

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Tillhörande detaljplan för

BRUDTÄRNAN 3, 4 & 5



Saltsjövägen , HALMSTADS KOMMUN
Plan E 304 K

Enkelt förfarande, KS 2013/0227
Kommunstyrelsen 2014-10-28

PLANPROCESSEN

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

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

Detaljplanen Brudtärnan 3, 4 & 5 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Efter samrådet görs eventuella justeringar vilka redovisas i den reviderade granskningshandlingen på hemsidan. Vid större justeringar görs ett utskick av granskningshandlingen. Efter granskningen sammanställs inkomna yttrande med kommentarer i ett granskningsutlåtande.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
18	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning (2014-09-30)
- Plankarta med bestämmelser och tillhörande illustrationskarta (2014-09-30)
- Granskningsutlåtande (2014-09-30)
- Behovsbedömning av miljöbedömning (2014-02-11)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning (2014-02-18)
- Grundkarta (2014-01-28)

Övriga handlingar/utredningar:

- Riskanalys, COWI (2014-02-04)
- Kompletterande brev, COWI (2014-05-12)
- Bullerutredning, WSP (2014-01-28)
- Markmiljöundersökning, WSP (2012-05-10)
- Inventering markmiljö, WSP (2012-03-13)
- Inventering av fladdermöss på fastigheterna Saltsjövägen 3,5 (2014-09-25)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av stadsradhus. Syftet är även att införa bestämmelser för bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Genom att ändra befintlig detaljplan förbättras förutsättningarna att kunna erhålla tyst sida mot buller samt att ställa krav på skyddsåtgärder för farligt gods.

Huvuddrag

Planförslaget möjliggör för uppförande av radhus med högst 9 meters nockhöjd. Skyddsbestämmelse som innebär bl.a. förbud mot rivning införs för byggnaden på Brudtärnan 4. Krav på byggnadstekniska åtgärder ställs med anledning av närheten till farligt godsled. Med anledning av närheten till Järnvägsleden sätts bestämmelse om högsta tillåtna bullernivåer för att säkerställa en god ljudmiljö för de boende.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2012-11-29 KSU § 233 i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Brudtärnan 3, 4 & 5. I beslutet anges bland annat att villkoret för att upprätta detaljplan är att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Brudtärnan 4 skall bevaras.

Förändringar efter granskningen

Efter genomfört granskning har följande ändringar gjorts:

- Exploateringsavtal som anger krav på H4-räcke upprättas.
- Generell bestämmelse om gemensamhetsanläggning läggs in i plankartan.
- Generell placeringsbestämmelse i plankartan ersätts med bokstavsbeteckning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.
- Skuggstudie reviderad
- Fladdermusinventering genomförd. Lämplig övervintringsplats finns ej. Planbeskrivningen uppdaterad med information om inventeringen på sida 11.

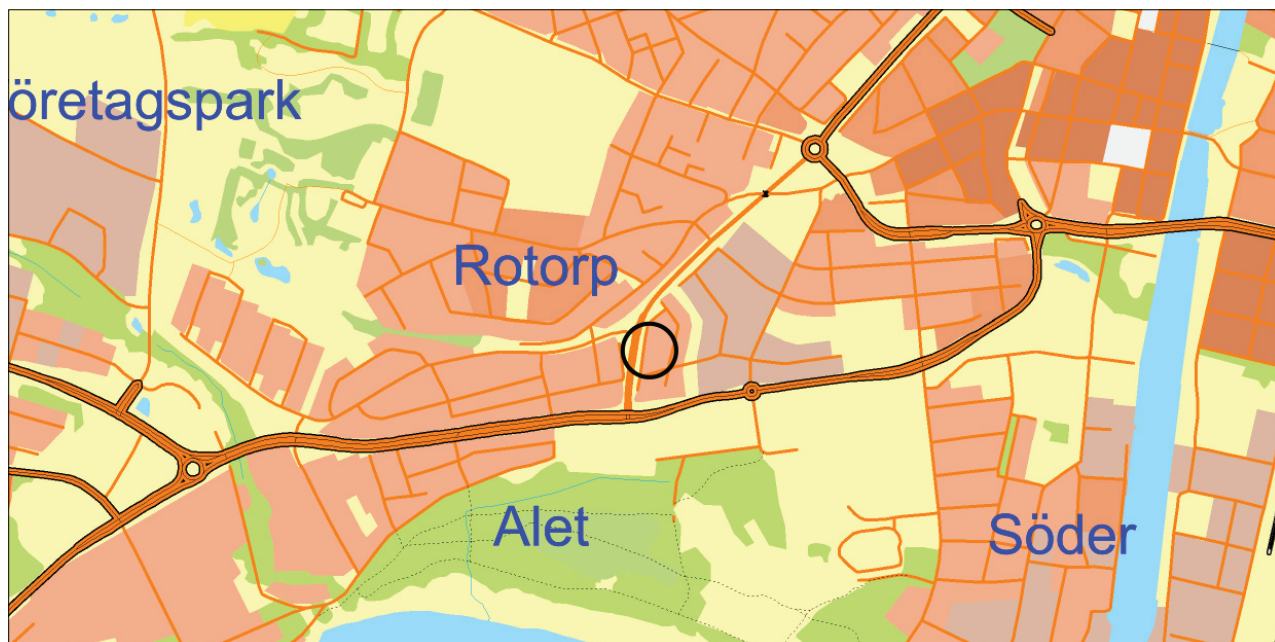
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Saltsjövägen i Halmstad tätort, öster om korsningen Järnvägsleden/ Söndrumsvägen. Planområdet omfattar ca 2200 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Brudtärnan 3, 4 & 5 är i privat ägo.



Planområdet är beläget invid Järnvägsleden.

MILJÖBEDÖMNING

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

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

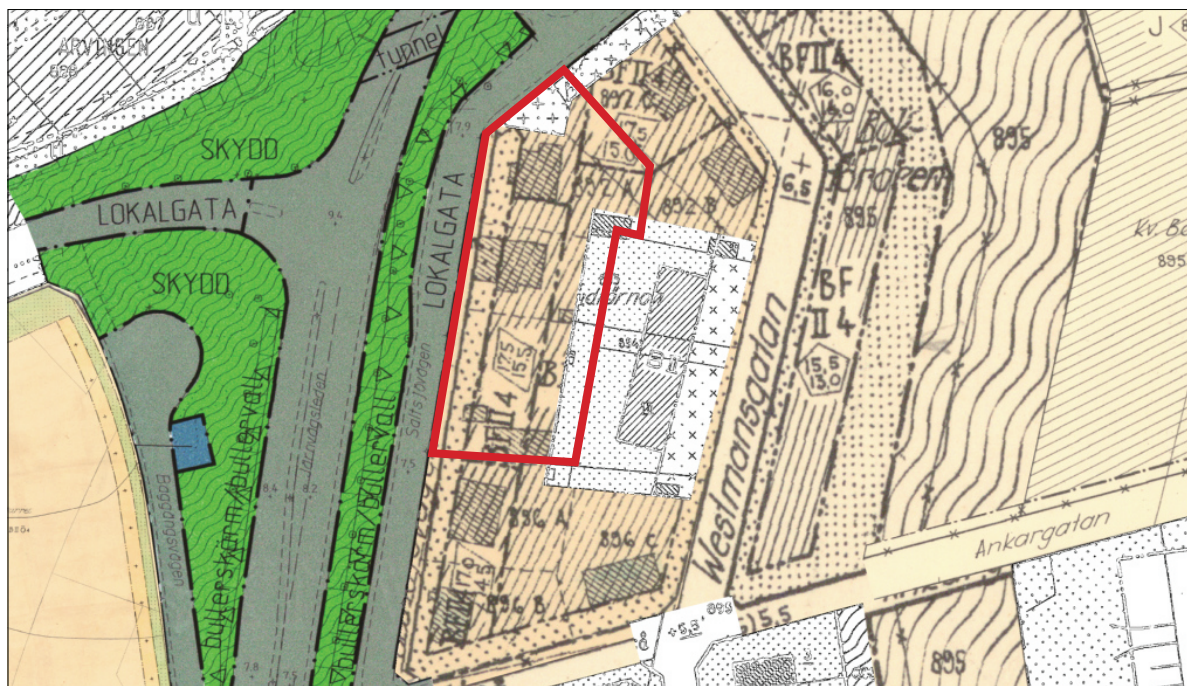
I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekat som befintlig bebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 168, laga kraft 1946-05-04, samt detaljplan 515, laga kraft 1974-07-26. En liten del av fastigheten Brudtärnan 5 omfattas även av detaljplan 735, laga kraft 1985-11-22. Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.

Detaljplan 168 omfattar större delen av planområdet samt fastigheterna norr och söder om planområdet och medger uppförande av fyra lägenheter per fastighet, d.v.s. totalt 12 bostäder för aktuellt planområde. Högsta byggnadshöjd över nollplanet är 15.5 meter. Baserat på befintlig markhöjd skulle högsta byggnadshöjd vara ca 8 meter.

Detaljplan 515 omfattar en mindre del av planområdet, men gäller i huvudsak den befintliga radhuslängan öster om planområdet. Planens syfte var att möjliggöra för radhus och medger bostäder med en högsta byggnadshöjd på 7 meter.



Gällande detaljplaner med planområdet utritat.

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun:

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget 2013-2015

Handlingsprogram hållbar energi 2010-2014

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se (sök handlingsprogram). För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Ca 250 meter söder om planområdet ligger Aleskogen som är Natura-2000 område. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken. Järnvägsleden utgör riksintresse för väg med anledning av att den utgör huvudtransportled till Halmstads flygplats. Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av trädgårdar som inte har skötts under lång tid. Marken består till största delen av gräs och buskar. Tillgången till rekreationsområden är mycket god med endast 250 m till Aleskogen som är Natura-2000 område och ca 600 m till Västra stranden.

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.



Planområdet sett från Saltsjövägen (panoramabild)

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Vattenområden och strandskydd

Inom eller i planområdets direkta närhet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartsgeologiska karta består marken i planområdet, likt omkringliggande områden, av svallsediment, mellansand-grovsand. Marken är klassad som mark med normallåg radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Planområdet berörs inte av kulturmiljövårdsprogram.

Parker och torg

Inom planområdet eller dess direkta närhet finns inga parker eller torg. Närmsta lekplatser finns i söder invid Alevallen samt i öster i Flygareparken. Stora torg ligger ca 1 km från planområdet.

BEBYGGELSE

Planområdet utgörs av tre byggnader. Två villor och ett äldre tegelhus. Tegelhuset är i länsomfattande bebyggelseinventering av Kulturmiljöhalland klassad som byggnad av kulturhistoriskt värde, med en C-klassning på en tregradig skala från A till C. Huset är ett rött tegelhus med plåttak och är byggt i början av 1900-talet. Det ligger i järnvägens gamla sträckning och har under en tid fungerat som stationshus. Det har även använts som bostadshus. Utvändig förändring gjordes på 60-talet då fönster byttes. Under en längre period har byggnaden använts som verkstad för skotillverkning. Huset skiljer sig från omgivningen och är karaktärsskapande.

Omkringliggande bebyggelse är främst från 1970-talet i funktionalistisk stil. Direkt öster om planområdet ligger en långa med radhus med två våningar samt vind. Söder om planområdet finns ett flerbostadshus i två våningar plus vind, med ennockhöjd på ca 10 meter. Även öster om den befintliga radhuslängan, på Westmansgatan, ligger ett flertal flerbostadshus med ennockhöjd på ca 10 meter. I övrigt utgörs kvarteret av friliggande villor.



Skotillverkning. Källa: Hallands konstmuseum (2014-01-18).



Brudtärnan 4, foto från byggnadsinventering (2006).

Samhällsservice

Planområdet är lokaliserat centralt i Halmstad och tillgången till service i form av förskola, skola, vårdcentral, matbutik m.m. är mycket god.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl integrerat med stadens gång- och cykelvägnät. Längs Järnvägsleden är ett s.k. supercykelstråk under utbyggnad som effektivt länkar planområdet till övriga staden. Anslutning till gång- och cykelväg finns vid planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik och ligger invid ett av stadens huvudstråk. Närmsta busshållplats, Alevalen, ligger ca 150 m söder om planområdet och trafikeras av stadsbusslinje 10, 30 och 50. Varje linje avgår mellan 2-4 gånger per timme. Därutöver trafikeras hållplatsen av industrilinj 72 vilken avgår ett fåtal gånger per dag, främst under morgon och kväll.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger invid Järnvägsleden vilken är en av de mest trafikerade gatorna i staden, med ca 12000 fordon/dygn år 2010. Mellan planområdet och järnvägsleden ligger lokalgatan Saltsjövägen med mycket lite trafik. Mellan dessa vägar finns en slänt och en betongbarriär med bullerplank bakom. Hastighetsbegränsning på Järnvägsleden är 60 km/h.

Cykel- och bilparkering

Bilparkering sker idag dels inne på fastigheterna och dels på Saltsjövägen. Ingen anordnad cykelparkering finns.



Betongbarriär som även fungerar som stödmur. Bullerskärmen är grundlagd bakom barriärelementet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Störande verksamheter och farligt gods

Några störande verksamheter har inte identifierats i planområdets direkta närhet.

Halmstad tätort omfattas av förbudszon för farligt gods. Järnvägleden, 15 meter från planområdet, utgör dock ett undantag från förbudszonen och är utpekad led för farligt gods.

Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen i Hallands Län (Riskanalys av farligt gods i Hallands Län 2011:19) bör en riskutredning genomföras för all nybyggnation inom 150 meter från en led med farligt gods. I dessa riktlinjer ges rekommendationer avseende avstånd och säkerhetshöjande åtgärder. För nybyggnation som följer dessa riktlinjer kan en enklare riskbedömning upprättas. Vid avsteg från riktlinjerna kan en mer omfattande riskbedömning behöva upprättas.

För småhus anger riktlinjerna ett reducerat avstånd på 40 m. Då aktuellt område ligger under detta avstånd följer detta inte riktlinjerna från Länsstyrelsen i Hallands Län.

Markföroreningar

Markmiljöundersökningar har utförts i flera steg. En inventering av samtliga fastigheter har genomförts (WSP, 2012-03-13). Inget behov av miljötekniska undersökningar av jord och grundvatten har påvisades. Efter inkomna synpunkter från Länsstyrelsen på inventeringen genomfördes provtagning på Brudtärnan 5 (WSP, 2012-05-10). Syftet med den miljötekniska provtagningen har varit att ta prov på mark och grundvatten i närheten av den fd verkstaden på Brudtärnan 5 för att därmed kunna göra en bedömning av om det verkligen finns några klorerade lösningsmedel i mark eller grundvatten.

Vid jordprovtagningen fanns inget som gav några indikationer på klorerade lösningsmedel.

PID-mätningen visades inte heller på att det skulle finnas några klorerade lösningsmedel i marken. I det grundvattenprov som togs kunde inga klorerade lösningsmedel påvisas.

Då det inte gått att påvisa några tecken på förorening vid provtagningen görs bedömningen att det sannolikt inte finns några klorerade lösningsmedel i mark eller grundvatten på den aktuella platsen.

Risk

Inom planområdet har pågått flera verksamheter. En markföroreningsinventering har genomförts för samtliga fastigheter inom planområdet (WSP, 2012-03-13). Risken för förekomst av förorenad jord och grundvatten från tidigare eller pågående verksamheter bedömdes i utredningen som liten och att inget behov av miljötekniska undersökningar av jord och grundvatten förelåg. Enligt Länsstyrelsens bedömning har det dock eventuellt hanterats klorerade lösningsmedel på fastigheten Brudtärnan 5. Därför genomfördes en markmiljöteknisk undersökning för fastigheten Brudtärnan 5 (WSP, 2012-05-10). Vid jordprovtagningen fanns inget som gav några indikationer på klorerade lösningsmedel. I det grundvattenprov som togs kunde inga klorerade lösningsmedel påvisas. Utredningen kommer till slutsatsen att då det inte gått att påvisa några tecken på förorening vid provtagningen finns det sannolikt inte några klorerade lösningsmedel i mark eller grundvatten på den aktuella platsen.

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Järnvägsleden. För beskrivning av planförslagets hantering av bullerfrågan se avsnittet om buller under kapitlet ”Planförslag och konsekvenser”.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Dricks- och spillvatten

Allmänna dricks-, spill och dagvattenledningar finns utbyggda i Saltsjövägen. I nuläget är Brudtärnan 3, 4 & 5 anslutna via serviser för alla tre nyttigheter från respektive fastighet.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom dagvattenledningar i Saltsjövägen.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns på Utblicken, Slottsjorden, ca 250 m sydost om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder. Detaljplanen anger inga bestämmelser för anordnande av mark och vegetation.

Fladdermöss

Under samrådet inkom information från grannar att fladdermöss bor i tegelbyggnaden på Brudtärnan 4. Inventering av förekomst av fladdermöss har genomförts i byggnaderna på fastigheterna Brudtärnan 3, 4 och 5. Två av fastigheterna, Brudtärnan 3 och 5, bedömdes inte vara lämpliga som tillhåll för

fladdermöss. I den tredje fastigheten (Brudtärnan 4) påvisade inventeringen inga fladdermöss inne i huset. Ingen färsk spillning påträffades. Om byggnaden varit tillhåll för en yngelkoloni skulle ansamlingar av spillning påträffats, vilket inte var fallet. På grund av den stora ventilen på vinden utgör vindsutrymmet inte heller någon lämplig övervintringsplats för fladdermöss, främst på grund av drag och alltför låg temperatur.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har bedömts som ej nödvändig. Eventuellt behov av detaljerade geotekniska undersökningar genomförs inför projektering.

BEBYGGELSE

Användning

Planförslaget medger användningen bostäder. Planområdet bedöms kunna innehålla högst ca 10 radhus och 2-4 lägenheter.

Gestaltning

Utformningen av ny bebyggelse begränsas till radhus med en högsta nockhöjd på 9 meter, vilket är något lägre än gällande detaljplan tillåter. För befintlig byggnad på Brudtärnan 4 sätts högsta nockhöjd till 9 meter vilket motsvarar dagens situation. För komplementbyggnader sätts högsta nockhöjd till 2,5 meter.

Radhusen ska placeras med entré mot gata. Syftet med denna bestämmelse är dels av gestaltningsskäl och dels för att skapa en tyst sida mot buller mot insidan av kvarteret. Angöringssidan på garage och carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Bevarande

Tegelbyggnaden på Brudtärnan 4 bedöms som bevarandevärd. Byggnaden är karaktärsskapande och utgör ett av få kvarvarande hus från förra sekelskiftet i området. Byggnaden skyddas genom skyddsbestämmelse som anger att byggnaden inte får rivas. Det är främst tegelfasaden inklusive takfoten som bedöms som bevarandevärda och de omfattas därför av skyddsbestämmelse. Övriga detaljer viktiga för byggnadens gestaltning omfattas av varsamhetsbestämmelse. För fönster och tak sätts varsamhetsbestämmelse. Fönster är inte original men är ändå viktiga för byggnadens utseende och omfattas därför av varsamhetsbestämmelse. Vid byte av fönster ska de utformas med mittpost och tvärpost. Detta för att undvika mer moderna fönster utan detaljer som inte passar med byggnadens tidsperiod. En annan viktig detalj för byggnadens gestaltning är utformningen av taket. Likt befintligt utförande ska taket inte mer än marginellt skjuta ut över den befintliga tegeltakfoten.

Byggnadens interiör omfattas inte av skyddsbestämmelsen. Det är möjligt att anordna 2-4 lägenheter. Detaljplanen anger inte hur många lägenheter som får anordnas. Gällande plan tillåter 4 lägenheter på Brudtärnan 4 och huset har även tidigare varit inrett som bostadshus. Planförslaget innebär därmed ingen förändring från gällande detaljplan när det gäller möjligheten att inreda bostäder.

Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning

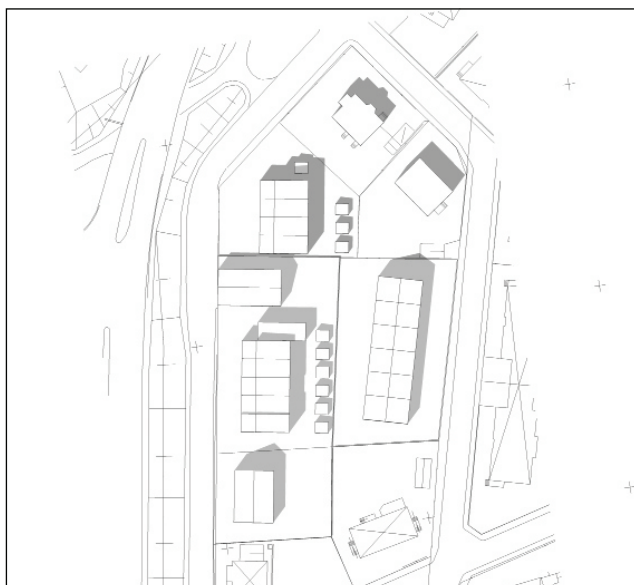
Begränsning av byggnadsarea sker genom prickmark (Byggnad får inte uppföras) och korsprickad



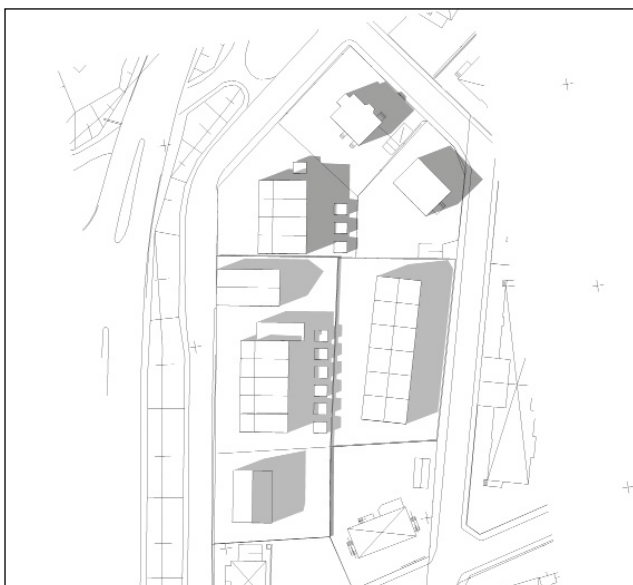
14.00 - 1 april



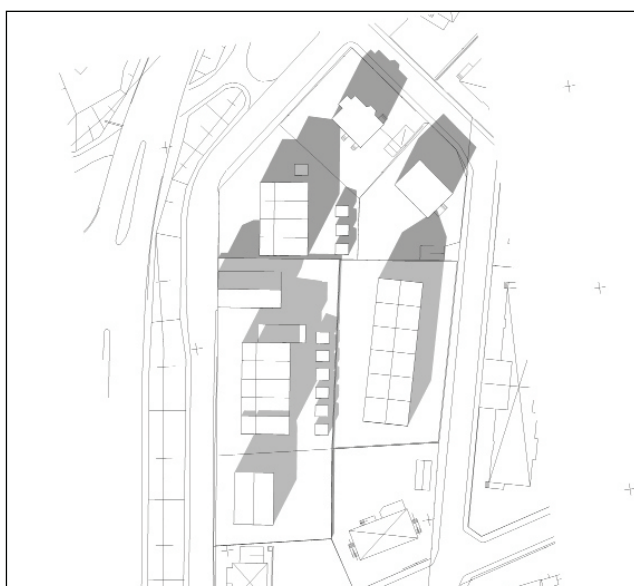
16.00 - 1 april



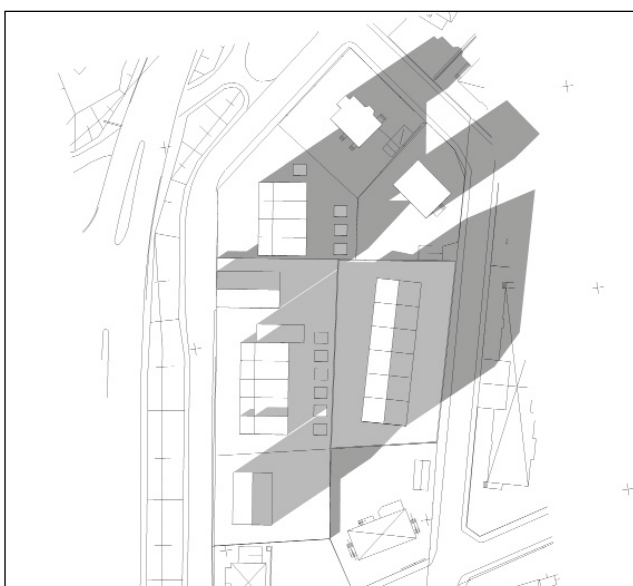
14.00 - 1 juni



16.00 - 1 juni



14.00 - 1 oktober

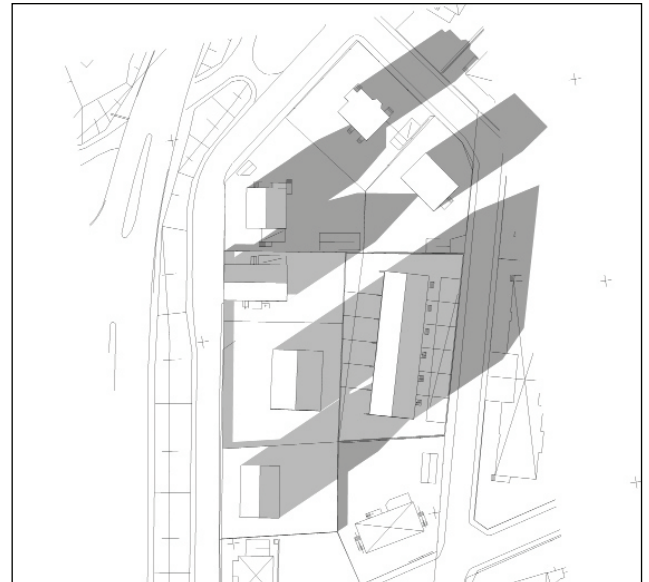


16.00 - 1 oktober

Skuggstudier på planförslaget. Mark vid befintliga radhus sänkt med en meter. (Samhällsbyggnadskontoret)



14.00 - 1 oktober



16.00 - 1 oktober

Skuggstudier på möjlig bebyggelse enligt gällande detaljplan. Bebyggelse enligt gällande detaljplan skapar större skuggning än planförslaget. (Samhällsbyggnadskontoret)

mark (Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader). Mot de befintliga radhusen i öst är prickmarken två meter bred. I den södra delen av området är byggrätten för radhus placerad 6 meter från gatan. För att säkerställa att de nya radhusen inte hamnar för nära befintlig bebyggelse i öst läggs ett bredare område med korsprickad mark åt detta håll. I den norra delen av planområdet är byggrätten för radhus placerad längre bort från gatan. Detta beror på att Järnvägsleden här ligger närmare planområdet och därför krävs att husen placeras längre in med anledning av farligt godsfrågan. De nya byggrätterna hamnar ca 7-10 meter från fastighetsgräns jämfört med 4,5 meter i gällande detaljplan.

Inga bestämmelser för fastighetsindelning anges.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har ingen påverkan på gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Planförslaget medför ingen förändring på gator. Antalet möjliga bostäder är ungefär lika många som i gällande detaljplan och bidrar därför inte till ökad biltrafik.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering sker på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt i och med detaljplanens genomförande. Detaljplanen omfattar endast bostäder. Dagvattenavrinning sker till befintliga dagvattenledningar. Andelen hårdgjord yta bedöms inte öka drastiskt. Vid inventering av planområdet bedömdes det inte föreligga någon risk för föroreningar. Kompletterande utredning av grundvatten och mark för Brudtärnan 5 påvisade inga klorerade lösningsmedel.

Farligt gods

Gällande detaljplan medger 12 bostäder för planområdet utan att ställa några krav på skyddsåtgärder mot farligt godsolyckor. Genom ny detaljplan kan nu krav på åtgärder ställas.

En riskanalys har upprättats för aktuellt planområde (COWI, 2014-02-04). I riskanalysen har individrisk och samhällsrisk beräknats för två scenarion. I scenario 1 baseras antalet godstransporter på en inventering och i scenario 2 på en kraftigt överskattad mängd baserad på årsdygnstrafiken på Järnvägsleden. I båda fallen bedöms föreslagen exploatering med avseende på omfattning och geografisk placering i närheten av Järnvägsleden möjlig förutsatt att de i utredningen föreslagna åtgärder beaktas. Notera att analysen inte har undersökt om de skydd som finns är tillräckliga.

Efter samrådet har COWI upprättat ett kompletterande brev som svar på Länsstyrelsens synpunkter (2014-05-12). Utdrag från brevet finns att läsa i granskningsutlåtandet. Brevet finns tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret.

Nedan följer en genomgång av föreslagna skyddsåtgärder samt hur de beaktas i detaljplanen:

- *Barriär skall finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank som är tätt i nedkant.*

Befintlig betongbarriär bedöms uppfylla detta krav.

- *Minst en utrymningsväg skall finnas som ej vetter mot Järnvägsleden, detta gäller för alla nybyggda bostäder inom det studerade området. Om möjligt bör entré till bostad veta bort från Järnvägsleden.*

Planbestämmelse anger att: "Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot Järnvägsleden". Entréer kommer dock att placeras mot Järnvägsleden eftersom baksidan av radhusen ska utgöra tyst sida med uteplats.

- *Fasadkrav: Alla fasader inklusive tak (fram till 40 meter ifrån led) skall utformas i obrännbart material. Placeras nya byggnader på kortare avstånd än 30 meter ifrån vägen skall fasad, inklusive dörrar och fönster, motsvara lägst brandteknisk klass EI 30, öppningsbara dörrar och fönster bör dock medges.*

Planbestämmelse anges i enlighet med dessa krav.

- *Området mellan bostäder och leden skall ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan dock användas för parkeringsplatser.*

Planförslaget är utformat i enlighet med denna rekommendation. Ytan framför radhusen är avsedd för parkering.

- *Ett bebyggelsefritt område motsvarande 25 meter mellan nya byggnader och väg rekommenderas.*

Planförslaget medger nya radhus drygt 24 meter från vägkant.

- *Åtgärder som förhindrar mekanisk konflikt skall införas. Detta kan lösas med hjälp av exempelvis en vall eller ett förstärkt vägräcke (H4). Detta gäller om nya byggnader placeras på kortare avstånd än 30 meter ifrån vägkant. Det bör noteras att om det finns betydande slänter vid vägkanten och inget vägräcke så räknas det bebyggelsefria området från släntfot istället för från vägkant. Vid utformning av avåkningsskydd bör området längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon (sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål).*

Befintlig betongbarriär kan inte likställas med ett H4-räcke. Om området ska bebyggas då Järnvägsleden fortfarande är farligt godsled krävs uppförande av ett H4-räcke eller motsvarande. Räcket ligger utanför planområdet och säkerställs genom exploateringsavtal. Beslut om att bygga om väg 601 är taget av Trafikverket. Då vägen är färdigställd är kommunens ambition att flytta farligt godsleden från Järnvägsleden till väg 601. Vid det tillfället upphör Järnvägsleden att vara farligt godsled.

Observera att syftet med kraven ställda genom planbestämmelser, i form av byggnadstekniska åtgärder, endast är att minska risken med avseende på närheten till farligt godsled. Syftet med dessa bestämmelser upphör att gälla vid det tillfället Järnvägsleden upphör att vara farligt godsled.

Befintlig byggnad på Brudtärnan 4

Då den befintliga tegelbyggnaden på Brudtärnan 4 ska bevaras kan det inte ställas lika höga krav som för ny bebyggelse. Gällande detaljplan för Brudtärnan 4 medger 4 lägenheter, något som inte förändras i och med detta planförslag. Bevarandet av byggnaden och inredning av 2-4 bostadslägenheter i den ingår i riskanalysens bedömning.

Markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddskontoret gör med underlag av genomförda utredningar bedömningen att det inte föreligger behov av ytterligare markföroreningsundersökningar.

Risk

Övriga risker såsom ras, skred och översvämning bedöms som låga.

Buller

Trafikbullerutredning har genomförts av WSP (2014-01-28). Utredningen utgår från år 2030 med en prognostiserad trafik på Järnvägsleden om 17200 fordon/dygn, varav 10% antas vara tung trafik (år 2010 uppmättes trafiken till 12300 fordon/dygn). Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna på den tysta/ljuddämpade sidan ligger mellan 48-50 dB(A) på den mest utsatta tredje våningen (frifältsvärden). På våning ett på den tysta/ljuddämpade sidan, där uteplats ska anordnas, ligger den ekvivalenta ljudnivån på 40-45 dB(A) och den maximala på mellan 55-60 dB(A).

Trafikbullernivåerna vid bostäders fasader kan uppfylla målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå med exempelvis stora skyddsavstånd, bullerskyddsskärmar eller en kombination av dessa. Detta kan dock stå i konflikt med målet att bygga ett hållbart samhälle. Bullerutredningen visar att bullernivåerna når upp till en nivå över riksdagens vägledande riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Riktvärdena bör normalt inte överskridas men enligt Boverket (Boverkets allmänna råd, 2008) kan det i särskilda fall göras avsteg: *”Det går inte att exakt precisera var det är acceptabelt att överväga reducerade krav på ljudmiljön i samband med planering för nya bostäder. Men det bör främst kunna komma i fråga i bebyggelseområden av stadskaraktär, till exempel med tät bebyggelse med kvartersstruktur, i centrala delar av städer och större tätorter där möjligheterna att finna alternativa lägen för nya bostäder är begränsade. Avvägningar bör också kunna göras i tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Det bör alltså handla om komplettering av befintlig bebyggelse.”*

Kommunen bedömer att det i aktuellt planförslag finns särskilda skäl att göra avsteg från huvudregeln för buller genom att säkerställa en tyst/ljuddämpad sida. Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur med en relativt tät ny bebyggelse i tre våningar. Jämfört med gällande detaljplan, som möjliggör uppförande av fristående flerbostadshus, erbjuder planförslaget större möjligheter att anordna en god ljudmiljö genom att skapa en tyst/ljuddämpad sida. Planområdet ligger invid ett av stadens huvudstråk för kollektivtrafik, med ett flertal stadsbusslinjer. Planområdet ligger även invid ett så kallat supercykelstråk. Kriterierna för avsteg bör därför vara uppfyllda. Bullerutredningen visar att kraven på tyst/ljuddämpad sida uppfylls för föreslagen ny bebyggelse samt den befintliga tegelbyggnaden på Brudtärnan 4 som föreslås bevaras.

Detaljplanen anger att gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder ska följas. Detta för att riktvärden kan förändras under detaljplanens långa livstid.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

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

Dricks-, spill- och dagvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det allmänna ledningsnätet via befintliga serviser från respektive fastighet, Brudtärnan 3, 4 & 5. Framtida fastighetsindelningar som innebär avstyckning till fler fastigheter innebär att varje ny fastighet måste anslutas till det allmänna ledningsnätet via egna serviser.

Avfallshantering

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

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Enligt detta mål ska fysisk planering bidra till minskat transportbehov och ökade förutsättningar för energisnåla transporter. Andelen kollektivtrafikresenärer ska öka. Aktuell detaljplan möjliggör för en tät bebyggelse i anslutning till ett av stadens huvudstråk för kollektivtrafik och kan bidra till att uppfylla dessa mål. Centrum ligger på nära avstånd vilket även innebär goda möjligheter för en stor andel resor genom gång och cykel.

Sunda boendemiljöer - Luftkvalitet och buller samt kulturmiljöer

Under sunda boendemiljöer finns mål som anger att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar i bostaden ska minska. Genom att upprätta en ny detaljplan förbättras möjligheterna att skapa en tyst sida och därigenom uppnå en förbättrad ljudmiljö jämfört med möjlig bebyggelse i gällande detaljplan.

Under sunda boendemiljöer finns även mål för bevarande av kulturmiljöer. Både byggnader och spår i landskapet som förstärker historien och bidrar till en god livsmiljö ska säkerställas. Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla detta mål genom att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras.

Planeringsdirektiv med budget 2013-2015

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla mål 1 under Resor & trafik:

Antalet resor med den lokala och regionala kollektivtrafiken ska fördubblas från år 2006 till år 2020. Detaljplanen ligger invid ett av stadens huvudstråk för kollektivtrafik vilket innebär att framtida bostäder får mycket god tillgång till kollektivtrafik, vilket kan bidra till att öka antalet kollektivtrafikresor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Mars 2014	Samråd	
Mars-April 2014	Granskning	
November 2014	Antagande	
December 2014	Laga kraft	
		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritidsförvaltningen

HEM

Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen avses ett antal nya tomter för grupper av, alternativt enskilda stadsradhus att bildas. Antalet beror på upplåtelseform och kommer att bestämmas i samband med ansökan om förrättning.

Servitut

Inga servitut avser att bildas vid genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Beroende på upplåtelseform och därmed även fastighetsindelning kan en gemensamhetsanläggning för främst gemensamma grönytor komma att bildas. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning sker samtidigt som ansökan om övrig fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Detaljplanen innebär att den befintliga byggnationen på Brudtärnan 3 & 5 avses att rivas och att ny bebyggelse kommer att uppföras där. Den befintliga byggnationen på fastigheten Brudtärnan 4 kommer genom bestämmelser i detaljplanen att bevaras. Markägaren ansvarar för och genomför förädling av fastigheten i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Inom detaljplanen finns ingen allmän plats. Ansvaret för anläggande, drift och skötsel av grönområden kommer att regleras i avtal mellan kommunen och markägaren samt avses det att fastställas i samband med fastighetsbildning.

Berörd markägare initierar, ansvarar för och bekostar den fastighetsbildning och tillskapande av rättigheter som avses genomföras inom detaljplanen.

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar samt dagvatten regleras i Laholmsbuktens VA-taxa och erläggs av berörd markägare.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Avtal som reglerar genomförandet av detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och exploatör senast i samband med antagandet av detaljplanen.

Ersättningsskyldighet

Den befintliga tegelbyggnaden på fastigheten Brudtärnan 4 har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 10§, om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Frågan regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren.

FARLIGT GODS

Krav på H4-räcke eller motsvarande ställs upprättat exploateringsavtal. Kravet bortfaller vid den händelse att Järnvägsleden upphör att vara farligt godsled.

Medverkande tjänstemän

- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Anneli Johansson, Teknik- och fritidsförvaltningen (Trafik)
- Michael Mortenssen, Teknik- och fritidsförvaltningen (VA)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

BRUDTÄRNAN 3, 4 & 5



Saltsjövägen, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
Plan E 304 K

Normalt förfarande, KS 2013/0227
Samhällsbyggnadskontoret 2014-02-11

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av stadsradhus. Syftet är även att införa bestämmelser för bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Genom att ändra befintlig detaljplan förbättras förutsättningarna att kunna erhålla tyst sida mot buller samt att ställa krav på skyddsåtgärder för farligt gods.

Planförslaget möjliggör för uppförande av radhus med högst 10 metersnockhöjd. Skyddsbestämmelse som innebär bl.a. förbud mot rivning införs för byggnaden på Brudtärnan 4. Krav på byggnadstekniska åtgärder ställs med anledning av närheten till farligt godsled. Med anledning av närheten till Järnvägsleden sätts bestämmelse om högsta tillåtna bullernivåer för att säkerställa en god ljudmiljö för de boende.

Ställningstagande

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

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet är detaljplanlagd för bostäder. Se planbeskrivning för utförlig beskrivning av gällande detaljplaner. Byggnaderna står idag oanvända och har tidigare använts som bostäder och verkstad.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, är området utpekad som befintlig bebyggelse. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpe- kade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget har ingen negativ påverkan så- dana värden som anges i 3 kap. Miljöbalken.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ligger inte inom område av riksintresse. Närmsta Natura-2000 område är Aleskogen ca 250 m söder om planområ- det. Planförslaget har ingen påverkan på detta område.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fyl- leån)						-
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, bio- topskydd, strand- skydd etc.		x			x	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
		x			x	<u>Naturreservat</u> Nej
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inga kända fornlämningar finns inom plan- området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program- området vid ett genom- förande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturrehistorisk miljö	x				x	Tegelbyggnaden på Brudtärnan 4 bedöms bevarandevärd. Planförslaget anger skyddsbestämmelse med rivningsförbud.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x				x	<u>Bullerstörningar mm</u> Bullertredning (WSP, 2014-01-28) visar nivåer över verdertagna riktvärden. Detaljplanen gör avsteg från huvudregeln genom att erbjuda tyst/ljuddämpad sida i enlighet med Boverkets allmänna råd (2008)
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms ha mycket liten negativ påverkan på luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte leda till ökad trafik jämfört med gällande detaljplan.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal låg radonrisk.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x				x	Låg skred-, ras-, och översvämningrisk. Planområdet ligger invid farligt godsled. Genomförd riskanalys visar att föreslagen exploatering är möjlig, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder vidtas. Skyddsåtgärderna beaktas i detaljplanen genom planbestämmelser.
Förorenad mark		x			x	Genomförda provtagningar påvisade inga föroreningar i marken eller grundvattnet.
Landskapsbild		x			x	Låg påverkan på landskapsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms inte överskridas.
Nationella miljö mål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål: Begränsad klimatpåverkan Positiv påverkan - Aktuell detaljplan möjliggör för en tät bebyggelse i anslutning till ett av stadens huvudstråk för kollektivtrafik och kan bidra till att en större andel energisnåla transporter används. Centrum ligger på nära avstånd vilket även innebär goda möjligheter för en stor andel resor genom gång och cykel. God bebyggd miljö Positiv påverkan - Genom att upprätta en ny detaljplan förbättras möjligheterna att skapa en tyst sida och därigenom uppnå en förbättrad ljudmiljö jämfört med möjlig bebyggelse i gällande detaljplan. Kulturmiljön värnas genom att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Brudtärnan 4 bevaras genom skyddsbestämmelse. Planförslaget innebär även goda möjligheter för minskad körsträcka med bil och ökad användning av kollektivtrafik samt gång och cykel.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljö påverkan, och effekter med oklar miljö påverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Inga effekter bedöms ge upphov till betydande miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	-
Effekternas betydelse och komplexitet	-
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	-

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

BRUDTÄRNAN 3, 4 & 5

Saltsjövägen , HALMSTADS KOMMUN
Plan E 304 K

Enkelt förfarande, KS 2013/0227
Kommunstyrelsen 2014-10-28

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. 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 2014-02-25 § 44 genomförts under tiden 3 mars - 14 mars 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 8 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Räddningsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Teknik- och fritidsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Villaägarna

Remissinstanser utan erinran

- Byggnadskontoret

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Farligt gods
- Markföreningar
- Buller
- Kulturmiljö
- Placering av komplementbyggnader
- Trafiksituationen
- Skuggstudie
- Placering av nya radhus
- Inspektion inför byggnation
- Nockhöjder

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Planbestämmelse k₁ revideras. Fönster ska utformas med mittpost och tvärpost.
- Planbestämmelse om buller revideras till att ange att gällande riktvärden för trafikbuller ska följas.
- Högsta nockhöjd sänks till 9 meter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader har sänkts till 2,5 meter.
- Gränsen för där byggnader får uppföras flyttas en meter längre in ifrån befintliga radhus i öst.

YTTRANDE 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 inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befärar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Farligt gods

Länsstyrelsen stöder kommunens ambition att ändra detaljplanen för att bland annat kunna säkerställa skyddsåtgärder för farligt gods-transporter. Det finns dock oklarheter kring slutsatserna i riskutredningen och kommunens åtgärdskrav i planbestämmelserna. Länsstyrelsen vill först lyfta fram några förhållanden i riskutredningen som kan visa på en mindre samhällsrisk för planområdet än i verkligheten:

- COWI beräknar samhällsrisk på ett större område än planområdet, vilket innebär att samhällsrisken inte gäller enbart planområdet utan även verksamheter utanför.
- I riskutredningen finns inte några beräkningar på om och hur åtgärderna minskar risken lika mycket som skyddsavstånd, vilket gör det svårt att bedöma om åtgärderna är tillräckliga utifrån underlaget.

I länsstyrelsens riktlinjer är kravet på skyddsavstånd för småhus 60 m eller 40 m om antalet personer som kan bli utsatta för en olycka begränsas. I planförslaget placeras bostäder så nära som drygt 24 m från väggkant med sluttning mot planområdet, vilket ställer höga krav på skyddsåtgärder. De åtgärder som föreslås i riskutredningen är vedertagna för branschen och har i ett fiktivt fall i länsstyrelsens "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" visat minska risken för dem som befinner sig inomhus. Riskutredningen för detta planärende saknar dock beräkningar på om åtgärderna är lika effektiva på detta korta avstånd. Länsstyrelsen ser helst en kompletterande riskutredning, men om detta inte är möjligt ska samtliga rekommenderade åtgärder vidtas. En avgörande åtgärd är barriär mot avakning och spridning av vätska för att hålla olyckan på vägen, vilket riskutredningens beräkningar utgått från. Ett avakande fordon med farligt gods skulle innebära en oacceptabel risk för de boende. Kravet i dessa fall är förstärkt vägräcke H4. Det bör därför utredas av oberoende expertis på trafiksäkerhetsområdet om betongmurens skydd kan motsvara vägräcke H4. Oavsett om det då bedöms att ett nytt vägräcke måste byggas eller om befintlig mur bedöms vara tillräcklig är viktigt att säkerställa detta skydd i

planbestämmelsema. Länsstyrelsen anser att planområdet bör utökas så att platsen där räcket ska finnas ingår i planen, så att det går att lägga in en planbestämmelse om det. Den kan till exempel formuleras så här: "Avåkningsskydd, dimensionerat för att motstå en påkörning från ett tungt fordon, samt kantskydd för att motverka läckage av brandfarlig vätska, ska uppföras mot Järnvägsleden."

Förorenad mark

Länsstyrelsen inventerade och branschklassade ett objekt på fastigheten Brudtärnan 5 år 2005. År 2012 genomförde WSP ytterligare en inventering på platsen samt grundvattenprovtagning i en punkt. Efter att denna inventering och provtagning utförts, sänkte Länsstyrelsen riskklassen från en 2:a (stor risk) till 3 :a (måttlig risk) och ändrade den tidigare branschen "verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel" till branschen "verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel".

Länsstyrelsen bedömer dock att föroreningsituationen måste utredas ytterligare då byggnader ska rivas och det ska byggas nytt på platsen. Utifrån hittills utförda utredningar, går det inte att utesluta samtliga branschtypiska föroreningar. Provtagning med analys bör därför utföras. Utredningar måste genomföras med hänsyn till att kommunen ska visa att marken kan bli lämplig för bostäder, samt med hänsyn till risk för människors hälsa. Föroreningsfrågan ska vara utredd innan en detaljplan antas.

Buller

Länsstyrelsen håller med om kommunens bedömning att de nya bostäderna kommer att ligga i ett kollektivtrafiknära läge och att det därför är rimligt att göra avsteg från riktvärdena för buller. Detta förutsätter dock att en tyst sida kan skapas och att inomhusvärdena klaras. Planbestämmelserna bör kompletteras med en bestämmelse om att byggnadstekniska åtgärder ska väljas så att inomhusvärdena klaras.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen tycker att det är bra att byggnaden på Brudtärnan 4 skyddas med planbestämmelser. Kommunens ambitionsnivå är hög och Länsstyrelsen ser positivt på det. Bestämmelsen k1 kan gärna förtydligas ytterligare med att skriva att fönstren ska ha fasta spröjsar. Det är också bra att beskriva fönstrens utformning i övrigt, till exempel antal fönsterrutor per båge. Bestämmelsen q1 kan förtydligas genom att beskriva vad ursprungligt utförande, material och kulör är för just denna byggnad. Mer information finns på Boverkets hemsida. De har nyligen publicerat ett tema om kulturvärden inom PBL Kunskapsbanken. Temat ska tydliggöra vilka styrmedel det finns för att tillvarata kulturvärden i den fysiska miljön och vilka krav PBL ställer på hanteringen av kulturvärden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för vatten ska beskrivas tydligare. På Länsstyrelsens hemsida finns en checklista med vad som bör vara med. Även om kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar miljökvalitetsnormerna är det viktigt att frågan belyses i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Planförfarande

Länsstyrelsen är tveksam till om det är lämpligt att handlägga denna plan med enkelt planförfarande. Eftersom planen innehåller flera komplexa frågor är det tveksamt om det kan anses att den inte är av stor vikt och saknar betydelse för allmänheten (5 kap 7 § PBL). Länsstyrelsen rekommenderar en

övergång till normalt planförfarande.

Utformning av bebyggelse och grönstruktur

Länsstyrelsen anser att kommunen har gjort rimliga avvägningar mellan bullerkrav och skyddsåtgärder mot farligt gods-olyckor vad gäller placering av husen, samt val av entresida och tyst sida. Eftersom huset på Brudtärnan 4 inte har sin entresida mot gatan är det dock olämpligt att låta bestämmelsen om entresida vara generell för hela planen. Det är bättre att ge den en bokstavsbezeichnung och sätta den bara på Brudtärnan 3 och 5.

Kommentar

Farligt gods

COWI har upprättat ett svar på Länsstyrelsens synpunkter angående farligt gods. Brevet finns i sin helhet bifogat till planhandlingarna. Nedan följer ett utdrag ur brevet:

Vår bedömning gällande beräkningarna är att dessa är robusta och snarare överdimensionerade än underdimensionerade. Vår bedömning är även att nya beräkningar som enbart inkluderar studerat planområde och/eller visar på införda skyddsåtgärders påverkan på risknivå inte skulle resultera i en förändrad bedömning gällande om föreslagen exploatering är möjligt eller gällande rekommenderade skyddsåtgärder. Vi bedömer därför att det inte är nödvändigt att utföra nya beräkningar.

Vår bedömning avseende effekt av rekommenderade skyddsåtgärder är att en kompletterande riskutredning inte tillför något eftersom risknivån ligger inom ALARP-området. Vi anser vidare att skyddsåtgärder beskrivna som skall-krav ska införas.

Efter oberoende utredning har befintlig murs egenskaper bedömts. Befintlig mur motsvarar inte de krav som ett H4-räcke innebär. Eftersom riskutredningen anger ett H4-räcke eller motsvarande som ett skall krav har kommunen bedömt det nödvändigt att säkerställa ett sådant avåkningsskydd. Detta säkerställs genom ett exploateringsavtal som ska antas tillsammans med detaljplanen. Exploateringsavtalet anger krav på H4-räcke eller motsvarande och anger förutsättningarna för ansvar för utförande samt uppskattad kostnad. Räcket ska uppföras av kommunen som säkerställer att det uppfyller de krav som riskutredningen anger.

Trafikverket har tagit beslut om att bygga om väg 601 och den s.k. Tiärpsallén. Enligt uppskattad tidplan ska vägen börja byggas 2015 och tas i bruk i slutet av 2015 eller i början av 2016. Kommunens målsättning är att då flytta ut dagens farligt godsled från Järnvägsleden till väg 601. Järnvägsleden ska då ingå i förbudszonen för farligt gods. Detta kan ske tidigast 2016. Exploateringsavtalet är utformat så att kravet på ett H4-räcke förfaller då Järnvägsleden upphör att vara farligt godsled.

Förorenad mark

Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att genomförda markundersökningar är tillräckliga.

Kulturmiljö

Planbestämmelse k₁ har reviderats. Fönster ska utformas med mittpost och tvärpost. Övriga synpunkter noteras.

Miljökvalitetsnormer

Bedömning av detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten har lagts till.

Planförfarande

Synpunkterna noteras.

Utformning av bebyggelse och grönstruktur

Bokstavsbeteckning för placering av byggnader införs.

LANTMÄTERIET

Om enskilda stadsradhus ska bildas bör man redan vid planeringsskedet förbereda för detta genom tex enskilda VA-anlutningar till varje hus, möjlighet till utfart etc.

I texten nämns att det kan bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för grönytor, dock finns det inget område avsatt för gemensamhetsanläggning ”g” i planförslaget. Vidare bör det utredas om det (vid eventuellt bildande av enskilda radhus) finns behov av ytterligare gemensamhetsanläggningar, tex för utfart, sophantering.

Planförslaget anger stadsradhus med en möjlighet att både avstycka dem till enskilda tomter och att ha kvar fastigheterna i sin ursprungliga utformning (odelade). Sker avstyckningen i en framtid efter det att byggnation skett har då oftast bebyggelsen och ledningsdragningen inte anpassats till en uppdelning i separata enheter. Detta leder då till en komplex förrättningssituation. Lantmäterimyndigheten rekommenderar kommunen att försöka undvika att en sådan situation uppkommer genom att redan från början styra, antingen genom exploateringsavtal eller genom största/minsta tomtstorlek, hur fastighetsindelningen skall vara.

Kommentar

Bestämmelse om gemensamhetsanläggning läggs till i plankartan. I nuläget är det okänt om exploatören avser bilda bostadsrättsförening eller äganderätter.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

RÄDDNINGSNÄMNDEN

Beslut

Räddningsnämnden beslutar att inte tillstyrka detaljplaneförslag, KS 2013/0227, för fastigheten Brudtärnan 3, 4 och 5. Räddningsnämnden påpekar att en flyttning av rekommenderad väg för transport med farligt gods från Järnvägsleden till Tiarpsleden skulle öppna upp för en avsevärt enklare samhällsplanering i centralorten.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen under rubriken farligt gods.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Ett avsteg från bullerriktvärdena kan godtas. Detta kan främst motiveras av att området är planlagt för bostäder idag och att en ny detaljplan möjliggör en bebyggelse som är mer anpassad till det bullerutsatta läget genom att en tyst/ljuddämpad sida kan åstadkommas för huvuddelen av bebyggelsen.

2. För den befintliga byggnaden på Brudtärnan 4 som ska bevaras bör detaljplanen som en alternativ kompensationsåtgärd ställa krav på en bättre ljudmiljö inomhus. Förslagsvis bör ljudklass B enligt Svensk Standard för ljudklassning av utrymmen i byggnader – Bostäder klaras inomhus i bostäderna i denna byggnad.

Kommentar

Krav utöver vad som anges i Boverkets Byggregler - BBR kommer inte att införas i detaljplanen. Övriga synpunkter noteras.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkter enligt nedan:

Planförslaget bör även ange att bullervärden för inomhusmiljön skall hållas.

Kommentar

Detaljplanen kommer inte att innehålla krav på bullervärden för inomhusmiljö. Detta regleras på annat håll genom Boverkets Byggregler - BBR.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Ny bebyggelse bör inte ha högre nockhöjd än 9 meter. I övrigt anser Kulturmiljö Halland att planförslaget som helhet är bra ur kulturmiljösynpunkt. Vi ser mycket positivt på att byggnaden på Brudtärnan 4 får rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Kommentar

Nockhöjden för ny bebyggelse sänks till högst 9 meter.

VILLAÄGARNA

Villaägarna ifrågasätter planförslaget i sin helhet med dess föreslagna form och innehåll. I första hand på grund av sin kompakta utformning som möjliggör radhus i tre plan och taknock upp till 10 meter. För bakomliggande fastigheter i öster måste detta vara förödande som får sin västersida avskärmad. Vi ifrågasätter också starkt om de föreslagna radhusen kan få en godtagbar bostadskvalitet med avseende på trafikstörning och praktiskt taget enkelriktning mot öster på grund av trafikbuller. Parkering intill husfasad, i det som borde vara bästa västerläge, är förståelig med avseende på en vägvall/avskärmning mot den hårt trafikerade Järnvägsleden, som visserligen är nödvändig men inte särskilt positiv för de planerade bostäderna. Platsen är med andra ord inte särskilt lämplig för nya bostäder, enligt Villaägarnas mening.

Kommentar

Se ”Samlad kommentar till samrådsyttranden” på sidan 10.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

BRUDTÄRNAN 13, ANN-MARIE NORDANDER

Så som jag blivit informerad finns det en ”4,5 m’s regel”, gällande avstånd mellan tomtgräns och byggnation. Enl. illustrationskartan, är små ”sockerbitar”, kanske ev. förråd, placerade precis bredvid angränsande tomter. Mot detta vill jag ANMÄRKA!!!

Kommentar

Se ”Samlad kommentar till samrådsyttranden” på sidan 10.

BRUDTÄRNAN 7 OCH 8, ANN-MARIE THAM, GUSTAV THAM, MARGARETA SKÖLD, SIGGE OHLSSON

De nya stadsradhusen som ska byggas på saltsjövägen kommer att förändra kvarteret Brudtärnan på flera sätt; antalet boende kommer att öka, avstånden till närmsta grannbyggnad kommer att krympa och antalet fordon i kvarteret kommer att öka. Det här är förändringar som följer med en nybyggnation och förtätning, och som får anses vara naturliga och acceptabla, i alla fall inom rimliga gränser. Samtidigt är det viktigt att ta hänsyn och visa respekt för den bebyggelse och de invånare som redan finns i ett kvarter som varit etablerat i sin nuvarande form sedan slutet av 1980-talet.

Vi önskar därför att följande punkter beaktas i den fortsatta planläggningen av fastigheterna Brudtärnan 3, 4 och 5:

- De nya byggnaderna innebär en avsevärd förtätning av byggnationen inom kvarteret. Därför önskar vi att man redan nu noga tänker på att skapa mycket ljus, rymd och luft på innergårdarna. Vi opponerar oss mot att radhusen på Brudtärnan 5 placeras så långt in. De borde kunna byggas på samma avstånd från gatan som radhusen på Brudtärnan 3.
- De föreslagna komplementbyggnaderna upplever vi blir avgränsande och mer att betrakta som en tråkig baksida än en försköning. Dessa borde gå att bygga på ett sätt som innebär att de passar bättre in mot redan befintlig bebyggelse.
- För att skapa naturliga gränser mellan de nya tomterna och de nuvarande önskar vi att staket eller plank sätts upp på de ställen där sådana inte redan finns.
- Innan byggnadsarbetet påbörjas, samt rivningsarbeten, markbearbetning och andra förberedande arbeten sätts igång, vill vi att en noggrann besiktning av de angränsande husen genomförs. Detta säkerställer att fastighetsägarna enkelt kan åberopa upprättade besiktningsprotokoll ifall skador skulle uppstå på grund av nämnda arbeten.
- Både rivningsarbeten och byggnadsarbeten förorsakar allmän nedsmutsning och spridning av damm. Detta kommer att drabba närliggande fastigheter. Vi menar därför att erforderlig engöring och fönsterputs ska genomföras då de nya byggnaderna står klara.

- Westmansgatan är en trång gata med problem för större fordon att ta sig fram. Det finns en tvär och besvärlig kurva där Westmansgatan slutar, och där flera tillbud redan inträffat. Medfler bilar i området ökar risken för ytterligare tillbud. Det behövs därför en bättre planering för trafiken i och runt kvarteret, kanske med återvändsgator, eller en annan utformning av den nordliga delen mellan Westmansgatan och Saltsjövägen.

Slutligen vill vi också säga att vi ser positivt på att de nu misskötta fastigheterna Brudtärnan 3, 4 och 5 kommer tas om hand och få ny och fräsch bebyggelse. Bygg, men skapa ljus, rymd och luft för oss alla som ska bo på Brudtärnan!

Kommentar

Se ”Samlad kommentar till samrådsyttranden” på sidan 10.

BRUDTÄRNAN 12, 14, 15, 16 OCH 17, MONICA EKLUND, ULF EKLUND, KATHARINA KANTH, NICLAS MAGNUSSON, CHRISTEL OSKARSSON, BO OSKARSSON, BODIL LILJEGREN, CURT NILSSON, ANN-MARIE LINDEROTH, LENNART LINDEROTH

Vi ser gärna att det blir en byggnation av dessa tomter som idag är vildvuxna med eftersatt skötsel och att de obebodda fastigheterna som används av hemlösa m. fl. blir åtgärdade. Vi vill för den skull inte få en avsevärt försämrad boendemiljö som detta förslag innebär.

1. Det går inte att göra ett korrekt ställningstagande till planen eftersom antalet fastigheter och upplåtelseform är lämnat till ansökan om fastighetsbildning då -citrat ”fastighetsägaren har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen”. Detta påverkar hur markytorna kommer att användas och vilka boendekategorier som flyttar in.

2. Det saknas information om de nya byggnadernas utformning och karaktär. Hur kommer fasaden mot oss att se ut? Hur stor är taklutningen? Var kommer taknocken? Det behövs en gestaltning med perspektivmodeller av detta.

3. Den föreslagna byggbara ytan på Brudtärnan 3-4 har en utbuktning med en förskjuten byggnad som vi inte finner någon orsak till, då huskroppen bryter fasaden och ligger närmare tomtgränsen mot Brudtärnan 13 & 14 än vid Brudtärnan 15 - 17. Vi anser att byggnaderna skall hålla samma linje hela vägen.

4. På grund av nivåskillnaden mellan saltsjövägen och Westmansgatan på 1,9 m kommer ennockhöjd på 10m att bli som 12m sett från tomterna Brudtärnan 12- 17 då dessa är nerschaktade till nivå med Westmansgatan. En max tillåten nockhöjd på 8m skulle bättre stämma överens med och framhäva den skyddsklassade fastigheten på Brudtärnan 4.

5. I utredningsunderlaget finns ingen redovisning av hur skuggorna faller med hänsyn till placering, bygghöjd och markprofil. Enligt vår bedömning med föreslagen placering av komplementbyggnader, kommer trädgårdarna att vara solbelysta från c:a kl.13 :00 och skuggning att börja kl.13:30. Detta innebär att trädgårdarna på altansidan mot väster kommer att vara i helskugga under större delen av dagen. Vi kräver en oberoende skugganalys för att kunna bedöma hur detta förslag påverkar vår boendemiljö och vilka konsekvenser det får för vår vistelse och möjlighet till rekreation i trädgårdarna

och för växtligheten.

6. Vi anser att de föreslagna komplementbyggnaderna inte skall ingå i detaljplanen. De är placerade intill tomtgränserna. För komplementbyggnader accepteras inte ett mindre avstånd än 4,5 m från tomtgränsen i enlighet med gällande detaljplan 515 och ej heller en nockhöjd på 3,5m. Förrådsutrymme anordnas lämpligen på entre-sidan i samband med parkeringen likt Brudtärnan 12 - 17.

7. I planbeskrivningen står att "prickmarken löper 1 meter runt hela området". Det kan inte accepteras att avståndet är mindre än 4,5 m mot tomtgränsen vid Brudtärnan 12- 17. Det står även att "Inom planområdet finns ingen allmän plats". Då är det förvånande att ryktesvägen höra att det är tänkt en gångstig runt området invid tomtgränsen. Det är inte acceptabelt med en allmän passage vid trädgårdssidan.

8. En bebyggelse med 10 fastigheter och ytterligare hushåll i Brudtärnan 4 kommer att generera mycket mer trafik än vad som finns idag och påverka hela området. Gatorna är i eftersatt skick med gropar och sänkor. Redan idag förekommer rundkörning Westmansgatan, Saltsjövägen och Boreliusgatan för att ta sej in och ut från området.

9. I förslaget används det olika höjdangivelser som gör det något förvirrande. Högsta bygghöjd anges till + 15,5m och det relateras till en nockhöjd på 10m. Vi kan inte heller hitta någon definition över byggformen "stadsradhus".

10. Inför byggstart och planering för rivning av befintliga byggnader vill vi veta hur och när detta genomförs. Vilken påverkan på närmiljön kan förväntas och hur minimeras denna av projektören.

Samlad kommentar till samrådsyttranden

Placering av komplementbyggnader närmre än 4,5 meter från tomtgräns (förråd)

Det är en vanlig uppfattning att bygglagstiftningen fortfarande säger att byggnader skall ligga 4,5 meter från tomtgräns. Detta grundar sig på en bestämmelse i den fram till 1987 gällande byggnadsstadgan (BS), där det i 39 § stod "att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter".

Motsvarande bestämmelse saknas i dagens plan- och bygglag. Det förutsätts istället att bestämmelser angående placering införs i detaljplanen om det anses lämpligt.

Det innebär med andra ord att i detaljplanerat område är det planen som gäller. I detaljplaner där placeringsbestämmelser saknas tillämpas minst 4 meter till fastighetsgräns. Detta grundar sig på bestämmelser angående brandspridning i Boverkets Byggregler (BBR), som anger ett avstånd på 4 meter.

I nya detaljplaner är det mycket vanligt med bestämmelser som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, medan komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Undantaget är större villatomter med mycket utrymme där en sådan placering inte är nödvändig. Att komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns bedöms inte

lämpligt i radhusområden. Denna typ av bestämmelser är vedertagna i radhusområden.

Kommunen håller dock med till viss del, bland annat med tanke på de höjdskillnader som råder mellan de befintliga radhusen och den nya bebyggelsen. Normalt sätts högstanockhöjd på komplementbyggnader till ungefär hälften av huvudbyggnadensnockhöjd, vilket i detta fall innebär 4,5 meter. Högstanoackhöjd på komplementbyggnader har med anledning av framförda synpunkter sänkts betydligt till 2,5 meter. Prickmarken (byggnad får inte uppföras) mot befintliga radhus har även utökats från 1 meter till 2 meter. Att placera förråden längre in, i direkt anslutning till radhusens uteplats, bedöms som orimligt med tanke på de små tomterna. Framför radhusen finns heller inte möjlighet att placera förråd.

Antal fastigheter och upplåtelseform

Kommunen önskar en flexibel detaljplan och reglerar därför inte fastighetsstorlekar. Detaljplanen kan inte heller reglera upplåtelseform.

Gestaltning (utformning av byggnader, höjder m.m.)

Detaljplanen reglerar inte fasadutformning, taklutning m.m. Detaljplanen reglerar hustyp, begränsad till endast radhus, samt noackhöjd.

Gällande detaljplan för området anger att högsta byggnadshöjd över nollplanet är 15,5 meter. Baserat på befintlig markhöjd skulle högsta byggnadshöjd vara ca 8 meter. Det betyder att ny bebyggelse enligt gällande detaljplan skulle kunna få en högre noackhöjd än 10 meter. Det nya planförslaget medger en lägre noackhöjd än vad som är möjligt med gällande detaljplan. Kommunen instämmer dock till viss del och sänker därför högsta noackhöjd till 9 meter, samma noackhöjd som befintlig tegelbyggnad på Brudtärnan 4 som ska bevaras.

Kommunen håller med om att bebyggelsen enligt förslaget påverkar de befintliga radhusens utsikt. Det har dock sedan länge varit möjligt att bebygga aktuellt område med högre byggnader. Dessa byggnader har kunnat placeras så nära som 4,5 meter från fastighetsgränsen till radhusen i öst. I planförslaget har denna gräns skjutits till att nya huvudbyggnader kan ligga som närmast 7-10 meter från fastighetsgränsen till radhusen i öst. Komplementbyggnader kan dock placeras närmre. Kommunen vill även framhäva att det finns positiva effekter då bebyggelse enligt planförslaget kommer innebära en betydlig sänkning av bullernivåerna från Järnvägsleden för de befintliga radhusen i öst.

Förskjutning av byggnader

Det nordligaste av de södra radhusen är förskjutet i syfte att framhäva den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på Brudtärnan 4.

Att radhusen på Brudtärnan 5 placeras längre in har att göra med avståndet till Järnvägsleden. Riskutredningen rekommenderar ett avstånd från led till byggnad på 25 meter. Järnvägsleden kröker inåt i norra delen av planområdet vilket medför att husen måste skjutas tillbaka något.

Allmän plats/gångstig

Det kommer inte att finnas någon allmän plats inom planområdet. Gångstigen invid tomtgränsen som eventuellt kommer finnas är en privat passage endast för de boende för att de ska kunna komma runt till baksidan av sina hus utan att behöva gå igenom huset. Eventuell gångstig är inte något som regleras i detaljplanen.

Avgränsning mellan fastigheter

Fysisk avgränsning mellan enskilda fastigheter i form av stängsel eller plank regleras normalt sett inte i detaljplan, såvida det inte är nödvändigt på grund av exempelvis riskfrågor som närhet till järnväg eller farligt godsled.

Besiktning av angränsade hus inför byggnation

Besiktning av angränsade hus i samband med byggnadsarbeten hanteras inte i detaljplaneskedet. Det är exploatörens ansvar att omkringliggande byggnader inte skadas. Detta regleras i annan lagstiftning. Kontakt kan tas med ansvarig exploatör.

Trafiksituationen

Omkringliggande gator ligger utanför planområdet och hanteras inte i detaljplanen. Synpunkterna noteras dock och vidarebefodras till Teknik & Fritidsförvaltningen som är väghållare för aktuella gator.

Skuggstudie

Skuggstudie har tagits fram och infogats i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-02-25 § 44 genomförts under tiden 24 mars - 7 april 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 0 berörda remissinstanser.

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Skuggstudie
- Placering av komplementbyggnader
- Placering av nya radhus
- Trafiksituationen
- Inspektion inför byggnation

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Exploateringsavtal som anger krav på H4-räcke upprättas.
- Skuddstudier har reviderats

- Generell bestämmelse om gemensamhetsanläggning läggs in i plankartan.
- Generell placeringsbestämmelse i plankartan ersätts med bokstavsbeteckning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.
- Fladdermusinventering genomförd. Lämplig övervintringsplats finns ej. Planbeskrivningen uppdaterad med information om inventeringen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Inga yttranden från statliga myndigheter inkom på granskningsförslaget.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

Inga yttranden från kommunala nämnder m.fl. inkom på granskningsförslaget.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Inga yttranden från övriga remissinstanser inkom på granskningsförslaget.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

BRUDTÄRNAN 12, 14, 15, 16 OCH 17, MONICA EKLUND, ULF EKLUND, KATHARINA KANTH, CHRISTEL OSKARSSON, BO OSKARSSON, BODIL LILJEGREN, CURT NILSSON, ANN-MARIE LINDEROTH, LENNART LINDEROTH OCH NICLAS MAGNUSSON (EJ SAKÄGARE)

Vi kan notera att det har skett vissa förändringar efter samrådet men vill komplettera våra tidigare synpunkter med följande.

1. I granskningshandlingen har tillkommit en illustration som man kan tolka att den visar hur skuggorna faller den 1:a juni. Till denna finns inga förklaringar, inga höjdangivelse eller andra referenser för hur den är framtagen. Det går därför inte att bedöma skuggningens påverkan på befintliga tomter.

Vårt krav kvarstår på en oberoende skugganalys, som täcker den period på året då man normalt vistas i trädgården (April - oktober), där det redovisas hur skuggningen påverkar boendemiljön utifrån planförslagets föreslagna bygg- och nockhöjder och placering av byggnader.

2. Vi anser det är bra att byggrätterna inte hamnar närmre än 10m från tomtgränsen/fastighetsgränsen och menar att det skall gälla för hela det södra området som gränsar mot de befintliga radhusen så att det är lika avstånd till tomtgränsen för alla. Plankartan stämmer inte överens med texten i planförslaget under rubriken -Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning- sista meningen (s. 13). Där är det angivet att ”de nya byggrätterna hamnar c:a 10 m från fastighetsgräns”, men på plankartan och illustrationsplanen (E304K) är det endast ett avstånd på c:a 7 m från tomtgränsen till Brudtärnan 13

& 14. Den förskjutna byggnaden bryter dessutom den estetiska helheten på fasaden på huskroppen. Det finns ingen anledning till en förskjutning med hänsyn till riskzonen för farligt gods eftersom Järnvägsleden inte börjar svänga förrän norr om denna byggnad. Om inte alla husen kan placeras i linje får den förskjutna byggnaden ta's bort.

3. Vi ser gärna att nockhöjden för komplementbyggnader begränsas till den föreslagna höjden på 2,5 m. Dessa påstås ha placerats något längre bort från tomtgränserna i granskningshandlingen men utan någon angivelse om på vilket avstånd. I stycket, som redovisar ändringarna efter samråd, där det står "Gränsen för där byggnader tar uppföras har flyttats längre in ifrån befintliga radhus i öst" är det inte specificerat hur mycket. Texten "prickmarken löper 1 meter runt hela området" kvarstår utan någon särskild avståndsangivelse för gränsen mot befintliga radhus. Om prickmarken är avsedd att vara en passage är det rimligt att detta också redovisas eftersom det kommer att begränsa våra privatliv i trädgården. Trots justeringen av komplementbyggnaderna anser vi att de hamnar alltför nära tomtgränsen. Den föreslagna placeringen kommer att bli mycket påträngande för oss då höjdskillnaden i marknivå på 0,7-0,8 m vid tomtgränsen måste läggas till byggnadernas höjd. Planförslaget innebär en försämring mot det avstånd som finns i gällande detaljplan som vi inte kan acceptera. Enligt Boverkets regler PBL 1987-10 /8 kap. 4§, för uppförande av komplementbyggnader inom planlagt område, föreskrivs att det måste vara med grannes medgivande om placeringen skall vara närmre än 4,5 m. Om de placeras enligt illustrationsplanen kommer detta att innebära, sett från vår trädgårdssida, en 3,2- 3,3 m hög avskärmning med endast 2m lucka mellan de 2,8 m breda väggarna. Därför kan vi inte acceptera ett avstånd mindre än 4,5 m från tomtgränsen. En möjlig placering vi vill föreslå är att de byggs i anslutning till husfasaden. Visserligen kommer de närmre än byggrätten på 10 m, men med begränsad nockhöjd till 2,5 m och i anslutning till huskroppen blir det en mycket mindre påverkande placering mot oss. De nya tomternas trädgårdssida kan på så vis också ta en bättre helhet.

4. I den bevarandeklassade byggnaden, Brudtärnan 4, bor det fladdermöss. En information har gjorts till Länsstyrelsen den 19/3 med förslag om en inventering för att bestämma vilken art det rör sig om och vilket skydd som kan komma ifråga för dessa.

Kommentar

Se samlad kommentar på nästa sida.

BRUDTÄRNAN 7 OCH 8, MARGARETA SKÖLD, SIGGE OLSSON, ANNE-MARIE THAM, GUSTAV THAM

Undertecknande fastighetsägare för Brudtärnan 8 och Brudtärnan 7 noterar att våra tidigare inlämnade synpunkter på den nya detaljplanen gällande de nya stadsradhusen på saltsjövägen beaktats på flera punkter. Det är glädjande och känns tillfredsställande att delaktigheten inte bara är ord på ett papper utan faktiskt betyder något och kan resultera i konkret handling. Därför återkommer vi ännu en gång med ett antal synpunkter som vi inte upplever att vi fick gehör för efter vår tidigare skrivelse:

- Den nordliga radhuslängan på Brudtärnan 5 placeras betydligt längre in från Saltsjövägen än de övriga berörda byggnaderna, både de befintliga och de som ska byggas. Vi kan inte se någon egentlig anledning till detta, utan menar att de borde kunna byggas på samma avstånd från gatan som radhusen på Brudtärnan 3. Detta skulle innebära en bättre disposition av markytan och ge de nya husägarna en större trädgårdsyta samt mera luft och ljus mellan de nya byggnaderna och de gamla på de angränsande tomterna.

- De föreslagna komplementbyggnaderna framförde vi också synpunkter på i den tidigare skrivelsen. Vi upplever att dessa blir avgränsande och mer att betrakta som en tråkig baksida. Byggnaderna borde gå att bygga i direkt närhet till de nya huskropparna och inte hamna som utlokaliserade solitärer.
- Vi vill att en noggrann besiktning av de angränsande husen genomförs innan rivnings- och byggnadsarbeten påbörjas. Detta säkerställer att fastighetsägarna enkelt kan åberopa upprättade besiktningsprotokoll ifall skador skulle uppstå på grund av nämnda arbeten. Det är möjligt att detta ska framföras i ett annat forum, eller på annat sätt, men i så fall är vi tacksamma för ett klagörande av hur detta ska göras.
- Slutligen vill vi att man i detaljplanen tar tag i problematiken kring den trafiksituation som kommer att uppstå. Det finns en tvär och besvärlig kurva där Westmansgatan slutar, och där flera tillbud redan inträffat. Med fler bilar i området ökar risken för ytterligare tillbud. Det behövs därför en bättre planering för trafiken i och runt kvarteret, kanske med återvändsgator, eller en annan utformning av den nordliga delen mellan Westmansgatan och Saltsjövägen.

Samlad kommentar till granskningsyttranden

Ny skuggstudie är framtagen av samhällsbyggnadskontoret. Nya radhus har getts en nockhöjd på 9 meter och komplementbyggnader på 2,5 meter. Placering är i enlighet med illustrationsplan. Marken vid befintliga radhus har sänkts med en meter. Sex tillfällen på året redovisas. Klockan 14.00 respektive 16.00 1 april, 1 juni samt 1 oktober. Som jämförelse är även en skuggstudie över möjlig bebyggelse enligt gällande detaljplan framtagen som visar att skuggningen i den är större än i planförslaget. Baksidan på befintliga radhus skuggas i planförslaget av huvudbyggnaderna före skuggningen från förråden når fram. Förråden har därmed underordnad betydelse för skuggning. Eftersom bygggrätten för huvudbyggnader har flyttats betydligt längre ifrån befintliga radhus än i gällande detaljplan är skuggningen inte lika omfattande i den nya detaljplanen.

Planbeskrivningen justeras till att ange att de nya radhusen kan placeras som närmst 7-10 meter från fastighetsgräns till befintliga radhus i öst.

Gränsen för var komplementbyggnader kan placeras har flyttats en meter in från befintliga radhus. Texten angående prickmark justeras.

Syftet med prickmarken är inte att säkerställa en passage. Ingen allmän plats är planlagd inom området. Dock är det fritt för fastighetsägarna att skapa en passage bakom de nya radhustomterna. Syftet med en sådan passage skulle endast vara att möjliggöra för de boende att komma runt till sin baksida utan att behöva gå igenom huset.

Fladdermusinventering är genomförd. Under samrådet inkom information från grannar att fladdermöss bor i tegelbyggnaden på Brudtärnan 4. Inventering av förekomst av fladdermöss har genomförts i byggnaderna på fastigheterna Brudtärnan 3, 4 och 5. Två av fastigheterna, Brudtärnan 3 och 5, bedömdes inte vara lämpliga som tillhåll för fladdermöss. I den tredje fastigheten (Brudtärnan 4) påvisade inventeringen inga fladdermöss inne i huset. Ingen färsk spillning påträffades. Om byggnaden varit tillhåll för en yngelkoloni skulle ansamlingar av spillning påträffats, vilket inte var fallet. På grund av den stora ventilen på vinden

utgör vindsutrymmet inte heller någon lämplig övervintringsplats för fladdermöss, främst på grund av drag och alltför låg temperatur.

Övriga synpunkter har besvarats under ”Samlad kommentar till samrådsyttranden” på sidan 10.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR SOM EJ BEAKTATS

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Brudtärnan 13	Ann-Marie Nordander	Westmansgatan 10, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 8	Anne-Marie Tham, Gustav Tham	Westmansgatan 6, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 7	Margareta Sköld, Sigge Olsson	Westmansgatan 4, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 12	Monica Eklund, Ulf Eklund	Westmansgatan 8, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 14	Katharina Kanth	Westmansgatan 12, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 15	Christel Oskarsson, Bo Oskarsson	Westmansgatan 14, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 16	Bodil Liljegren, Curt Nilsson	Westmansgatan 16, 302 38 Halmstad
Brudtärnan 17	Lennart Linderöth, Ann-Marie Linderöth	Westmansgatan 18, 302 38 Halmstad

ÖVRIGA

	NAMN	ADRESS
Brudtärnan 14	Niclas Magnusson	Westmansgatan 12, 302 38 Halmstad

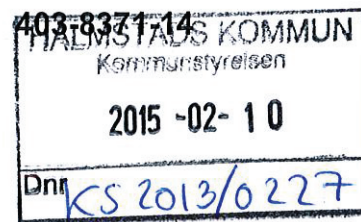
Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

2015-02-09

Enl. sändlista



Överklagande av kommunstyrelsens beslut den 28 oktober 2014, § 309, att anta detaljplan för Brudtärnan 3,4 och 5 i Halmstads kommun.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer beslutet om att anta detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Planområdet är beläget vid Saltsjövägen i Halmstad tätort, öster om korsningen Järnvägsleden/Söndrumsvägen. Planområdet omfattar ca 2 200 m³.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av stadsradhus. Syftet är även att införa bestämmelser för bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Detaljplanen har handlagts med så kallat enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (PBL).

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen beslutade den 14 november 2014, dnr 404-8009-14, att någon prövning av denna detaljplan enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) inte ska ske.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,

3. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandena

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av:

<i>Namn</i>	<i>Fastighet</i>
Margareta Sköld och Sigge Ohlsson	Brudtärnan 7
Anne-Marie och Gustav Tham	Brudtärnan 8
Monica och Ulf Eklund	Brudtärnan 12
Ann Marie Nordander	Brudtärnan 13
Katharina Kanth och Niclas Magnusson	Brudtärnan 14
Christel och Bo Oskarsson	Brudtärnan 15
Bodil Liljegren och Curt Nilsson	Brudtärnan 16
Ann-Marie och Lennart Linderöth	Brudtärnan 17

Ovanstående fastighetsägare har under samrådet skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dem i enlighet med reglerna i 5 kap 29 § PBL. Länsstyrelsen anser att klagandena är berörda av beslutet vilket ger dem rätt att överklaga enligt 13 kap 8 § PBL. Överklagandena tas upp till prövning.

Klagandena framför i sina skrivelser att det norra radhuset med tillhörande komplementsbyggnader hamnar närmre fastigheterna öster om planområdet än vad som är nödvändigt. Enligt planhandlingarna är radhusens placering beroende av närheten till Järnvägsleden som utgör led för transport av farligt gods.

Halmstad kommun anger i sitt granskningsyttrande att Trafikverket beslutat om ombyggnad av väg 601, den s.k. Tierpasallén. Kommunens målsättning efter ombyggnaden är att transporter med farligt gods ska trafikera Tierpasallén istället för Järnvägsleden, som efter ombyggnaden kommer omfattas av förbud av transport med farligt gods. Detta kan tidigast ske år 2016.

Klaganden anför också att föreslagna komplementsbyggnader bör placeras närmre huvudbyggnaden då de annars riskerar att uppfattas som tråkig baksida mot fastigheterna i öster samt att det korta avståndet till grannfastigheterna kan innebära ökad risk för brand. Klaganden hänvisar till Boverkets byggregler (BBR) för byggnader där det ställs särskilda krav på utförande om placering av byggnader närmre än 4 m från tomtgräns.

Klagandena anför med anledning av som angivits ovan att planförslaget arbetas om till att gälla efter det att Järnvägsleden omfattas av förbud mot transport av farligt gods, att komplementbyggnaderna placeras på radhusens entrésida eller minst 4,5 m från tomtgräns samt att den nordliga radhuslängan får en enhetlig fasadlinje med Saltsjövägen.

SKÄL FÖR BESLUTET

Tillämpliga bestämmelser m.m.

I 1 kap. 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vatten (det så kallade kommunala planmonopolet).

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt denna lag.

I 2 kap 3 § 1. PBL anges att planläggning ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

I 2 kap 6 § 1. PBL anges att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

I 2 kap 9 § PBL anges bland annat att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Länsstyrelsens bedömning

Plan- och bygglagen bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Enligt 13 kap 8 § PBL ska länsstyrelsen antingen fastställa eller upphäva ett överklagat beslut om antagande av detaljplanen i sin helhet. Länsstyrelsen kan således inte besluta om alternativ utformning av förslaget.

Kommunen måste vid upprättande av detaljplaner beakta plan- och bygglagens bestämmelser som bland annat anger grundläggande principer för byggnaders placering och utformning. Nu rådande förutsättningar måste beaktas för det aktuella ärendet, vilket bland annat innebär att Järnvägsleden utgör led för transport av farligt gods. Förändrade förutsättningar kan först beaktas då de trätt i kraft eller under förutsättningar att planarbetet inväntar eventuella förändringar.

2015-02-09

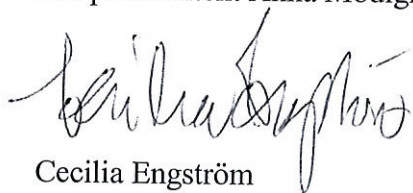
403-8371-14

Detaljplanens illustration visar på en möjlig utformning av området utifrån planens bestämmelser. Komplementsbyggnaderna placering är inte exakt bestämd och kan enligt planens bestämmelser variera, dock på ett minsta avstånd på 2 m från tomtgräns mot fastigheterna i öster. Byggnadernas tekniska egenskaper regleras vid lovgivningen och regleras då enligt Boverkets byggregler (BBR) som innehåller föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet, bostadsutformning, brandskydd m.m.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget har en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Förslaget strider inte mot bestämmelserna i 1 och 2 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte kränkas i sådan mån att förslaget inte kan godtas.

Med hänsyn till ovanstående ska överklagandena avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Anna Modigh föredragande, samt länsjurist Ulf Ståhl deltagande.



Cecilia Engström



Anna Modigh

Sändlista (Delgivningskvitto)

Margareta Sköld och Sigge Ohlsson, Westmansgatan 4, 302 38 Halmstad
Anne-Marie och Gustav Tham, Westmansgatan 6, 302 38 Halmstad
Monica och Ulf Eklund, Westmansgatan 8, 302 38 Halmstad
Ann Marie Nordander, Westmansgatan 10, 302 38 Halmstad
Katharina Kanth och Niclas Magnusson, Westmansgatan 12, 302 38 Halmstad
Christel och Bo Oskarsson, Westmansgatan 14, 302 38 Halmstad
Bodil Liljegren och Curt Nilsson, Westmansgatan 16, 302 38 Halmstad
Ann-Marie och Lennart Linderöth, Westmansgatan 18, 302 38 Halmstad

Kopia (Lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet



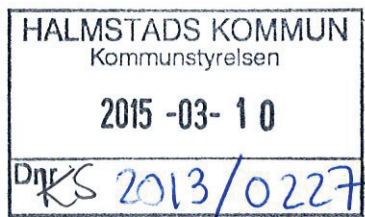
LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

MEDDELANDE

2015-03-09

403-1499-15

403-1697-15



Mark- o miljödomstolen
Vänersborgs tingsrätt
Box 1070
462 28 Vänersborg

Överklagande av länsstyrelsens beslut att avslå besvär över antagande av förslag till detaljplan för Brudtärnan 3, 4 och 5, Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut den 9 februari 2015 har överklagats. Överklagandena har kommit in i rätt tid.

Överklagandena samt övriga handlingar i ärendet översändes för vidare handläggning.

Anna Modigh

Lena du Rietz

Kopia

Anne-Marie och Gustav Tham, Westmansgatan 6, 302 38 Halmstad
Margareta Sköld och Sigge Ohlsson, Westmansgatan 4, 302 38 Halmstad
Monica och Ulf Eklund, Westmansgatan 8, 302 38 Halmstad
Ann Marie Nordander, Westmansgatan 10, 302 38 Halmstad
Katharina Kanth och Niclas Magnusson, Westmansgatan 12, 302 38 Halmstad
Christel och Bo Oskarsson, Westmansgatan 14, 302 38 Halmstad
Bodil Liljegren och Curt Nilsson, Westmansgatan 16, 302 38 Halmstad
Ann-Marie och Lennart Linderöth, Westmansgatan 18, 302 38 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun
Kommunstyrelsen i Halmstads kommun + kopia av överklagandena
Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun + kopia av överklagandena
Byggnadskontoret i Halmstads kommun
Planmappen
Planarkivet

Postadress

301 86 HALMSTAD

Besöksadress

Slottsgatan 2

E-post

halland@lansstyrelsen.se

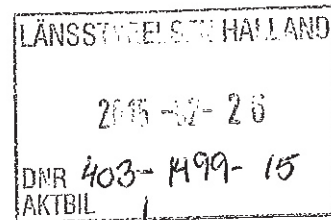
Telefon

010-224 30 00

Kontakta i detta ärende: Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten

Till

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt
Länsstyrelsen i Hallands Län
301 86 Halmstad



Halmstad 2015-02-24

Överklagande av Länsstyrelsens beslut 9 februari 2015, 403-8371-14, gällande antagande av Halmstads kommuns beslut om ny detaljplan för Brudtärnan 3, 4 och 5, Dnr KS2013/0227.

Undertecknande fastighetsägare för Brudtärnan 8 och Brudtärnan 7 i Halmstad överklagar härmed länsstyrelsens beslut att avslå våra tidigare överklaganden samt fastställandet av detaljplanen för Brudtärnan 3, 4 och 5 i Halmstads kommun.

Länsstyrelsen har tydligt uttryckt att befintliga förhållanden skall gälla och hänsyn inte kan tas till att Järnvägsleden inom kort inte kommer att utgöra led för farligt gods. Utifrån detta kan Länsstyrelsens beslut att inte upphäva planbeslutet starkt ifrågasättas. Av kommunens granskningsutlåtande framgår att Länsstyrelsens riktlinjer anger kravet på skyddsavstånd för småhus till 60 m eller 40 m om antalet personer som kan bli utsatta för en olycka begränsas. Kommunens riskutredning anger att husen skall placeras minst 25 m från Järnvägsleden. Planen medger hus 24 m från leden. För att möjliggöra detta behöver enligt såväl kommun som Länsstyrelse ett s.k. H4-räcke uppföras. Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om detta, inte heller finns räcket inom det område som detaljplanen täcker. Upplyningsvis anges att krav på uppförande av sådant räcke ställs i exploateringsavtal och att kravet bortfaller då Järnvägsleden upphör att vara farligt gods led.

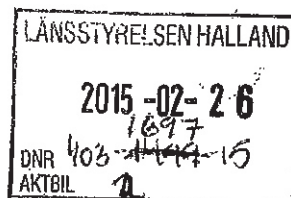
Av ovanstående kan följande konstateras. Länsstyrelsen har accepterat ett avsevärt avsteg från sina egna riktlinjer trots att detaljplanen inte innehåller någon bindande bestämmelse om utökade skyddsåtgärder. Att det sätts som villkor i ett civilrättsligt avtal kan enligt vår mening inte vara tillfyllest då ett sådant avtal i sig inte reglerar den byggrätt som detaljplanen skapar. Vi menar att Länsstyrelsen av detta skäl borde ha upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen utifrån 2 kap 6 § 1. PBL.

Vi yrkar därför att Mark- och Miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att avslå våra tidigare överklaganden samt fastställandet av detaljplanen för Brudtärnan 3, 4 och 5, Dnr KS2013/0227, i Halmstads kommun.

Halmstad 2015-02-20

Anne-Marie Tham Gustav Tham
Fastighetsägare Brudtärnan 8

Margareta Sköld Sigge Ohlsson
Fastighetsägare Brudtärnan 7



2015-02-24

Överklagande av Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2015-02-09, 403-8371-14, att tillstyrka Halmstads kommunstyrelses beslut:

Antagande av detaljplan för BRUDTÄRNAN 3, 4 och 5, Halmstad.

Dnr KS 2013/0227

Planförslaget avser att bl.a. skapa en god bebyggd miljö och sund boendemiljö.

Som påpekas i länsstyrelsens beslut så skall:

enligt 2 kap 1 § PBL - både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning av frågor enligt denna lag, och

enligt 2 kap 9 § PBL – lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen eller betydande olägenhet på annat sätt.

Detta anser vi inte vara tillgodosett genom att förslaget medger placering av komplementbyggnader så nära som 2 m från tomtgränsen. Dessa kommer att upplevas som väldigt påträngande så att boendemiljön drastiskt försämrats och medföra en stor olägenhet för att kunna nyttja befintliga tomter på Brudtärnan 14 – 17.

I gällande detaljplan 515 är tillåtet att bygga 4,5 m som närmast mot tomtgränsen till befintlig radhuslänga på Brudtärnan 12 – 17. Det befintliga huset på Brudtärnan 4 som ligger 4,5 m från tomtgränsen, upplevs idag som mycket nära eftersom avståndet till tomtgränsen på Brudtärnan 12 – 17 endast är 4,5 – 5 m. Med det nya planförslaget vill man minska avståndet till 2 m för tillåtelse att bygga.

Som vi påtalat under granskningen så ligger Brudtärnan 12 – 17 på en lägre marknivå och det är en nivåskillnad på nära 1 m. Den föreslagna bygghöjden på komplementbyggnaderna med 2,5 m kommer att uppfattas, från våra trädgårdar, som en 3,5 m hög vägg endast 2 m från tomtgränsen.

Byggrätten i planförslaget som är satt till c:a 10 m är bra för att skapa fri volym mellan huskropparna och på så vis inte försämrats boendemiljön drastiskt.

Den förskjutna byggrätten i fastighetsgränsen mot Brudtärnan 3 minskar det fria utrymmet till befintlig bebyggelse i öster.

I granskningsutlåtandet från Halmstads kommun, 2014-09-30, framkom att transporter av farligt gods planeras att flyttas från Järnvägsleden i slutet av 2015, eller senast i början av 2016, till väg 601 -Tiarpsallén.

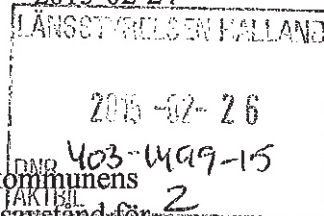
Detta är en grundläggande förändring av förutsättningarna för detaljplanens områden för byggrätt.

Vi anser att planförslaget skall baseras på de förutsättningar som kommer att gälla efter att förbudet införts mot transporter av farligt gods på Järnvägsleden och att planarbetet inväntar denna förändring.

Länsstyrelsen har tydligt uttryckt att befintliga förhållanden skall gälla och hänsyn inte kan tas till att Järnvägsleden inom kort inte kommer att utgöra led för farligt gods. Utifrån detta

Vänersborgs Tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Hamngatan 6
462 30 Vänersborg

2015-02-24



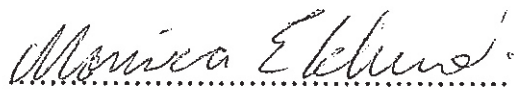
kan Länsstyrelsens beslut, att inte upphäva planbeslutet, starkt ifrågasättas. Av kommunens granskningsutlåtande framgår att Länsstyrelsens riktlinjer anger kravet på skyddsavstånd för småhus till 60 m eller 40 m om antalet personer som kan bli utsatta för en olycka begränsas. Kommunens riskutredning anger att husen skall placeras minst 25 m från Järnvägsleden. Planen medger hus 24 m från leden. För att möjliggöra detta behöver enligt såväl kommun som Länsstyrelse ett s k H4-räcke uppföras. Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om detta, inte heller finns räcket inom det område som detaljplanen täcker. Upplyningsvis anges att krav på uppförande av sådant räcke ställs i exploateringsavtal och att kravet bortfaller då Järnvägsleden upphör att vara farligt godsled.

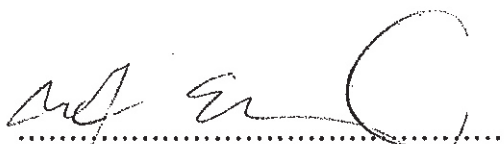
Av ovanstående kan följande konstateras. Länsstyrelsen har accepterat ett avsevärt avsteg från sina egna riktlinjer trots att detaljplanen inte innehåller någon bindande bestämmelse om utökade skyddsåtgärder. Att det sätts som villkor i ett civilrättsligt avtal kan enligt vår mening inte vara tillfyllest då ett sådant avtal i sig inte reglerar den byggrätt som detaljplanen skapar. Vi menar att Länsstyrelsen av detta skäl borde ha upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen utifrån 2 kap 6 § 1. PBL.

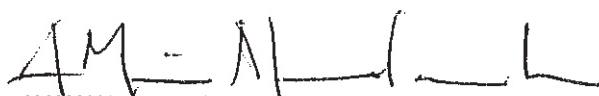
Vi yrkar därför att beslutet att anta planen upphävs.

Undertecknade fastighetsägare och boende samstämmer i dessa synpunkter.

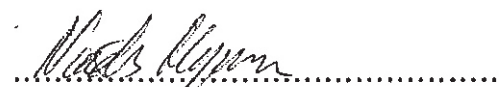
Halmstad 2015-02-24


Monica Eklund
Brudtärnan 12, Westmansgatan 8


Ulf Eklund

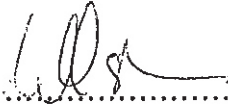

Ann Marie Nordander
Brudtärnan 13, Westmansgatan 10


Katharina Kanth
Brudtärnan 14, Westmansgatan 12

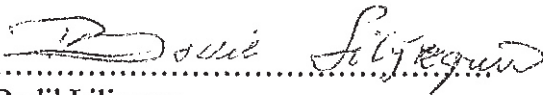

Niclas Magnusson



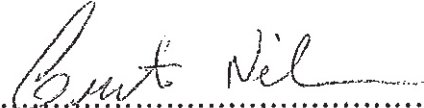
Christel Oskarsson
Brudtärnan15, Westmansgatan 14



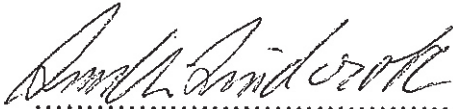
Bo Oskarsson



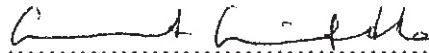
Bodil Liljegren
Brudtärnan16, Westmansgatan 16



Curt Nilsson



Ann-Marie Linderöth
Brudtärnan17, Westmansgatan 18



Lennart Linderöth

Vänersborgs Tingsrätt
Mark- och miljödomstolen
Hamngatan 6
462 30 Vänersborg

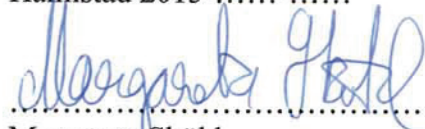
Ink. 2015-07-29

Akt. P863-15
aktbil. 9Mål nr
P 863-15 R4

Överklagande av Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2015-02-09, 403-8371-14, att tillstyrka
Halmstads kommunstyrelsens beslut:
Antagande av detaljplan för BRUDTÄRNAN 3, 4 och 5, Halmstad.
Dnr KS 2013/0227

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R4INKOM: 2015-07-29
MÅLNR: P 863-15
AKTBIL: 9

Överklagandet återkallas härmed.
Halmstad 2015-07-27



Margareta Sköld
Brudtärnan 7, Westmansgatan 4



Sigge Olsson



Anne-Marie Tham
Brudtärnan 8, Westmansgatan 6



Gustav Tham



Monica Eklund
Brudtärnan 12, Westmansgatan 8



Ulf Eklund



Ann Marie Nordander
Brudtärnan 13, Westmansgatan 10



Katharina Kanth
Brudtärnan 14, Westmansgatan 12



Niclas Magnusson



Christel Oskarsson
Brudtärnan 15, Westmansgatan 14



Bo Oskarsson



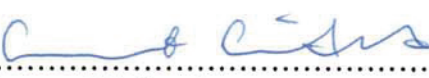
Bodil Liljegren
Brudtärnan 16, Westmansgatan 16



Curt Nilsson



Ann-Marie Linderöth
Brudtärnan 17, Westmansgatan 18



Lennart Linderöth

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
SLUTLIGT BESLUT 2015-07-29

Målet avskrivs från vidare handläggning.

Överklagande, se bilaga DV430

Överklagande senast 2015-08-19

Sida 1/1



Susanne Lindblad

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-09-04

Dnr KS 2013/0227

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 28 oktober 2014, § 309 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BRUDTÄRNAN 3, 4 och 5, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 304 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 oktober 2014.

Länsstyrelsen har den 14 november 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 9 februari 2015 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Efter att överklagandet återkallats har Mark och miljödomstolen genom beslut den 29 juli 2015 avskrivit målet.

Beslutet har ej överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 augusti 2015**

Samhällsbyggnadskontoret den 4 september 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA
Slöjderiet i Halmstad AB, Sandåsvägen 12 H, 302 30 Halmstad