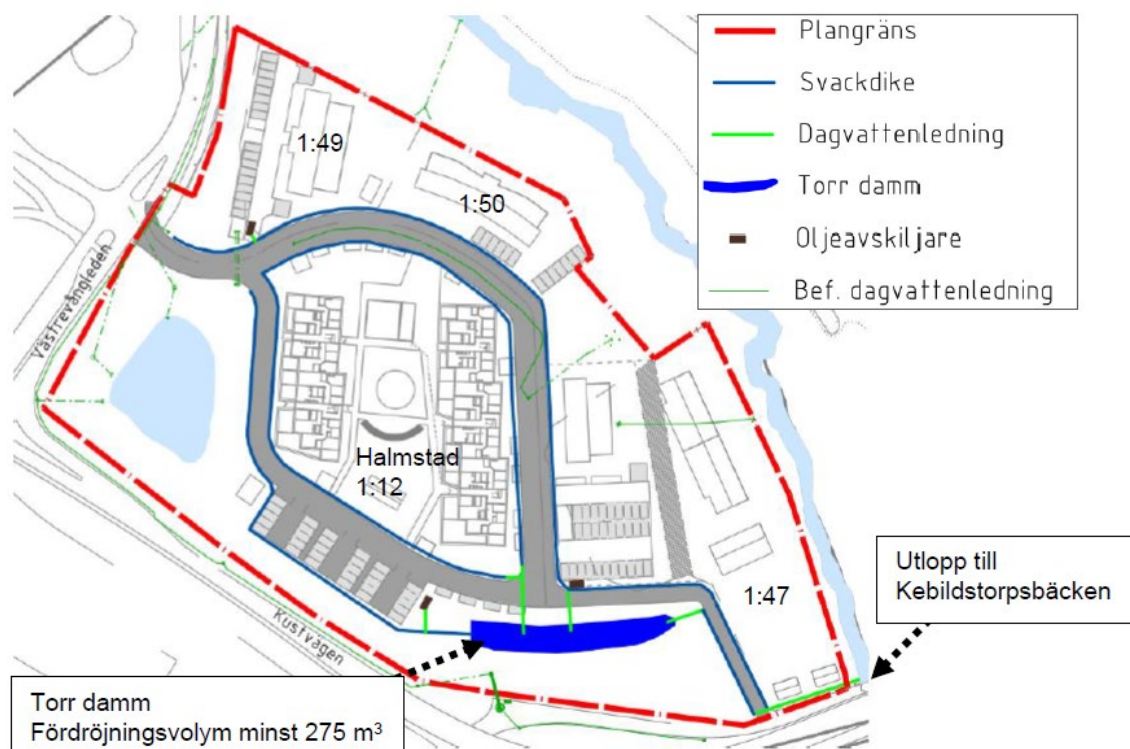
Området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling och för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i de västra delarna av Halmstad med närhet till service och kollektivtrafik. Det finns i stadsdelen ett stort behov av flerbostadshus för att komplettera området med de bostadsformer som saknas. För att bryta segregation i kommunen behövs ett bredare bostadsutbud inom stadsdelarna.

Det idag obebyggda området närmast Knebildstorpsbäcken, mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och Halmstad 1:47, förblir naturmark och ger fortsatt allemansrättslig tillgång till strandområdet vid Knebildstorpsbäcken.

Genom att behålla bebyggelsen på samma avstånd som befintlig bebyggelse inom Halmstad 1:47 och Halmstad 1:50 medför detaljplanen ingen fysisk påverkan på naturvärdesobjektet. Se vidare under *Konsekvenser av planens genomförande – Naturmiljö – Grönområde och naturvården*.

Dagvatten och skyfall

En konsekvens av planens genomförande är att hårdgörandegraden inom området ökar. Vilket också betyder ökade dimensionerande dagvattenflöden. Med anledning av detta föreligger ett fördröjningsbehov för att bland annat undvika negativa konsekvenser nedströms Knebildstorpsbäcken. Förslag till omhändertagande av dagvatten och skyfall har tagits fram i en Dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco, 2024-05-20).



Illustrationen är en samlad schematisk bild av förslag till möjliga placeringar av anläggningar för hantering av dagvatten.

För att uppnå reningskrav och uppfylla fördröjningsbehov föreslås att dagvatten från planområdet hanteras i tre oljeavskiljare, svackdiken och torr dagvattendamm. Oljeavskiljare anläggs i anslutning till parkeringsplatser inom kvartersmark. Föreslagna diken (även kulvertar) och torr damm ska dimensioneras för att kunna hantera ett regn med 100 års återkomsttid och klimatfaktor 1,3.

Svackdiken om cirka 780 meter föreslås placeras inom planområdet längs lokalgatan. Dagvatten och skyfall leds via svackdikena vidare till en torr damm som föreslås placeras i södra delen av planområdet och dimensioneras för 275 kubikmeter, vilket innebär ett ytanspråk på cirka 450 kvadratmeter.

Utloppet från dammen föreslås ske genom svackdike och ny dagvattenledning i sydöstra hörnet av planområdet, till Knebildstorpsbäcken. Exakt läge för dagvattenledning behöver studeras i senare skede för att minimera påverkan på befintliga träd. Utlopp från dammen ska begränsas till dimensionerande flöde före exploatering för ett regn med 100-års återkomsttid. Erosionsskydd föreslås anläggas runt utloppet till bäcken.

Slutliga ledningssträckningar, ledningsdimensioner och anläggningar för rening och fördröjning ska väljas i ett senare skede. Utredningen visar att det med föreslagna åtgärder inte förekommer några risker för översvämningar vid skyfall, ihållande regn eller 100-årsregn för eller från den nya bebyggelsen.

Detaljplanen reglerar åtgärder för omhändertagande av dagvatten och skyfall genom att säkerställa att yta finns för fördröjning. Inom användningsområdet Natur ska fördröjningsmöjlighet för dagvatten och skyfall finnas. Ytterligare omhändertagande av dagvatten säkerställts genom en tillräcklig bredd på gator i planområdet för att möjliggöra utrymme för svackdiken.

I kommande skeden kommer en förprojektering göras. I samband med detta behövs även ytterligare provtagningar av grundvattennivån.

Halmstad kommun ställer även krav på fördröjning inom fastigheternas kvartersmark. Nedan redovisas vilka mängder som behöver fördröjas inom respektive ny fastighet:

Fastighet	A (m ²)	φ	A _{red} (m ²)	Halmstads kommuns krav (m ³)
1:12	7 700	0,5	3 850	40
1:47	5 700	0,5	2 850	30
1:49	2 090	0,5	1 045	10
1:50	1 515	0,5	758	8

Ytanspråk för dagvattenanläggningar på fastigheterna har inte uppskattats i utredningen. Ytanspråket beror bland annat på val av anläggningstyp. Efter fördröjning och rening på fastigheterna leds dagvatten via dagvattenserviser till Knebildstorpsbäcken. Ny dagvattenservis behövs för Halmstad 1:12 och Halmstad 1:47.

Naturmiljö

Grönområde och naturvärden

Genomförd naturvärdesinventering (WSP, 2023-10-26) är styrande vad berör bedömning av hänsyn till naturområden och dess arter inpå och i den aktuella detaljplanens fysiska avgränsning.

Två naturvärdesområden identifierades, alsumpskogen längs med Knebildstorpsbäcken med högt naturvärde och dagvattendammen med visst naturvärde. Bägge de här naturvärdesområden lämnas opåverkade fysiskt. Allmän belysning inom detaljplanen ska utformas så att inte naturvärdesområdet alsumpskogen längs med Knebildstorpsbäcken påverkas. Dagvattnet som uppkommer i området ska fördröjas och renas innan det når Knebildstorpsbäcken. Genom fördröjnings- och reningsåtgärder bedöms inte planen påverka Knebildstorpsbäckens hydrologi.

Angränsande naturvärdesobjekt längs Knebildstorpsbäcken bedöms inte påverkas negativt som spridningskorridor. Området ligger utanför planområdets gräns med undantag för ett mindre område i utkanten av fastigheten Halmstad 1:47. Detta område får ej bebyggas. Bebyggelsens utbredning begränsas i riktning mot bäcken.

I naturvärdesområdet alsumpskogen påträffades i samband med naturvärdesinventeringen naturvårdsarter samt särskilt skyddsvärda träd, samtliga lämnas orörda.

Fladdermöss har inte inventerats. Dock bedöms de ej finnas i den ungskog som berörs av detaljplanen. Det kan finnas fladdermöss i hålträd i alsumpskogen samt själva huvudbyggnaden inom området. Bägge kommer lämnas orörda och påverkar då inte heller eventuell förekomst av fladdermöss.

Landskapsbild

Landskapsbilden i området kommer att förändras från till största del naturmark med enstaka byggnader till ett område bostadsbebyggelse. Den gröna ridån längs Knebildstorpsbäcken kommer dock fortsatt betona ett grönt stråk i staden.

Naturresevat

Nedströms Knebildstorpsbäcken ligger Alets naturresevat och utgör samma område som Natura 2000-området Aleskogen. Naturresevatet bedöms inte påverkas. Se rubrik *Natur 2000-område* under *Konsekvenser av planens genomförande – Riksintressen enligt miljöbalken kapitel 3 och 4 miljöbalken*.

Biotopskydd

I genomförd naturvärdesinventering (WSP 2023-10-26) bedöms en allé, som ligger inom planområdet, omfattas av det generella biotopskyddet. Allén är belägen i planområdets södra delar och ligger i anslutning till föreslagen torrdamm, se rubrik *Konsekvenser av planens genomförande – Miljö – Dagvatten och Skyfall*. I kommande förprojektering behöver det utredas hur torrdammen kan anläggas så att trädallén kan bevaras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom Halmstad 1:12 finns en lämning av typen Boplats, med lämningsnummer L1994:4781. För att detaljplanen ska kunna genomföras kommer slutundersökning behöva ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kulturmiljö ovan mark

Inom Halmstad 1:47 finns en enligt bebyggelseregistret b-klassad gul villa som kommer att bevaras. En byggnadsantikvarisk utredning har tagits fram (Kulturmiljö Halland). Byggnaden föreslås skyddas genom bland annat bestämmelse om rivningsförbud. Bestämmelsen kompletteras med varsamhetsbestämmelserna k_1 Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning samt k_2 Taktäckning ska vara av enkupigt lertegel.



Byggnadens fönster är utåtgående träfönster med fast spröjs och mittpost.

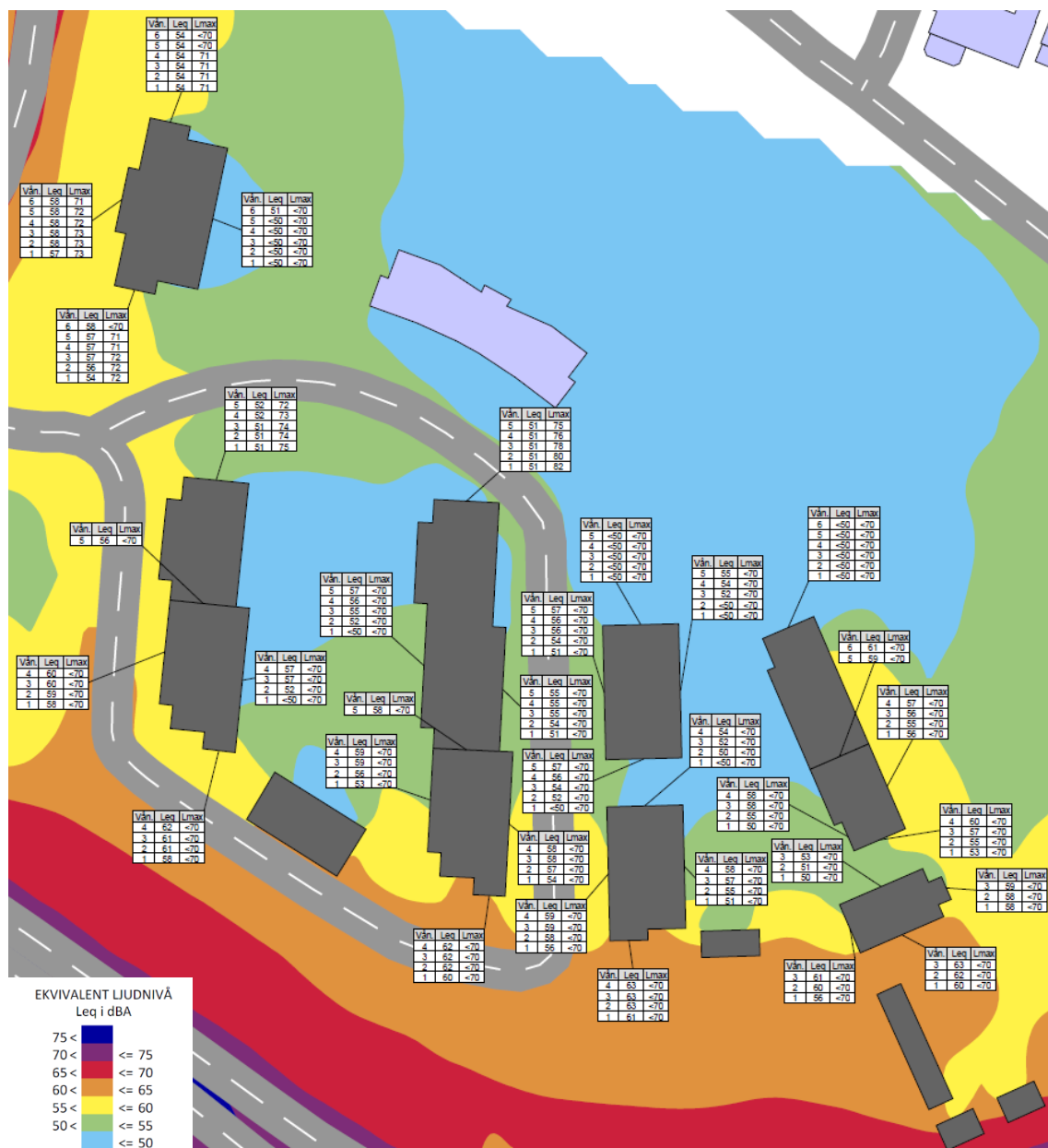


Byggnadens tak med enkupigt lertegel.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet (Efterklang). I utredningen framgår att riktvärdet om 60dBA vid fasad överskrids vid några av bebyggelsens gavlar mot söder. Ekvivalent ljudnivå vid fasad har beräknats upp till 64 dBA för de mest bullerutsatta fasaderna. Byggnader längre från vägen och längre in i kvarteren är mer skyddade och har ljudnivåer lägre än 60 dBA.



Bullerkartläggning med prognosår 2050. Placering av komplementbyggnader bidrar till lägre ljudnivåer på gårdarna.

För att säkerställa att bostäderna uppnår kraven enligt förordningen om trafikbuller (2015:215) reglerar detaljplanen lägenheternas storlek och planlösning i riktning mot söder. Lägenheternas storlek begränsas till 35 kvadratmeter och för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter

Ljuddämpad sida för hälften av rummen. Ljuddämpad sida är en fasad med en bullernivå lägre än 55dBA.

För uteplats ska ljudnivån vara lägre än 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Områden som är lägre än 50dBA utgörs av de blå ytorna i ovan bullerkartläggning. För att få större yta där bullernivån för uteplats är under 50dBA kan lokala bullerskyddsskärmar användas. Maximal ljudnivå överstiger inte 70dBA inom dessa områden, se bullerutredning (Efterklang).

Efter samråd behöver byggnadernas placering, höjder och andra åtgärder studeras vidare för att undersöka hur bättre ljudnivåer vid fasad kan uppnås.

Risk för olyckor

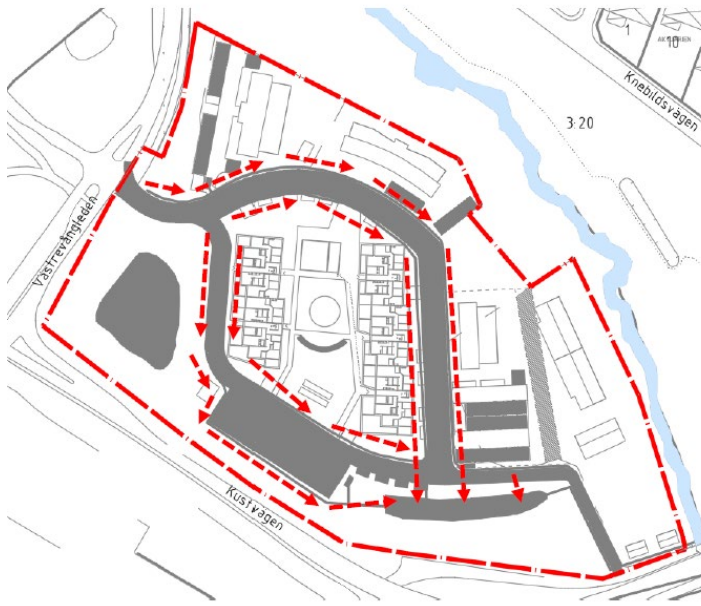
Avståndet till omkringliggande vägar bedöms inte som en riskfaktor, området ligger något högre än vägen.

För att kunna bygga byggnader i 5 våningar krävs det nya och större vattenledningar i området för att säkerställa tillräckligt flöde för brandvattenförsörjning.

Risk för översvämning

Enligt skyfallsanalysen är det möjligt att genomföra detaljplanen utan att försämra översvämningssituationen inom eller nedströms planområdet med de dagvatten- och skyfallsåtgärder som föreslås, se tidigare rubrik *Dagvatten* i detta kapitel. Föreslagna diken och torrdamm ska dimensioneras för att kunna hantera ett regn med 100-års återkomsttid och klimatkoefficient 1,3. Skyfallsfrågan behöver fortsatt beaktas i planprocessen och kommande projekteringsfas.

Avledning av skyfall inom planområdet ska ske ytligt. En säker avledning mot föreslagna anläggningar måste säkerställas via höjdsättning av området. Förslag på hur skyfallsvattnet kan avledas från planområdet vid extremregn framgår av figur nedan.



Förslag på hur skyfallsvattnet kan avledas från planområde vid extremregn. Röda pilar visar ytlig avrinning.

Risk för ras, skred och erosion

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med arbetet med detaljplanen. Enligt utredningen är det god stabilitet i området. Se bilaga PM Geoteknik.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte vara av den omfattning eller karaktär som påverkar jämlikheten negativt varför ingen socialkonsekvensbeskrivning bedöms vara nödvändig. Detaljplanen bedöms inte påverka barns perspektiv negativt, utan skapar möjlighet för rekreation och lek. Det är däremot viktigt att ha i beaktan vid planering att tillgodose skolvägar till och från skola/förskola, skapa möjligheter för tillräckligt stora gårdar för barnen och genom väl genomtänkt belysning skapa trygga och tillgängliga miljöer. Således bör barnperspektivet beaktas vidare i arbetet med den allmänna platsen och kvartermaken.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att befintlig gång- och cykelbana som kopplar Berta Jönssons väg med Slottsjordsvägen behålls och får en ny anslutning mot lokalgatans justerade sträckning där cykling kommer ske i blandtrafik. Ingen separat gång- och cykelbana anläggs då biltrafikmängderna på lokalgatan bedöms små, omkring 300 bilrörelser per dag. Lokalgatan kopplar till gång- och cykelbanan längs med Västrevångsleden och gång- och cykeltunneln som korsar Kustvägen västerut.

Planområdets läge, med goda förutsättningar för att cykla (ca 2,5 kilometer till Halmstads centrum), ger goda möjligheter till hållbart resande för boende och verksamma i området.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ett större underlag för kollektivtrafiken i området. Se närhet till närmsta busshållplats under *Planförutsättningar – Gator och trafik – Kollektivtrafik*.

Motortrafik

Exploateringen innebär lokalgatan Berta Jönssons väg fortsätter i en slinga runt bebyggelsen inom Halmstad 1:12. Gatans sträckning och gestaltning anpassas för att inte inbjuda till höga hastigheter.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen genererar omkring 244 tillkommande bilrörelser per dygn (ÅDT), enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg. Befintlig och tillkommande lokalgata i området samt intilliggande huvudvägnät bedöms kunna hantera tillkommande motortrafik.

Parkering

Bilparkering ska inte finnas på Berta Jönssons väg. Bil- och cykelparkering tillkommer inom kvartersmark.

Genomförandebeskrivning

Nedan följer en redovisning av de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Tid	Planprocess
2:a – 3:e kvartalet 2024	Samråd
1:a kvartalet 2025	Granskning
2:e kvartalet 2025	Antagande
2:e kvartalet 2025	Laga kraft

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från dagen den 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.

Huvudmannaskap

I detaljplanen regleras huvudmannaskapet för allmän plats (GATA, GC-VÄG, NATUR) som kommunalt. Kommunen genom Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar och bekostar anläggande och framtida drift samt underhåll av anläggningar inom allmän plats. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt, men även skyldighet, att lösa in allmän platsmark i enlighet med detaljplanen om det ligger inom privatägd fastighet.

Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Utbyggnad dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunen kommer såsom VA-huvudman ansvara för utbyggnad och drift.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande ska exploateringsavtal upprättas med Knebildstorps gård AB och Halmstad Stenhus AB. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och är en förutsättning för detaljplanens antagande.

Exploateringsavtalen förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatörerna och godkänt av berörd politisk instans innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalen ska i huvudsak, men inte uteslutande, reglera följande:

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden skall tas. I detaljplanen kommer det att bli kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen utför utbyggnad av allmän plats. Åtgärder inom kvarteretsmark för bostadsändamål ansvarar exploatören för.

- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och Halmstad 1:12

Markanvisning

Kommunen är fastighetsägare av Halmstad 1:12 och kommer med stöd av detaljplanen, och i enlighet med riktlinjer antagna av Halmstads kommunfullmäktige, att anvisa kvartersmarken utlagd för bostäder inom Halmstad 1:12 till en exploatör. Att kommunen markanvisar innebär att en eller flera byggherrar, under en viss tid och under vissa angivna villkor, har ensamrätt om att förhandla med kommunen om att bygga området. När kommunen säkerställt att det man överenskommit om byggs, så säljer kommunen marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser angående ändrad fastighetsindelning bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen.

Avstyckning från kommunens fastighet Halmstad 1:12 ska genomföras för att bilda en ny bostadsfastighet. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Fastighetsreglering kommer att ske mellan de privatägda fastigheterna Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och den kommunala fastigheten Halmstad 1:12. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och fastighetsägare till Halmstad 1:47 och Halmstad 1:49 bekostar förrättningen.

Rättigheter

Ledningsrätter

I detaljplanen finns markreservat för underjordiska allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Upplåtelse för ledningar/anläggningar inom dessa områden prövas av Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt eller servitut behöver inrättas på Halmstad 1:47 för ny ledning från torrdammen till Knebildstorpsbäcken. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Inom planområdet finns en upplåten ledningsrätt för spillvattenledning, akt 1380K-8701.1 till förmån för Halmstad kommun. Ledningsrätten ska fortsatt gälla inom detaljplaneområdet.

Markavtal

Halmstads kommun har markavtal med ett flertal ledningsdragande bolag. Markavtalen innebär att det ledningsdragande bolaget ges rätt att inneha ledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap (ägd av Halmstads kommun) under förutsättning att markavtalets regler följs.

Inom allmän platsmark ska därför inga servitut/ ledningsrätter bildas för bolag som innehar markavtal med Halmstads kommun.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas gemensamt av Halmstads kommun, Knebildstorps gård AB och Halmstad Stenhus AB. Kostnaderna fördelas enligt undertecknat plankostnadsavtal. Plantkostnaden ingår i kommunens kostnader för exploateringen och ingen planavgift kommer därmed att tas ut för bygglov som beviljas inom denna detaljplan.

Ersättningsanspråk

En byggnad har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt 14 kap. 7 § PBL. I exploateringsavtal med fastighetsägaren kommer det att skrivas in att kommunen inte skall ha någon ersättningskyldighet med anledning av skyddsbestämmelse/rivningsförbud.

Kommunens investeringsekonomi

Halmstads kommun genom Laholmsbuktens VA bekostar projektering och utbyggnad av det allmänna VA-nätet (dagvattenanläggningar, VA-ledningar, pumpstationer, anslutningspunkter etc.) inom planområdet. Berörda framtida fastighetsägare erlägger anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid vart tillfälle gällande taxa.

Halmstads kommun initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildning för att genomföra denna detaljplan. Undantag från detta kommer att ske för fastighetsreglering mellan Halmstad 1:12, 1:47 och 1:49 i enlighet med exploateringsavtalet som tas fram med Knebildstorps gård AB.

Kostnader för elanslutning bekostas av fastighetsägare i enlighet med Halmstad Energi och Miljö nät ABs (HEM) gällande taxa.

Kostnader för fiberanslutning betalas av respektive fastighetsägare.

Försäljning av kvartersmark för flerfamiljshus avses ske genom markanvisning. Detta innebär en intäkt för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör, om inte annat överenskommit i skrivet avtal. Vid försäljning av kommunalägd mark kan detta ske i markanvisningsavtal/reservationsavtal. Respektive exploatör ansvarar för och bekostar anpassning mellan kvartersmark och allmän plats.

Exploatören bekostar förutom markförvärv även bygglov, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till el-, fiber, och VA-ledningar mm. Kostnad för markförvärv ska baseras på aktuellt marknadsvärde och ska inkludera kostnad för utbyggnad av allmän plats samt framtagande av detaljplan.

För området har gjorts en översiktlig geoteknisk undersökning. Detaljerade undersökningar avseende markens bärighet mm. som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd exploatör.

Exploatören får en inkomst i samband med ev. försäljning av kvartersmark inom dess anvisade område.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att sammanfatta de värden som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för området (1380K-P975) anger bland annat Naturområde, Kontor, Restaurang, Hotell och Undervisning.

I detaljplanen tillåts bebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 4,5 respektive 6,5 meter med ett avstånd om 10 till 70 meter från Knebildstorpsbäcken.



Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har beslutat att:

- Planuppdrag för att pröva bostäder vid Knebildstorps gård beviljades i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-06-07, KSU § 94.
- Ansökan om planebesked för fastigheterna Halmstad 1:47 och Halmstad 1:49 beviljades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-06-07, KSU 94.

Översiktlig planering

Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan, Framtidsplans 2050, 2022-03-30. Detaljplanen berörs av flera planeringsinriktningar i kommunens översiktsplan men området är inte särskilt utpekad. Se *Överensstämmelse med översiktsplanen* under rubrik *Bakgrund och sammanfattning*.

Området finns med i kommunens bostadsförsörjning och utbyggnadsplan. Planen antogs av kommunfullmäktige den 26 oktober 2023, men har blivit överklagad till Förvaltningsrätten.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Kommunikation

Planområdet ligger inom riksintresse för flygplats, 3 kap, 8 §, miljöbalken.

Totalförsvär

Planområdet ligger inom påverkansområde för civil flygplats och inom påverkansområde för väderradar, 3 kap, 9 §, miljöbalken.

Natura 2000-område

Närmaste Natura 2000-område är Aleskogen, 350 meter från planområdet. Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden med arter eller naturtyper som i ett europeiskt perspektiv betraktas som särskilt skyddsvärda enligt 4 kap, 8 §, miljöbalken.

Knebildstorpsbäcken som angränsar till planområdet rinner genom Aleskogens utkant i väster och mynnar ut i havet. Området längs Knebildstorpsbäcken kan fylla en viktig funktion som spridning för arter ut och in till Aleskogen. Negativ påverkan på hydrologin i bäcken eller negativ påverkan från föroreningar kan påverka naturvärdena i Aleskogens naturreservat eller N2000-område.

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på bland annat vatten och luft. De finns för att skydda människors hälsa och miljön. MKN beslutas antingen av regeringen eller av andra myndigheter som utses av regeringen. De beslutas i förordningar eller föreskrifter.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Miljö kvalitetsnormerna kan vara utformade på olika sätt. Vissa anger tydliga gränsvärden medan andra innehåller målsättningar för vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska miljö kvalitetsnormerna följas. De är alltså juridiskt bindande och ska följas vid detaljplanering.

Luft

Naturvårdsverket beskriver Miljö kvalitetsnormerna för luft enligt följande:

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Normerna baseras på krav i EU-direktiv.

(Naturvårdsverket, 2024-02-02, hämtat 2024-05-14)

Vatten

Områdets dagvatten och skyfall leds till Knebildstorpsbäcken. Knebildstorpsbäcken är inte klassad som en egen vattenförekomst då avrinningsområdet inte är tillräckligt stort. Avrinningsområdet är del av vattenförekomst Laholmsbukten. Miljökvalitetsnormen för Laholmsbukten är att nå god ekologisk och kemisk status till 2027. I den senaste statusklassningen har Laholmsbukten måttlig status och den uppnår ej god kemisk status.

Den negativa påverkan på vattenförekomsten får inte öka. Dagvatten måste renas från föroreningar och näringsämnen så att inte belastningen ökar vid ett genomförande av planförslaget.

Buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort.

För planområdet har en specifik trafikbullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande – Hälsa och säkerhet – Buller*.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram för området, PM Geoteknik (Awer) & MUR Geoteknik, (Awer). Utredningen omfattar planområdet exklusive fastigheten Halmstad 1:50 som sedan tidigare har genomfört en geoteknisk undersökning (wsp, 2020-01-14).

Baserat på utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av sand ovan morän eller förmodat berg. Sandens mäktighet är ca 1 – 3 m. Naturligt lagrad jord består i huvudsak av en variation av sand och finsand.

Enligt den geotekniska utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem.

När blivande anläggningars placering och utformning är fastställda bör detaljerade undersökningar för respektive byggnadskropp, väggkropp, va-schakt etc. utföras för att säkerställa korrekt grundläggning.

Se vidare information i PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (Awer).

Hydrologiska förhållanden

Enligt PM Geoteknik (Awer) kan grundvattenytan initialt ansättas till 1 meter under befintlig markyta, men kan komma att revideras efter mätning av årsvariationer i grundvattenröret.

Sanden och moränen anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdets lokalisering nära större trafikerade vägar innebär att delar av området är utsatt för buller från vägtrafik.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

- För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA kan trafikbullerförordningens riktvärden klaras även genom att lägenheterna är högst 35 m².
- För uteplats är riktvärdet dygnsekvivalent ljudnivå \leq 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom ett område med risk för översvämning, däremot finns risk för översvämning nedströms Knebildstorpsbäcken. För att detaljplanen inte ska innebära större problematik relaterat till översvämningar nedströms Knebildstorpsbäcken fördröjs dagvatten och skyfall innan det når recipienten.

Risk för erosion, skred och ras

Enligt den geotekniska utredning som tagit fram bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Se vidare information i PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (Awer).

Risk för olyckor

Området ligger i anslutning till vältrafikade vägar men ingen av vägarna är utpekade leder för farligt gods.

Radon

Planområdet ligger utanför lågriskområde med undantag för norra hälften av fastigheten Halmstad 1:49 som ligger inom lågriskområde.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens kartskikt EBH-kartan.

Natur/Miljö

Grönområde och naturvärden

Ytor inom fastigheten Halmstad 1:12 utgörs idag av naturmark och gräsmark. Enligt genomförd naturvärdesinventering (WSP, 2023-10-26) identifierades två naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet, en alsumpskog med högt naturvärde och en damm med visst naturvärde. En liten del av naturvärdesobjekt 1 ligger inom fastigheten Halmstad 1:47 men utöver det ligger objekten utanför men gränsar till detaljplaneområdet.

Naturvärdesobjekt 1 med högt naturvärde är en alsumpskog med äldre träd och gott om död ved. Alsumpskogen bedöms viktig för Knebildstorpsbäckens ekologiska funktion samt bedöms utgöra en spridningskorridor mot bland annat Aleskogens naturreservat och Natura 2000-område. Området är även sammankopplat med flera av stadens naturområden enligt kommunens grönplan.

Områden som inte tilldelats naturvärde består främst av triviala gräsytor och bebyggelse. Ungefär i mitten av området finns även ett glest och ungt björkbestånd med förekomst av kanadensiskt gullris som är invasiv och björnbär. Detta område har inte tilldelats naturvärde.

Inventeringsområdet har generellt låga artvärden, men de rödlistade arterna ask och skogsalm förekommer spritt i naturvärdesobjekt 1, dessa arter har dock lågt artvärde då arterna är rödlistade på grund av sjukdom. Inom naturvärdesobjekt 1 finns även åtta särskilt skyddsvärda träd.



Rekreation

Området söder om Berta Jönsson väg används inte idag för rekreation och friluftsliv. Området utgörs till stora delar av vegetation som är svår att röra sig genom och det finns inga tydliga upptrampade stigar. Mot Knebildstorpsbäcken är vegetationen tät med mycket fallna träd, även här är det otillgängligt och svårt att röra sig.

Den del som är mer åtkomlig och där det idag är möjligt att på ett enklare sätt nå Knebildstorpsbäcken är området mellan Halmstad 1:47 och Halmstad 1:50. Här har träd och buskage röjts något och gräset klippts. Ytan har förutsättningar för att med hjälp av åtgärder öka tillgängligheten och bidra med rekreativa värden i området.

Längre söderut längs bäcken finns gamla brofästen i natursten och en stentrappa som ansluter till Halmstad 1:47. En bro i trä har idag placerats på de gamla brofästena men är inte tillgänglig för allmänheten då bron framför allt tillgängliggörs via den privata fastigheten.

Strandskydd

Stora delar av planområdet ligger inom 100 meter från Knebildstorpsbäcken vilket innebär att området påverkas av strandskydd 100 meter enligt 7 kapitlet i miljöbalken. I gällande detaljplan från 2003 gäller inte strandskyddet men strandskyddet återinträder när en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet omfattar såväl vatten som landområden och syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid prövning av upphävande av strandskydd kan sex olika särskilda skäl åberopas, vilket regleras i Miljöbalken 7 kap 18§.

Det område som påverkas av strandskydd 100 meter utgörs av tre bebyggda fastigheter med en till två plans hus, asfalterade och grusade parkeringsytor, klippta gräsytor, stenmurar, träd och planteringar. Inom fastigheten Halmstad 1:12 utgörs området av Berta Jönssons väg, gång- och cykelbana och en yta som utgörs av naturmark. Området som utgörs av naturmark består bland annat av ett ungt björkbestånd med förekomst av kanadensiskt gullris som är en invasiv art samt björnbär mellan träden. Området har inte tilldelats naturvärde i genomförd naturvärdesinventering (WSP 2023-10-26).

Området närmast bäcken, utanför planområdet, har tilldelats naturvärdesklass 2, Högt naturvärde i naturvärdesinventeringen och omfattas inte av strandskydd i gällande plan.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé, enligt genomförd naturvärdesinventering (wsp, 2023-10-26). Allén består av en ung lindallé i väst-östlig riktning. Träden är likåldriga med en stamdiameter på cirka 20-25 cm. I nord-sydlig riktning består allén av skogslönn med samma stamdiameter. Allén består av 16 träd.

Naturresevat

Inom planområdet finns inget naturresevat.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Knebildstorpsbäcken.

Stads- och landskapsbild

Den gröna ridån längs med Knebildstorpsbäcken bidrar till ett viktigt grönt inslag i stadsbilden. Byggnader behöver anpassas i höjd och placering för att bevara det visuella inslaget av det gröna stråket i området. Den gula villan som syns från både Nya Tylösandsvägen, Kustvägen och Slottjordsvägen utgör ett tydligt landmärke i stadsbilden och är identitets- och miljöskapande i området med sin historiska koppling till Knebildstorps gård.

Kulturmiljö

Kulturmiljö är historiskt och kulturellt betydelsefulla byggnader eller områden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar. En arkeologisk förundersökning togs fram under 2023. Inom området finns en Boplats med lämningsnummer L1194:4781. Området är cirka 60x40 meter stort.

Övriga lämningar inom/i anslutning till planområdet är L1994:4022 Lägenhetsbebyggelse och L1994:4023 Fyndplats. Enligt uppgifter från länsstyrelsen krävs ingen slutundersökning för dessa.

Byggnader

Inom området finns en gul träbyggnad med klass B enligt bebyggelseregistret, uppförd 1925.

I samband med detaljplanen har en byggnadsantikvarisk utredning tagits fram av Kulturmiljö Halland (2023:77).



B-klassad byggnad.

Värderingskriterierna för klassningen är autenticitet, byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde samt identitetsvärde. Villan utgör ett karakteristiskt landmärke mellan Halmstad stad och Söndrum socken.

Viktiga karaktärsdrag och värdebärare:

- Byggnadens stomme och 1920-tals klassicistiska arkitektur.
- Fasader av locklistpanel i liv med fönster och grundmur.
- Sadeltak täckt med enkupigt lertegel.
- Flera ursprungliga entrédörrar.
- Förstukvist med trädekor.
- Stentrappor

- Utåtgående, delvis ursprungliga, träfönster med fast spröjs och mittpost.
- Invändig trappa i lackad ek.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är delvis bebyggt inom området norr om Berta Jönssons väg och söder om Knebildstorpsbäcken.

Inom fastigheten Halmstad 1:49 finns idag en huvudbyggnad och två komplementbyggnader i en gårdsformation. Byggnaderna uppfördes 2006.

Inom fastigheten Halmstad 1:50 finns en tegelbyggnad som används som kontor. Byggnaden färdigställdes under 2022.

Inom fastigheten Halmstad 1:47 finns tre byggnader. Två större träbyggnader och en mindre träbyggnad. Den södra större byggnaden är från 2007 och ersatte då en gammal gårdsbyggnad. Den norra byggnaden är från 2016. Ytterligare finns en gul träbyggnad som är B-klassad enligt bebyggelseregistret, se förgående avsnitt *Kulturmiljö - Byggnader*.

Lekplatser, fotbollsplaner med mera

Inom planområdet finns ingen allmän plats med lekplats eller liknande. Närmsta lekplats ligger vid Rotorps naturpark i anslutning till Långåkersvägen.

Sociala perspektiv

Planområdet ligger inom och i anslutning till områden med starkt socioekonomiskt index.

Enligt statistik för bostadstyper i Halmstads kommun räknas planområdet med i data för Rotorps stadsdel. Rotorp består idag av 55% flerbostadshus och 42% småhus, medan stadsdelen Alet som ligger precis intill Knebildstorp utgörs av 2% flerbostadshus och 95% småhus. Stadsdelsområdet Eketånga, Söndrum som också ligger i direkt anslutning till planområdet har inga flerbostadshus och består av 98% småhus.

Även om Knebildstorps gård tillhör statistiken för Rotorp visar resterande närliggande områden att denna del av staden har en stor majoritet av småhus.

Olika bostadstyper och upplåtelseformer i ett område är en viktig faktor för att minska stadens segregation, skapa möjligheter till boendekarriär samt kvarboende vid förändrade livssituationer. För att komplettera bostadsutbudet i denna del av staden är det således viktigt att tillskapa flerbostadshus, primärt upplåtna med hyresrätt.

Service

I närheten av planområdet finns både offentlig och kommersiell service. Närmsta förskola ligger 500 meter från planområdet, närmaste livsmedelsbutik ligger 100 meter från planområdet och på 1,3 kilometers avstånd finns vårdcentral, idrottsanläggning, bibliotek och ytterligare kommersiell service.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till gång- och cykelvägar utmed Slottsjordvägen. Västrevångleden samt en gång- och cykeltunnel under Kustvägen. Utmed Slottsjordsvägen löper ett av kommunens superstråk, mellan Halmstads centrum och Tylösand, där framkomligheten för gående och cyklister ska vara extra bra och där underhåll prioriteras. Inom planområdet ansluter en gång- och cykelväg från superstråket utmed Slottsjordvägen till Berta Jönssons väg där gång och cykling sker i blandtrafik.



Orange markerar cykelväg och blått markerar superstråk.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna Halmstad Söndrumsvägen och Halmstad Brottet är cirka 170 meter respektive 230 meter fågelvegen från planområdet. Från hållplatserna går Stadsbusslinje 1, 3, 5 och 19 mot Stenhuggeriet, Tylösand, Karlstorp och Gullbrandstorp samt regionbuss 330 som går mot Harplinge via Fammarp. Alla busslinjer går till Stora torg och Resecentrum. Busslinjerna trafikerar området med 13 avgångar vid högtrafik/timme.

Motortrafik

Befintlig lokalgata i planområdet, Berta Jönssons väg, ansluts via Västrevångleden och avslutas med vändplats. Hastighetsbegränsningen inom området är 30 km/h. Utifrån korttidmätning i maj månad beräknas årsdygnstrafiken till 106 fordon per dygn i området. Planområdet omgärdas av trafikerade vägar - Kustvägen, Slottsjordsvägen, Nya Tylösandsvägen och Västrevångleden - som bidrar till goda motortrafikkommunikationer men samtidigt att planområdet är bullerutsatt.

Kommunen är väghållare för samtliga vägar i och kring planområdet. Nedan redovisas uppmätta trafikmängder från 2024:

Berta Jönssons väg: ÅDT 2024: 106

Västrevångleden ÅDT 2024: 3 000

Kustvägen ÅDT 2024: 10 800

Slottsjordsvägen ÅDT 2024: 19 50

Parkering

Planområdet ligger inom zonindelning 2 i Parkeringsnorm för Halmstads kommun, 2016. Enligt parkeringsnormen är bilplatsbehovet för flerbostadshus 8 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Planområdet läge innebär dock en god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket ger en möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser med 10%, det vill säga 7,2 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA.

För ytterligare reduktion genom exempelvis cykelåtgärder/bilpool krävs att exploatören tydligt redovisar de åtgärder som är tänkta och hur dessa ska få en faktisk påverkan på parkeringsbehovet i bygglovsskedet.

Idag regleras inte parkeringen längs med Berta Jönssons väg.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Befintlig dricksvattenledning finns i dag i Berta Jönssons väg. Denna ledning behöver dimensioneras upp vid exploateringen för att säkerställa erforderlig kapacitet på brandposter inom området. Nya spillvattenledningar kommer att anläggas i de planerade gatorna för att försörja fastigheterna.

Genom Halmstad 1:47 går en spillvattenledning som kopplar till områden norrut.

Dagvatten

Inom området finns en dräneringsledning i Berta Jönssons väg. Vattnet leds till en stenkista mellan Halmstad 1:47 och Halmstad 1:50.

Nya dagvattenledningar behövs för att försörja fastigheterna.

Brandvattenförsörjning

För flerfamiljshus lägre än fyra våningar, villor, rad-/par- och kedjehus krävs en släckvattenkapacitet på 10 l/s (600 l/min). För annan bostadsbebyggelse krävs 20 l/s (1200 l/min).

En ny dricksvattenledning behöver anläggas från Söndrumsvägen och över Knebildstorpsbäcken för att möjliggöra anläggande av brandposter med kapacitet om 20 l/s. Från detaljplaneområdet behöver nämnda ledning fortsätta fram till den planerade exploateringen för Äventyrlandet. Detta av samma orsak, att möjliggöra anläggande av brandpost med kapacitet om 20 l/s.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är HEM (Halmstad Energi och Miljö). En ny nätstation planeras inom detaljplanen för Äventyrlandet och ska även försörja området vid Knebildstorp.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt till eller i området.

Bredband

Halmstad Stadsnät och Skanova (fiber, tele, bredband) har ledningar längs med Berta Jönsson väg och anslutande gång- och cykelväg.

Avfallshantering

HEM (Halmstad Energi och Miljö) ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området.

Närmaste återvinningscentral och återvinningsstation finns i Flygstaden cirka 1,7 kilometer från planområdet.