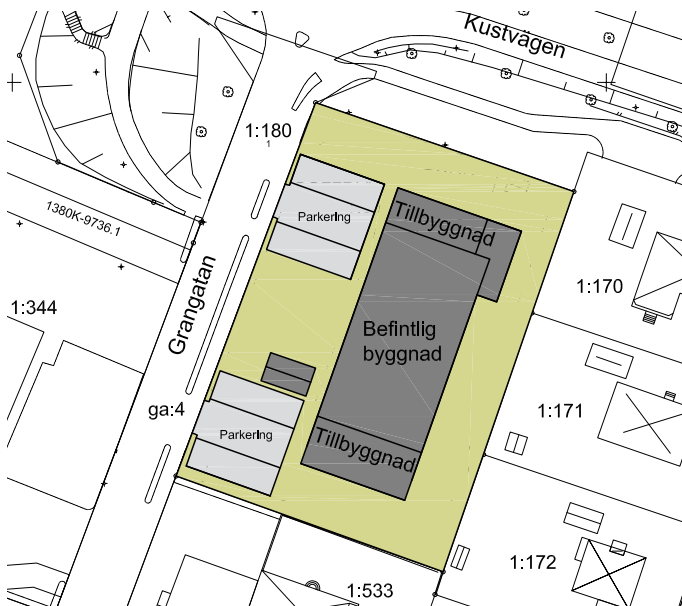


PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Gullbrandstorp 1:548

- Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp



GULLBRANDSTORP, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2019/5

Standardförfarande, KS 2018/00481

Antagen av kommunstyrelsen 2019-09-03

Laga kraft 2019-10-07

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
26	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Planområdets läge i Gullbrandstorp

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2019-05-16
- Grundkarta, 2019-03-22

Övriga handlingar/utredningar:

- Solstudie, 2019-05-03
- Bullerberäkningar, Brekke & Strand, 2018-09-05
- Saneringsrapport: Miljökontroll i samband med nedläggning av drivmedelsstation för fastighetsägare Krister Svedberg, fastighetsbeteckning Gullbrandstorp 1:548, ÅF 2016-05-12
- Saneringsrapport: Miljökontroll i samband med avveckling av Preems drivmedelsanläggning på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF 2016-05-03
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende Preems drivmedelsanläggning på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF, 2015-11-05.

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser samt illustrationer. Till planen fogas denna planbeskrivning. Planbeskrivningen och illustrationerna ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan med bestämmelser, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med lägenheter i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Ambitionen är att komplettera och bredda Gullbrandstorps bostadsbestånd, som idag nästan uteslutande består av småhus. Syftet är även att stärka centrumnoden i orten med möjlighet till service samt att möjliggöra en något högre bebyggelse (3 våningar) som tydligt markerar centrumnoden från Kustvägen. Därmed blir det även viktigt att bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Gullbrandstorp 1:548 som tillsammans med dagligvarubutiken på andra sidan Grangatan utgör Gullbrandstorps centrumnod. Inom planområdet har det fram till 2015 legat en bensinstation med verkstad (tidigare bussgarage). Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner. För att säkerställa att inte hela den centrala fastigheten används för bostäder anger detaljplanen att minst 1 lokal för centrumändamål, omfattande minst 100 m², ska finnas på bottenvåningen.

Exploatörens önskan i nuläget är att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder med viss tillbyggnation. En detaljplan gäller dock under lång tid. För att detaljplanen inte ska vara låst till nuvarande idé har kommunen gjort en bedömning av vad som är en rimlig högsta exploatering på fastigheten. Eftersom fastigheten ligger centralt och utgör en del av centrumnoden anser kommunen att det är lämpligt med en något högre exploatering än de 1-2 våningar som präglar orten i övrigt. Genom en högre bebyggelse markeras platsens betydelse - en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum. En högre exploatering innebär också att det är möjligt att få in fler lägenheter och utnyttja marken så effektivt som möjligt. Vid en eventuell rivning av befintlig byggnad bedömer kommunen att två 3-våningsbyggnader i vinkel utmed gatorna ger en acceptabel exploateringsgrad. Då finns fortfarande yta kvar för parkering samt en gemensam utemiljö på gården.

Maximalt medger detaljplanen en byggrätt på 1000 m² byggnadsarea samt en bruttoarea på 2 800 m². Med denna byggrätt finns möjlighet att antingen bevara befintlig byggnad i ca 2 våningar och bygga till med ca 300 m² byggnadsarea eller att riva och bygga nytt i 3 våningar - ca 25-30 lägenheter.

Det centrala läget och den högre exploateringen innebär att platsen blir en viktig markör för Gullbrandstorp. Det är därför viktigt att ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

Beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras krävs åtgärder för att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 ska uppnås. Genom en skyddsbestämmelse på plankartan regleras att bullernivåerna för tillkommande bostäder inte får överskrida riktvärdena. Detta kan åstadkommas på flera olika sätt.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Gullbrandstorp är en utpekad serviceort enligt kommunens översiktsplan. Detta är orter med god tillgång till kollektivtrafik och service dit kommunen därför önskar koncentrera ny bebyggelse. Servicefunktioner i centrum är avgörande för att stärka en Orts identitet och skapa en naturlig mötesplats där de boende på orten enkelt kan få ihop vardagslivet.

Samtidigt som centrumfunktioner är viktiga finns också ett behov av fler lägenheter i flerbostadshus i orten. Bostadsutbudet i Gullbrandstorp utgörs idag till övervägande del av småhus med äganderätt. Endast ca 10 % av bostäderna utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Ett breddat bostadsutbud med hyreslägenheter är viktigt för att möjliggöra för människor att flytta inom orten vid förändrade livssituationer t ex för äldre, ungdomar, vid skilsmässor, när man blir änka/änkeman etc.

Fastighetsägaren till Gullbrandstorp 1:548 inkom 2016-07-12 med en förfrågan om planbesked för att möjliggöra en omvandling av den tidigare bensinstationsanläggningen till hyreslägenheter.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2017-03-06 KSU § 56 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppgift att i detaljplan pröva bostads- och centrumverksamhetsändamål på fastigheten.

PLANDATA

Planområdet ligger centralt i Gullbrandstorp, i korsningen Kustvägen - Grangatan. Planområdet består av den privatägda fastigheten Gullbrandstorp 1:548, som omfattar ca 3150 m².



Ortofoto över planområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt de bestämmelser som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt Miljöbalken 6 kap) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken har samråts parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av denna detaljplan har inte bedömts medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, är Gullbrandstorp en utpekad serviceort och beskrivs som ett samhälle med god kollektivtrafikförsörjning och viss grundservice, vilket ger goda förutsättningar för att utvecklas. Planområdet finns utpekad som C - "utveckling av tätortscentrum". Detaljplanen bedöms bidra till att uppnå översiktsplanens intentioner.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Projektet finns inte specifikt utpekad i kommunens bostadsförsörjningsprogram 2016-2030. För Gullbrandstorp redovisar programmet dock att andelen bostäder i flerbostadshus endast utgör 10 % medan 90% utgörs av småhus med äganderätt. Kommunens ambition är att komplettera bostadsutbudet i alla orter med utgångspunkt i att öka valmöjligheterna när det gäller både bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Denna detaljplan bidrar till att bredda bostadsutbudet i Gullbrandstorp.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för Gullbrandstorp 1:548 (730 - Byggnadsplan för södra delen av Gullbrandstorp, Harplinge och Söndrum Halmstad, 1985-02-12) innebär att fastigheten endast får användas för bensinstation. Byggnaden får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Källare får inte anordnas.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, vilket innebär att kommunen har möjlighet att gå in och ändra/ersätta planen.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom eller i nära anslutning till planområdet finns inte några utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt miljöbalken. Planområdet berörs inte heller utav några förordnanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ligger i korsningen Kustvägen - Grangatan med in- och utfart mot Grangatan. Mot Kustvägen gäller utfartsförbud. Utmed båda gatorna finns separerade gång- och cykelbanor. Cykelbanan utmed Grangatan fortsätter fram till Gullbrandstorpsskolan. Vid planområdet finns även ett upphöjt övergångsställe som knyter an till en gång- och cykelbana med tunnel under Kustvägen för passage till andra sidan.

En trafikräkning har genomförts för Grangatan i april 2018. Denna visar att trafikflödet idag är ca 1350 ÅDT (årsdygnstrafik). Andelen tung trafik är ca 6 %. Tillåten hastighet är 30 km/h. På Kustvägen finns en trafikräkning från 2016. Denna visar ett trafikflöde på ca 7290 fordon ÅDT. Andelen tung trafik är ca 5 % och tillåten hastighet är 60 km/h vid planområdet.

Busshållplats finns nordost om planområdet, utmed Kustvägen, på ca 100 meters gångavstånd från planområdet.

All parkering sker på egen fastighet.



Planområdet är väl försörjt med separerade gång- och cykelbanor och kollektivtrafik.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är idag i stort sett helt hårdgjord (asfalterad). Fastigheten är relativt flack med en svag lutning i både nord-västlig och sydlig riktning. Fastigheten ligger ca 0,5-1 meter högre än angränsande fastigheter.

Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Enligt Artportalen (webbplats för inrapportering av växter och djur) har ett fynd av växten gråådra observerats på fastigheten 1989. Sedan dess har arten inte påträffats inom området och får, enligt botanisk expertis, därmed ses som ett enstaka fynd som inte kräver särskild hänsyn under det vidare planarbetet. I övrigt finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter kända inom området.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökningars) jordartskarta består marken av postglacial sand, något som även bekräftats vid grävarbeten i samband med genomförd sanering av markförorening inom fastigheten. Utöver fyllnadsmassor hittades då uteslutande sand i naturlig geologi. Berg påträffades inte vid något tillfälle (5 m. under markytan).

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Parker och torg

Inom planområdet finns idag inga parker eller torg. Planområdet utgörs av privatägd kvartersmark. Cirka 35 meter söder om planområdet finns ett grönstråk/promenadstråk och ytterligare ca 100 meter mot söder finns ett grönområde med lekplats.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder har därmed inte bedömts vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Bostadsbeståndet i Gullbrandstorp består idag nästan uteslutande av småhus. Bostäder i flerbostadshus endast utgör 10 % medan 90% utgörs av småhus med äganderätt. Kommunens ambition är att komplettera bostadsutbudet i alla orter med utgångspunkt i att öka valmöjligheterna när det gäller både bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en byggnad som ursprungligen uppfördes av SJ som bussgarage, sannolikt på 1950-talet. Den senaste tiden har byggnaden använts som servicebyggnad och verkstad för den bensinstationsverksamhet som bedrivits på fastigheten. Bensinpumparna har nu tagits bort och byggnaden står till större delen tom. I den norra delen av byggnaden finns Gullbrandstorps pizza & grill. Byggnaden omfattar idag ca 700 m² varav pizzerians lokaler är drygt 100 m². I pizzeriadelen av byggnaden finns även en källare. Byggnadens höjder motsvarar ca 1,5 våningar.

Byggnaden finns inte med i den bebyggelseinventering som Kulturmiljö Halland genomfört över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i länet.



Befintlig byggnad inom planområdet.

Fastigheten ligger i den centralaste delen av Gullbrandstorp och utgör tillsammans med dagligvarubutiken och övrig service på andra sidan Grangatan ortens centrumnod. I anslutning till dagligvarubutiken har det nyligen uppförts 11 st. bostadsrättslägenheter i 1 våning. Söder och öster om fastigheten ligger befintlig villabebyggelse i 1-1½ våningar.

Samhällsservice

I Gullbrandstorp centrum finns idag en dagligvarubutik, läkarmottagning, frisörsalong samt en pizzeria (inom planområdet).

I orten finns 2 förskolor med 4 avdelningar vardera, på ett avstånd av cirka 200 respektive 350 meter. Gullbrandstorpsskolan, årskurs F-9, ligger ca 300 meter söderut.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

E.ON ansvarar för energiförsörjningen i Gullbrandstorp. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Grangatan. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

Dagvattensituationen i centrala Gullbrandstorp är ansträngd och kapaciteten i det befintliga nätet är begränsad.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Återvinningsstation finns idag i ortens västra del, i anslutning till Villshäradsvägen.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Markföroreningar

Inom planområdet har det tidigare legat en bensinstation med verkstad (sannolikt år 1978-2015). I samband med nedläggningen av bensinstationen gjordes först en översiktlig miljöteknisk markundersökning och därefter en sanering av området.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen genomfördes 2015 (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende Preems drivmedelsstation på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF 2015*). Fältarbete med miljökontroll genomfördes under januari-mars 2016. Föroreningar hittades främst i fastighetens västra/nordvästra halva och största delen av de förorenade jordmassorna återfanns i anslutning till den norra pumpön och mot en dieselcistern ned till ett djup av 4-5 meter under markytan. Trolig föroreningskälla bedömdes vara ett mindre läckage/spill vid denna pump som med tiden spridit sig djupare ner i markprofilen.

Schaktvattnet i en av schaktgroparna visade på förhöjda halter av ett flertal parametrar för petroleumkolväten och oljeindexet låg betydligt högre än riktvärdet. Laboratoriet bedömde att vattnet var förorenat av bensin. Åtgärder vidtogs genom tömning med pump till befintlig oljeavskiljare samt slamsugning. Vid uppföljande provtagning visade provsvaren inga föroreningshalter över rapporteringsgräns/riktvärden. Utifrån ytterligare provtagningar gjordes bedömningen att risken för spridning till grundvattnet var mycket liten.

Verksamhetsutövaren Preem AB ansvarade för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM), t ex kontor och handelslokaler. Därefter ansvarade fastighetsägaren för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM), t ex bostäder och skolor. Båda saneringsrapporterna finns att läsa som bilagor till planhandlingarna; *"Miljökontroll i samband med avveckling av Preems drivmedelsanläggning på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF 2016-05-03"* samt *"Miljökontroll i samband med nedläggning av drivmedelsstation för fastighetsägare Krister Svedberg, fastighetsbeteckning Gullbrandstorp 1:548, ÅF 2016-05-12"*

ÅF bedömer i rapporterna att uppsatta saneringsmål i och med vidtagna åtgärder för såväl mark som grundvatten är uppfyllda och att ytterligare åtgärder inte bedöms nödvändiga eller miljömässigt motiverade.

I samband med saneringsarbetet togs även två betongprover inne i byggnaden (verkstaden) på uppdrag av Preem. Dessa visade enbart på spår av förorening (troligen från det ytliga skiktet) och halter som låg långt under riktvärden för MKM.

I samband med planarbetet har eventuella föroreningar inne i byggnaden diskuterats vidare. De tyngre alifatiska kolväten som påvisats i betonggolvet är inte särskilt hälsoskadliga. Riktvärdena, även för långtidsexponering, är därför förhållandevis höga. Ämnena är inte heller särskilt flyktiga. Det förefaller därför inte troligt att de låga halter som påträffats i betonggolvet skulle kunna generera halter i luften som skulle kunna utgöra någon hälsofara. När det gäller den här typen av förorening så kan det dock orsaka en lukt inomhus som kan utgöra en olägenhet för boende, även om inga riktvärden överskrids. Detta problem går i så fall relativt enkelt att åtgärda genom att antingen lägga på ett spärrskikt som kolväten inte kan diffundera igenom eller genom att fräsa bort någon centimeter av betongen där den är mörkfärgad av oljespill. Behov av åtgärder för avhjälpande av föroreningen i betongen ska bedömas i samband med bygglovsprövningen.

Radon

Någon radonhaltsmätning har inte gjorts på platsen. Enligt kommunens översiktliga radonutredning är området klassat som normal-låg risk.

Störande verksamheter, större vägar och farligt gods

Störande verksamheter

Den tidigare bensinstationsverksamheten på fastigheten är nedlagd. Angränsande till planområdet finns inga verksamheter som kan utgöra en risk för människors hälsa.

På andra sidan Grangatan ligger dagligvarubutiken Tempo. De har sitt varumottag vänt mot planområdet, men ligger som närmast ca 30 meter därifrån. Leveranser uppges ske ca 5-6 gånger/dag måndag - lördag, i huvudsak dagtid.

Större vägar och farligt gods

Kustvägen är inte utpekad led för farligt gods.

För objekt som inte ligger inom detaljplan och som inte kräver bygglov gäller enligt väglagen en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från allmän väg för att inte riskera trafiksäkerheten. Utmed Kustvägen har länsstyrelsen utökat detta avstånd till 30 meter. Vid detaljplanering ska en bedömning av lämpligt avstånd göras med hänsyn till det specifika ärendets förutsättningar. Det aktuella planområdet ligger som närmast ca 18 meter ifrån Kustvägen. Hastigheten är låg då trafiken tvingas sakta ner i anslutning till cirkulationsplatsen. Ny bebyggelse tillåts i detaljplanen som närmast 20 meter från väggkant, dvs. i linje med övrig befintlig bebyggelse utmed vägen.

Buller

All information angående buller har samlats under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

Översvämning

Det finns ingen av kommunen känd översvämningsproblematik i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. 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. Miljökvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får /bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

Miljökvalitetsnormer för luft

Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker vid Viktoriagatan i centrala Halmstad, som är den mest trafikerade gatan i kommunen. Den senaste mätrapporten från 2016 visar att miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats.

Miljökvalitetsnormer för buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING

Trafik och gator

Detaljplanen omfattar endast privatägd kvartersmark - inga gator ingår i planområdet. Befintligt gatunät bedöms ha tillräcklig kapacitet för trafiken till och från planområdet. Jämfört med tidigare verksamhet på fastigheten - bensinstation - bedöms trafiken minska. Utfart mot Kustvägen är inte tillåtet (parkmark emellan). In- och utfart ska liksom tidigare ske mot Grangatan. Idag ligger befintliga in-/utfarter till den f.d. bensinstationen ca 20 respektive 65 meter från Kustvägen. I samband med bygglovsprövningen kommer exakta lägen för in- och utfarter att preciseras. Det är viktigt att nya in- och utfarter placeras på lämpligt sätt ur trafiksäkerhetssynpunkt, framför allt avseende oskyddade trafikanter. Hänsyn ska tas till angränsande gång- och cykelbana (som bl a leder vidare till skolan), infarten till dagligvarubutiken mitt emot samt till anslutningen mot cirkulationsplatsen på Kustvägen.

Busshållplats finns i planområdets direkta närhet. Bostäder i anslutning till denna bidrar sannolikt till att fler väljer kollektivtrafik för sina resor, vilket också stärker underlaget.

Parkering

Bilparkering

Antalet parkeringsplatser för bilar ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. För flerbostadshus i Gullbrandstorp (zon 3) anger denna att 11 p-platser / 1000 m² BTA ska anordnas. Reducering av antalet p-platser kan göras med upp till 25% genom olika åtgärder för att minska efterfrågan på p-platser t ex bilpool och/eller samnyttjande av platser. Reducering kan också göras pga närhet till kollektivtrafik. I detta fall ligger planområdet mindre än 200 meter från närmaste hållplats, vilket kategoriseras som ”mycket god kollektivtrafik”. Reducering kan därmed göras med 20 %. Det innebär att antalet p-platser som krävs är 8,8 platser/ 1000 m² BTA. Detaljplanen medger en byggrätt på maximalt 2 800 m² bruttoarea, vilket skulle innebära ca 25 p-platser. Genom ytterligare åtgärder som minskar efterfrågan, t ex bilpool eller samnyttjande skulle antalet kunna reduceras med ytterligare 5 %. Detta måste i så fall kunna redovisas i samband med bygglovsansökan.

Beroende på vilken typ av centrumfunktion som byggnaden kommer att inrymma får behovet av bilparkeringsplatser bedömas i samband med bygglovsansökan. Restaurang/café behöver t ex 30 p-platser /1000 m² medan övrig handel/service får utredas särskilt i varje enskilt fall.

Fastighetens centrala läge i korsningen Kustvägen - Grangatan innebär att planområdets utformning får stor inverkan på människors upplevelse av Gullbrandstorp. Ut mot vägarna, framför allt Kustvägen, bör parkering undvikas så långt det är möjligt och i annat fall utformas på ett estetiskt tilltalande sätt med planteringar och med fördel delas upp i mindre enheter snarare än en enda stor parkeringsyta.

Cykelparkering

Antalet parkeringsplatser för cyklar ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Hur många platser som ska anordnas beror på lägenhetsstorlekar, 1 r o k kräver 2 platser, 2 r o k - 2,5 platser, 3 r o k - 3 platser och 4 r o k - 4 platser.

Cykelparkering bör finnas i anslutning till entréerna. Det bör även finnas möjlighet att kunna förvara sin cykel i ett väderskyddat / låst cykelförråd som är lätt att nå. Allt fler använder cykel som sitt enda färdmedel, vilket i förlängningen innebär att el-cyklar, liksom mer utrymmeskrävande cyklar såsom lådcyklar, trehjulingar och cykelvagnar används i allt större utsträckning. Även detta är viktigt att beakta vid utformningen av cykelparkeringsplatser.

Beroende på vilken typ av centrumfunktion som byggnaden kommer att inrymma får behovet av cykelparkeringsplatser bedömas i samband med bygglovsansökan. Restaurang/café behöver t ex 20 platser /1000 m² medan övrig handel/service får utredas särskilt i varje enskilt fall.

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att en idag helt asfalterad yta för bensinstation ersätts av bostäder/centrumfunktioner med tillhörande parkering samt utemiljö.

Fastighetens läge, i korsningen mellan två relativt trafikerade gator, innebär att vissa enskilda uteplatser/balkonger eventuellt inte kommer att klara gällande riktvärden för buller på uteplats. En gemensam uteplats ska då placeras i ett läge där gällande riktvärden (50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal bullernivå) underskrids.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten är redan idag bebyggd med en byggnad i motsvarande ca 2 våningar. Ingen geoteknisk utredning är genomförd i samband med framtagandet av detaljplanen. Inför projektering för eventuell nybyggnation ska en geoteknisk undersökning göras för att fastställa lämplig byggnadskonstruktion.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen medger en användning av fastigheten för bostads- och centrumändamål.

Enligt kommunens översiktsplan ligger planområdet inom den utpekade centrumnoden för Gullbrandstorp. Det är positivt att centrumnoden kompletteras med bostäder, men samtidigt är det viktigt att det fortfarande finns möjlighet för handel och service i detta centrala läge. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet inom hela planområdet. För att säkerställa att inte hela fastigheten används enbart för bostäder anger detaljplanen att minst 1 lokal för centrumändamål, omfattande minst 100 m² ska finnas på bottenvåningen. Detta motsvarar den ungefärliga ytan för dagens pizzeria.

Planbestämmelser:

B - Bostäder.

C₁ - Centrum. Minst 1 lokal för centrumändamål, omfattande minst 100 m², ska finnas på bottenvåningen.

Exploateringsgrad

Exploatörens önskan i nuläget är att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder, eventuellt med viss tillbyggnation. Byggnaden har idag en byggnadsarea på ca 700 m² och en höjd motsvarande ca 1½-2 våningar. En detaljplan gäller dock under lång tid, ända fram till dess att den i framtiden ändras/ersätts. För att detaljplanen inte ska vara låst till nuvarande idé har kommunen gjort en bedömning av vad som är en rimlig högsta exploatering på fastigheten. Eftersom fastigheten ligger centralt och utgör en del av centrumnoden anser kommunen att det är lämpligt med en något högre exploatering än de 1-2 våningar som präglar orten i övrigt. Genom en högre bebyggelse markeras platsens betydelse - en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum. En högre exploatering innebär också att det är möjligt att få in fler lägenheter och utnyttja marken så effektivt som möjligt i detta goda serviceläge.

Vid en eventuell rivning av befintlig byggnad bedömer kommunen att två 3-våningsbyggnader i vinkel utmed med gatorna ger en acceptabel exploateringsgrad. Då finns fortfarande yta kvar för parkering samt en gemensam utemiljö på gården. Exploateringen på markytan (byggnadsarean) blir då ca 900 m². Uppförs byggnaderna i 3 våningar blir det en sammanlagd våningsyta (bruttoarea) på ca 2 700 m². Därutöver är det rimligt att det finns utrymme att uppföra uthus/miljörum/cykelförråd etc. på ytterligare ca 100 m². Den totala byggrätten har därför reglerats till maximalt 1000 m² byggnadsarea samt 2 800 m² bruttoarea. Väljer exploatören att behålla befintlig byggnad innebär det att denna kan byggas till med ca 300 m² (inklusive uthus/miljörum/förråd etc.). Källare för exempelvis bostadskomplement/förrådsytor etc. ska inte inräknas i bruttoarean utan får anordnas därutöver.

Minsta tomtstorlek har reglerats till minst 3000 m². Det innebär att fastigheten inte kan delas upp i flera mindre fastigheter, utan den byggrätt som planen medger är låst till en tomt på minst 3000 m².

Ut mot vägarna medger planen en högsta byggnadshöjd respektivenockhöjd som motsvarar 3 våningar - 10 respektive 14 meter. I den inre delen av fastigheten, där befintlig byggnad ligger idag, har höjderna begränsats till att motsvara ca 2 våningar - 7 respektive 11 meter. På detta sätt minskas skuggningseffekterna för angränsande fastigheter.

Höjderna i detaljplanen har reglerats med generösa mått för att kunna inrymma centrumlokaler i bottenvåningen då detta i regel kräver en högre takhöjd samt plats för ventilation.

Planbestämmelser:

- Största exploatering är 1000 m² byggnadsarea.
- Största exploatering är 2800 m² bruttoarea. Därutöver får källare anordnas.
- Minsta fastighetsstorlek är 3000 m².
- Högsta byggnadshöjd i meter är 7/10 m.
- Högsta nockhöjd i meter är 11/14 m.

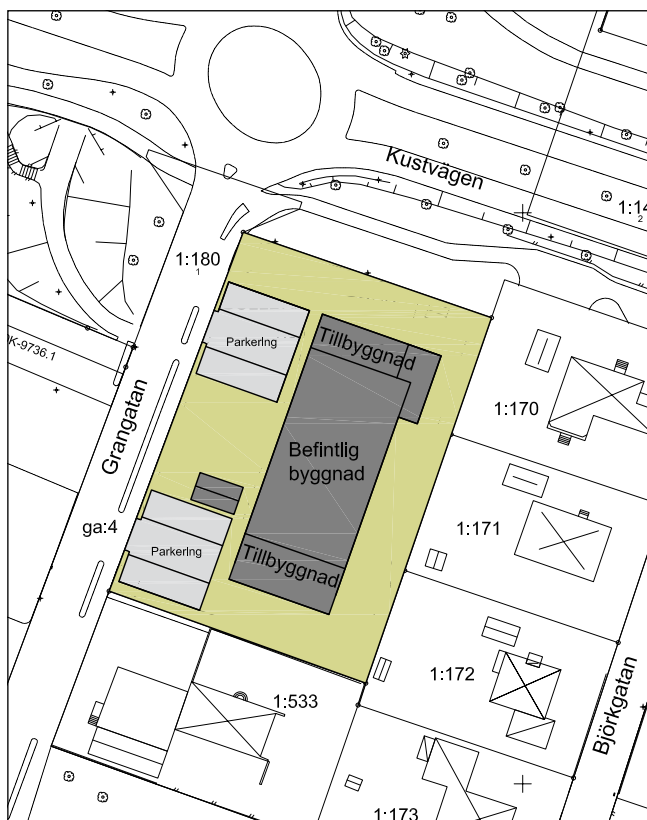
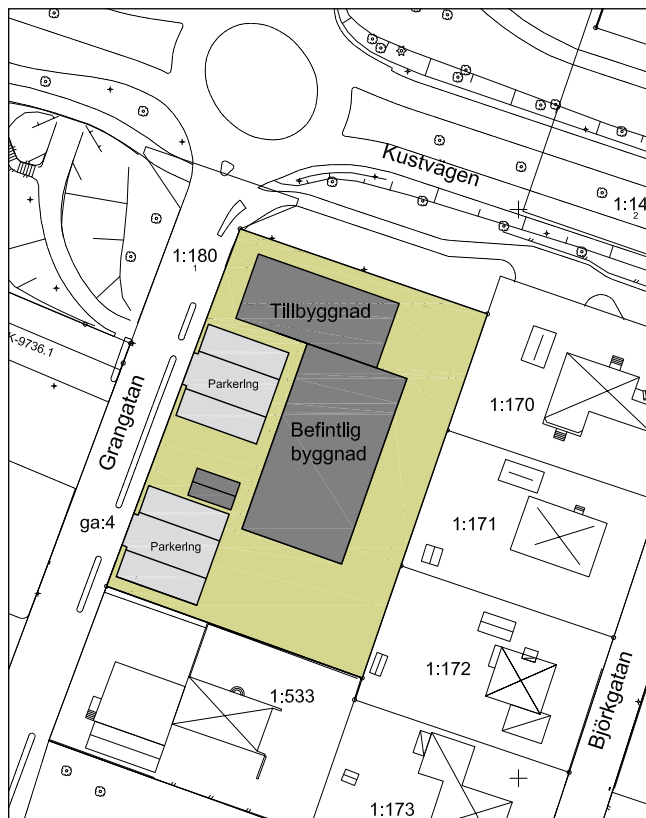
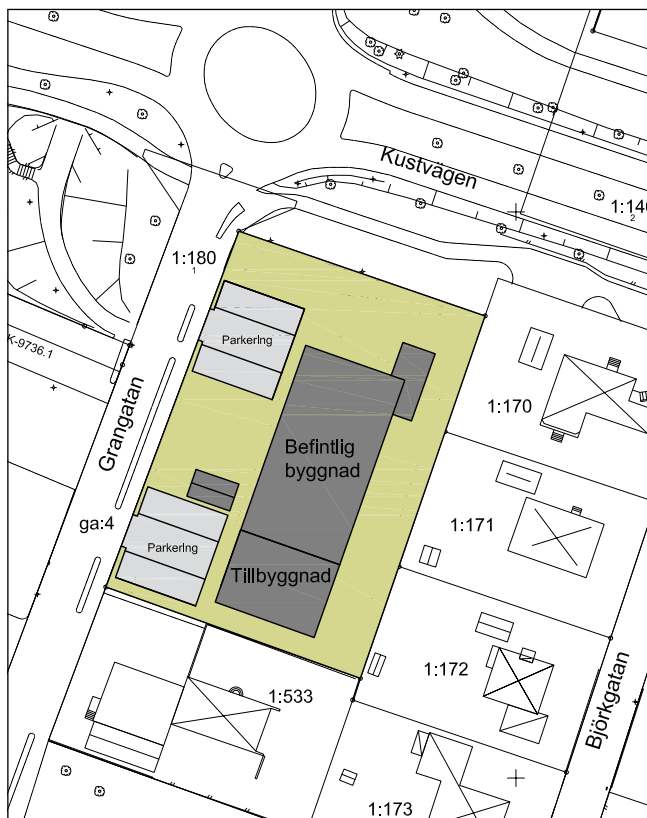
Illustrationskartorna på nästa sida redovisar olika alternativ där befintlig byggnad behålls och byggs ut till totalt ca 1000 m² samt ett alternativ där befintlig byggnad rivs och ersätts av ny bebyggelse med en total byggnadsarea på ca 1000 m² i 3 våningar. Alla dessa lösningar är exempel på möjliga exploateringar enligt detaljplanen. Flera andra lösningar är också möjliga.

Placering

Detaljplanen låser inte bebyggelsens exakta placering utan anger endast vilka avstånd som ska hållas mot angränsande fastigheter genom sk. ”prickmark”. Mot gatorna ska ett avstånd på minst 2 meter hållas mot fastighetsgräns. Mot angränsande villafastigheter i öster är avståndet till huvudbyggnad begränsat till minst 6 meter (komplementbyggnader får uppföras 4 meter från tomtgräns). För att minska insynen till angränsande villafastigheter i öster och söder tillåts inte balkonger på 3-våningsgavlarna (se rubriken Insyn /solförhållanden). Mot söder är avståndet minst 4 meter mot angränsande villafastighet. Där är skuggningspåverkan mindre än mot öster.

Planbestämmelser:

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad.
- Korsmark - marken får endast förses med komplementbyggnad. Högsta nockhöjd är 4,5 meter.



*Illustrationer - Bild 1-3: Exempel på hur befintlig byggnad skulle kunna byggas till på olika sätt.
Bild 4: Exempel på hur ny bebyggelse skulle kunna utformas om befintlig byggnad rivs.*

Utformning

Det är av stor vikt att ny bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet då det centrala läget och den högre exploateringen innebär att platsen blir en viktig markör för Gullbrandstorp från Kustvägen.

Bebyggelsen i centrala Gullbrandstorp är relativt brokig avseende material, färgsättning etc. Det finns inte heller några kulturhistoriska värden att förhålla sig till. Det har av dessa anledningar inte ansetts motiverat med några juridiskt bindande planbestämmelser avseende detta. Det kan dock vara lämpligt att anknyta materialvalen till omgivande bebyggelse i området, exempelvis tegel, puts eller trä. Rött tegel skulle med fördel kunna användas för att anknyta till den ursprungliga bussgaragebyggnaden. Vid ett bevarande av denna byggnad är ambitionen att återställa den tidigare tegelfasaden. Nya tillägg till en sådan byggnad bör anknyta till byggnadens historiska industrikaraktär genom exempelvis tegel, detaljer i metall/plåt, svarta smidesräcken etc.

För att säkerställa en god kvalitet i detaljutförandet reglerar detaljplanen att synliga elementskarvar (mellan större betongelement) inte är tillåtet eftersom detta i regel ger byggnaderna ett "ofärdigt" och obearbetat intryck.

Planbestämmelse:

Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar.

Samhällsservice

Genom att möjliggöra centrumfunktioner samt även säkerställa detta i delar av bottenvåningen bidrar detaljplanen till att stärka servicen i centrala Gullbrandstorp.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dricks- och spillvatten

Kapacitet finns för att ansluta den nya bebyggelsen till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Detaljplanen innebär att en idag helt asfalterad yta för bensinstation ersätts av bostäder/centrumfunktioner med tillhörande parkering samt utemiljö. Områdets hårdgjorda yta kommer således sannolikt att minska och dagvattnet även att vara mindre förorenat. Dagvattnet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning som löper parallellt med fastighetens östra gräns. Dagvattnet går via befintlig dagvattendamm väster om tätorten till Skintan och slutligen till Halmstads kustvatten.

Planområdet ligger ca 0,5-1 meter högre än omkringliggande tomter. Det är av stor vikt att området höjdsätts på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten från fastigheten inte belastar grannfastigheterna.

Avfallshantering

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

Energiförsörjning

Inom planområdet har E.ON en markförlagd servisledning in till byggnaden. Ledningens ungefärliga läge framgår av kartbilden på nästa sida.



Innan markarbete/grävning påbörjas måste kabelvisning i fält beställas av E.ON. Vid rivning av befintlig byggnad måste serviskabeln tas ur drift och kopplas ur.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Skulle det visa sig efter utsättning av serviskabeln, att byggnationen kommer i konflikt med ledningen måste kontakt tas med E.ON Energidistribution AB för att träffa överenskommelse om ledningsflytt.

Teleförsörjning

Telia Infra har kabelanläggningar inom planområdet. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av kartan nedan. Vid flyttningar eller andra åtgärder vid ledningen ska kontakt tas med Telia Infra.



*Ungefärliga lägen för Telia Infrass ledningar
i anslutning till planområdet.*

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Sociala konsekvenser

Gullbrandstorp är en utpekad serviceort enligt kommunens översiktsplan. Servicefunktioner i centrum är avgörande för att stärka en Orts identitet och skapa en naturlig mötesplats. Ett fungerande serviceutbud är också viktigt för att boende på orten ska kunna få ihop vardagslivet på ett enkelt sätt. Orten har en relativt hög andel av befolkningen i åldersgrupperna barn och pensionärer, vilket gör detta extra viktigt. Genom att möjliggöra centrumfunktioner samt även säkerställa detta i delar av bottenvåningen bidrar detaljplanen till att stärka servicen i centrala Gullbrandstorp.

Samtidigt som centrumfunktioner är viktiga på denna plats finns också ett behov av fler lägenheter i flerbostadshus. Bostadsutbudet i Gullbrandstorp utgörs idag till övervägande del av småhus med äganderätt. Endast ca 10 % av bostäderna utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Ett breddat bostadsutbud med hyreslägenheter är viktigt för att möjliggöra för människor att flytta inom orten vid förändrade livssituationer t ex för äldre, ungdomar, vid skilsmässor, när man blir änka/änkeman etc. Ett bredare bostadsutbud ger även en mer blandad befolkningssammansättning.

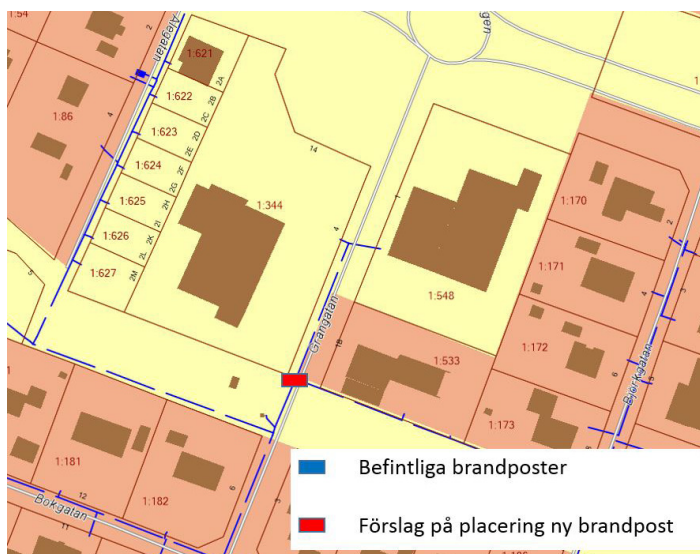
Trygghet

Området kring centrum är i dagsläget relativt öde under sen kvällstid, vilket kan innebära att platsen känns otrygg under dessa tider på dygnet. En komplettering med bostäder i centrumområdet innebär att fler människor rör sig och finns närvarande i området även under dessa tider, vilket ger en ökad upplevelse av trygghet.

Brand

I samband med bygglovsprövningen ska exploatören kunna redovisa att gällande brandskyddskrav enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfylls. Detta gäller både bostäder och lokaler. Planområdet ligger utanför det geografiska område där man har möjlighet att tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning, vilket innebär att andra lösningar måste kunna redovisas.

Befintliga brandposter ligger längre ifrån planområdet än de riktlinjer som räddningstjänsten tillämpar. Vid ett genomförande av detaljplanen ska det därför kompletteras med en ny brandpost längst Grangatan. Ny brandpost föreslås placeras i anslutning till grönstråket, strax söder om fastigheten Gullbrandstorp 1:533 (röd markering i kartbilden). I anslutning till redovisat läge finns en befintlig 100 mm-ledning, vilken ger tillräckligt flöde för planerad bebyggelse.



Förslag på placering av ny brandpost.

Störande/farliga verksamheter

En ändring av planen från bensinstation till bostäder/centrum innebär att risken för olyckor/ störningar minskar i området.

Detaljplanen medger en användning av fastigheten för både bostäder och centrumändamål. Om befintlig byggnad behålls och pizzerian ligger kvar måste fastighetsägaren säkerställa att pizzerian inte innebär en störning för de nya bostäderna i byggnaden, t ex i form av lukt eller buller från ventilation, kylanläggning etc. Detsamma gäller nya centrumverksamheter som etablerar sig inom fastigheten. En bedömning av eventuell störningspåverkan kommer att ske i samband med bygglovsansökan.

Buller

Omgivningens bullerpåverkan på planområdet

Vid bedömningen av trafikbuller inom planområdet tillämpas Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359.

Denna innebär att trafikbullret inte bör överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (Maximala ljudnivån får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00).

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (får överskridas fem gånger/natt).

I samband med planarbetet har en bullerberäkning genomförts. Följande trafikinformation har legat till grund för beräkningen:

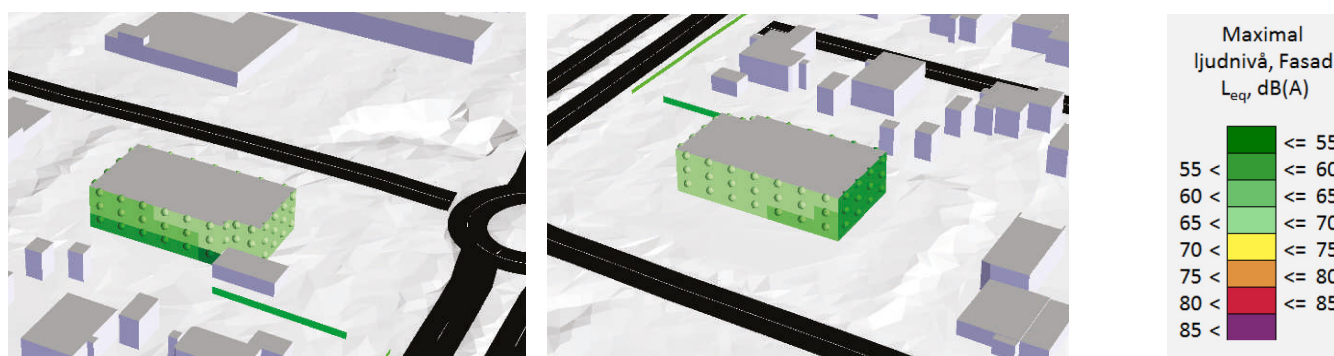
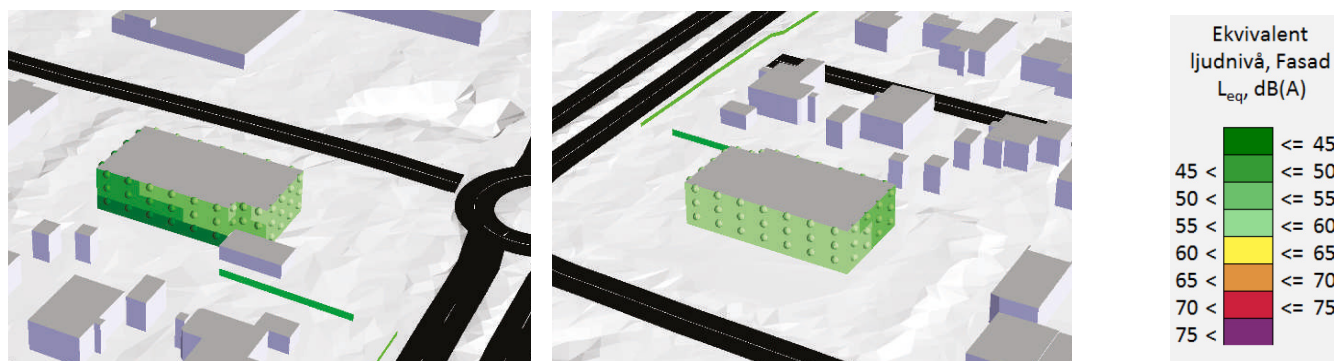
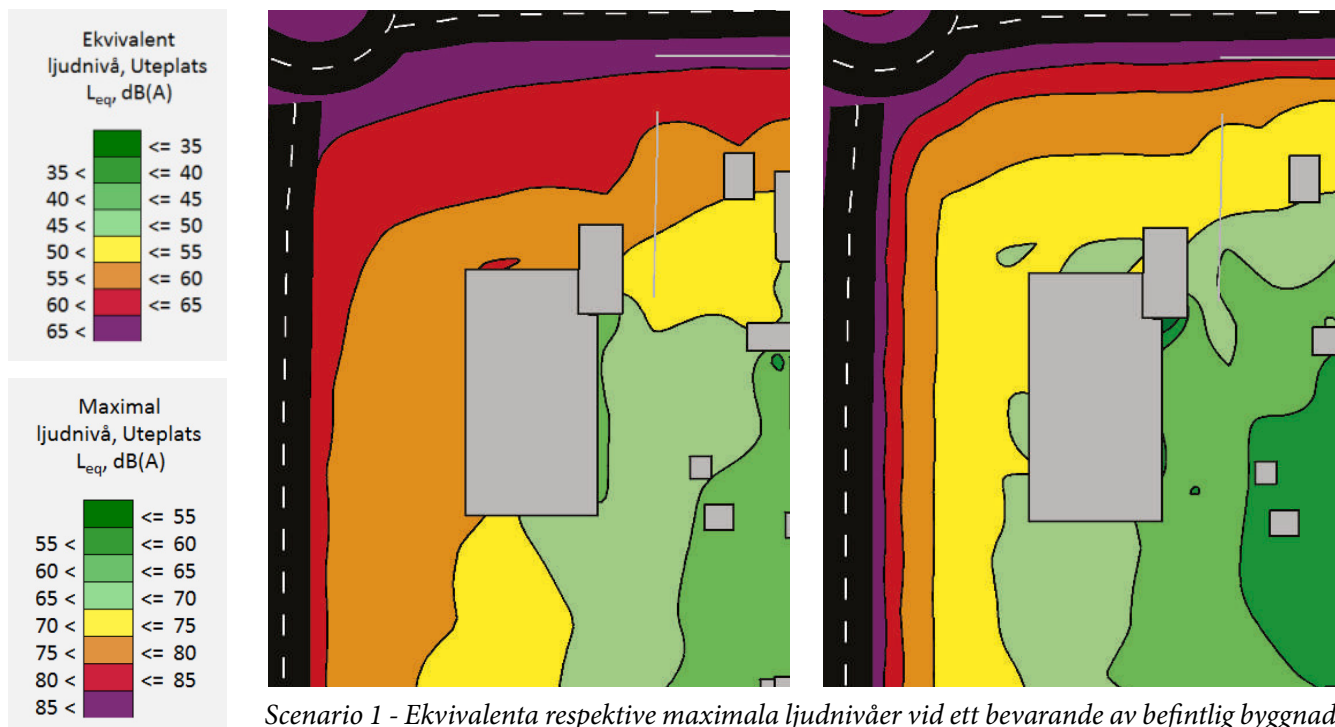
	Trafikräkning 2016 resp. 2018 med uppräknig 1,58 %/år till år 2030	Andel tung trafik	Hastighet
Kustvägen	7290 ----- ca 9100 ÅDT	ca 5 %	60 km/h
Grangatan	1350 ----- ca 1600 ÅDT	ca 6 %	30 km/h

Beräkningen har utgått ifrån skyltad hastighet, dvs. 60 km/h på Kustvägen. I verkligheten innebär cirkulationsplatsen som ligger i direkt anslutning till planområdet att hastigheten sannolikt tvingas vara betydligt lägre. En lägre hastighet har stor påverkan på bullernivåerna inom planområdet.

I bullerutredningen har två olika scenarion studerats: ett alternativ där befintlig byggnad behålls och omvandlas till bostäder (scenario 1) och ett alternativ där befintlig byggnad rivs och ersätts av ny bebyggelse i form av två huskroppar mot gatorna. (scenario 2).

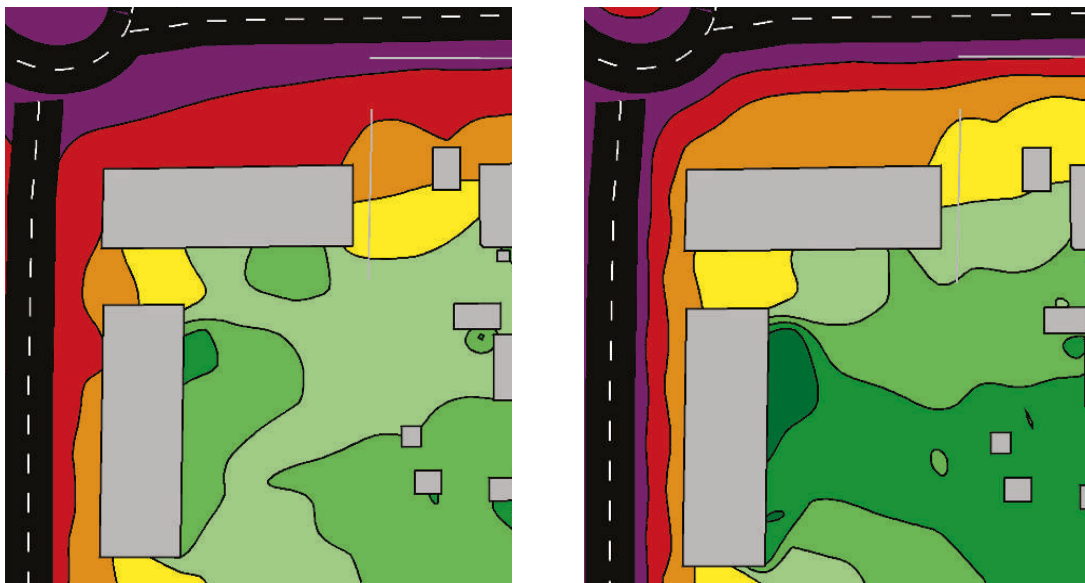
Scenario 1 – Befintlig byggnad bevaras och byggs om till bostäder:

De ekvivalenta ljudnivåerna innehåller riktvärdena vid samtliga fasader. Riktvärdena för uteplats innehålls i söder/sydost om byggnaden. Enskilda eller en gemensam uteplats ska således placeras inom detta område (grön markering på kartbilden nedan).

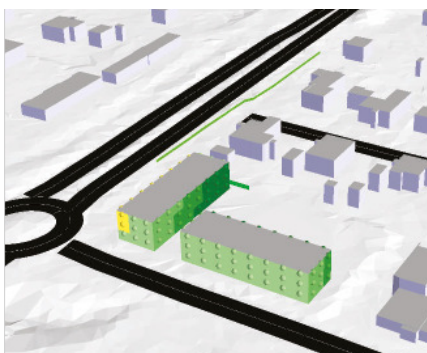
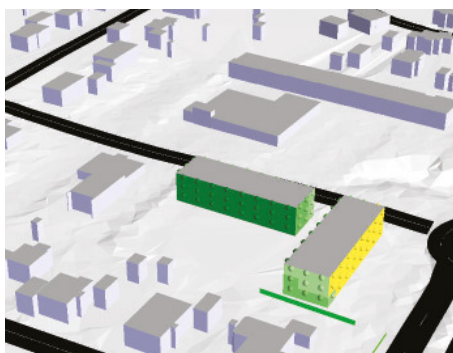


Scenario 2 - Ny bebyggelse - två huskroppar utmed gatorna:

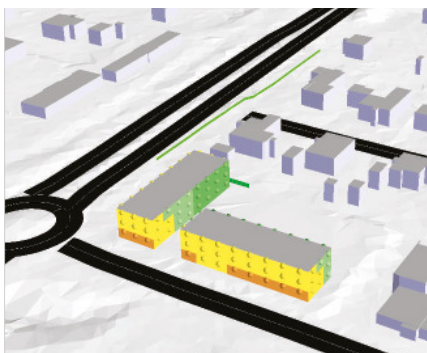
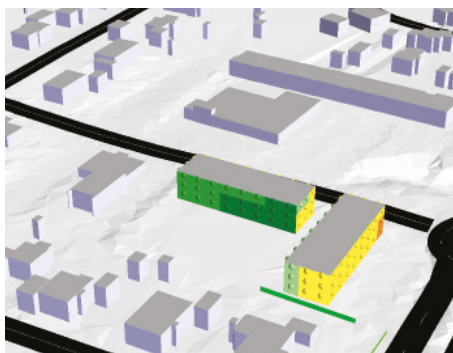
De ekvivalenta ljudnivåerna innehåller riktvärdena vid samtliga fasader på byggnaden mot Grangatan. För byggnaden i norr överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå mot Kustvägen samt delar av gaveln mot cirkulationsplatsen (gul markering på modellbilderna nedan). Då den maximala bullernivån vid denna byggnad överskrider riktvärdet 70 dB(A) på gaveln mot cirkulationsplatsen samt på delar av byggnadens gårdssida är det inte möjligt att utforma lägenheterna genomgående med hälften av bostadsrummen mot en "ljuddämpad" sida. Endast mindre lägenheter på under 35 m² eller centrumlokaler är således möjligt i den delen av byggnaden. Alternativt får byggnaden utformas med en mer sluten fasad i hörnet. Sträckan där riktvärdet överskrids är ca 15 meter beräknat från fastighetsgränsen mot Grangatan. Riktvärdena för uteplats innehålls sydost om byggnaderna. Gemensam uteplats ska således placeras inom de områden som markerats med grönt på de båda utbredningskartorna, dvs på kvarterets gårdssida.



Scenario 2 - Ekvivalenta respektive maximala ljudnivåer vid uppförande av nya byggnader inom fastigheten. Teckenförklaring - se motsvarande kartbild på föregående sida.



Scenario 2 - Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) överskrids mot Kustvägen samt på del av gavel mot cirkulationsplatsen (gult).



Scenario 2 - Riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids för det norra husets gavel mot cirkulationsplatsen samt på del av gårdsfasaden, vilket omöjliggör "ljuddämpad sida". Endast smålägenheter/ centrumlokaler är möjlig för denna del av byggnaden. Alternativt får byggnaden utformas med en mer sluten fasad i hörnet.

Slutsats

Bullerberäkningarna visar att båda scenarierna är möjliga att genomföra. I scenario 1, där befintlig byggnad bevaras och byggs om till bostäder, krävs inga åtgärder för att klara bullerriktvärdena förutsatt att enskilda eller en gemensam uteplats anordnas i ett skyddat läge. Vid rivning och uppförande av ny bebyggelse krävs åtgärder på planlösningar för byggnaden mot Kustvägen och i den västra delen av byggnaden kan endast smålägenheter på maximalt 35 m² eller centrumverksamheter uppföras. Alternativt får byggnaden utformas med en mer sluten fasad i hörnet.

Sannolikt skulle denna beräkning dock se annorlunda ut efter en faktisk mätning av hastigheterna då medelhastigheten förbi planområdet/ i cirkulationsplatsen troligtvis understiger skyltad hastighet på 60 km/h. Skulle det bli aktuellt att gå vidare med scenario 2, dvs. rivning och uppförande av ny bebyggelse rekommenderar samhällsbyggnadskontoret att en hastighetsmätning samt uppdatering av bullerberäkningen utifrån verklig hastighet görs och redovisas i samband med bygglovsansökan.

För att säkerställa att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta.

Planbestämmelse:

Bostäder med en sida där 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad ska ha anpassade planlösningar. Minst hälften av bostadsrummen ska då orienteras mot en sida med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå kl. 22-06 samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta gäller inte bostäder på maximalt 35 m² under förutsättning att 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Minst en uteplats per bostad eller en gemensam uteplats ska anordnas i ett läge med högst 50 dB(A) ekvivalent samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Detaljplanens påverkan på bullersituationen

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda.

Förutom bostäder medger detaljplanen även en användning av fastigheten för centrumändamål, vilket skulle kunna innebära bullerstörningar för kringboende, t ex pga. fläktar på fasaden. Det är viktigt att de centrumverksamheter som etablerar sig inte innebär betydande störningar för de boende. En bedömning av detta kommer att ske i samband med bygglovsansökan.

Insyn/ Solförhållanden

Detaljplanen innebär en höjning av tillåten byggnadshöjd med ca 1 - 2 våningar samtidigt som bostäder möjliggörs inom fastigheten. Detta innebär en ökad insyn från de nya bostäderna till intilliggande befintliga bostadstomter. För att begränsa insynen något mellan trevåningshus och närmaste trädgårdar tillåts inte balkonger på gavelfasaderna om byggnaden placeras i liv med byggrättsgränsen.

Planbestämmelse:

Balkonger får inte finnas på gavelfasad.

Om byggrätten utnyttjas maximalt kan detaljplanen medföra en ökad skuggning för intilliggande fastigheter i öster. Graden av skuggning för de fyra villafastigheterna beror på om exploatören väljer en utformning med trevåningshus utmed gatan eller en ombyggnation av befintlig byggnad till 2 våningar. Olika alternativ ger olika påverkan för olika fastighetsägare. Ett tvåvåningshus med långfasad utmed den östra gränsen ger skuggeffekter för flera eftersom bebyggelsen kommer närmare fler av fastigheterna medan ett trevåningsalternativ skuggar den närmast angränsande fastigheten i större utsträckning eftersom gaveln mot dem blir högre.

Under höst och vår infaller skuggning inom villatomterna (i olika utsträckning) från ca kl. 16-17 och under sommaren från ca kl. 18-19. De riktlinjer som Boverket anger om minst 5 timmars sol kl. 9-17 under vår- och höstdagjämning kommer även i fortsättningen att klaras med marginal. Detta gäller även gården/utemiljön för de nya bostäderna.

En skuggstudie finns som en bilaga till planhandlingarna. I denna illustreras skuggningen för befintlig byggnad jämfört med exempel på byggnation enligt tillåtna höjder i 2 respektive 3 våningar.

Tillgänglighet

All byggnation inom planområdet ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för personer med funktionshinder. Detta regleras av Boverkets byggregler (BBR) och ska kunna redovisas i samband med bygglovsansökan.

Miljö kvalitetsnormer

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst.

Detaljplanen innebär att en idag helt asfalterad yta för bensinstation ersätts av bostäder/centrumfunktioner med tillhörande parkering samt utemiljö. Områdets hårdgjorda yta kommer således sannolikt att minska och dagvattnet även att vara mindre förorenat. Dagvattnet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning som löper parallellt med fastighetens östra gräns. Dagvattnet går via en dagvattendamm väster om samhället till Skintan och slutligen till Halmstads kustvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få någon negativ påverkan på recipienten.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (maximalt ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även bullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler

för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.

Under framtagandet av detaljplanen har en bullerberäkning gjorts. Denna visar att det, beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras, krävs åtgärder för att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 ska uppnås. För att säkerställa att gällande riktvärden uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta. Detta kan åstadkommas på flera olika sätt.

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
4:e kvartalet 2018	Samråd	
2:a kvartalet 2019	Granskning	
3:e kvartalet 2019	Antagande	
4:e kvartalet 2019	Laga kraft	
4:e kvartalet 2019		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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	E.on
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats i Gullbrandstorp, med undantag för gång- och cykelvägarna utmed Kustvägen och Grangatan. Gullbrandstorps vägförening ansvarar för vägar och övrig allmän plats.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör endast fastigheten Gullbrandstorp 1:548. Detaljplanen planeras inte innebära några fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive tex. bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Exploatören bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i den kommunala VA-taxan. Ny brandpost bekostas av Laholmsbuktens VA.

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

Plankostnaden regleras sedan tidigare i avtal med exploatören.

Eventuell dagvattenutredning bekostas av berörd markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet. Korrekt höjdsättning av planområdet vid en utbyggnad är av stor vikt.

Eventuella detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning osv. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

- Jonna Kignell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Sara Nylander, planarkitekt (bitr.), Samhällsbyggnadskontoret
- Jennie Hemborg, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Emma Gustavsson, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Peter Svelenius, senior bygglovarkitekt, Byggnadskontoret
- Alexandra Sandberg, handläggare, Miljöförvaltningen
- Per-Anders Linder, handläggare, Miljöförvaltningen
- Iris Hjalmarisdottir, handläggare, Miljöförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten
- Daiva Börjesson, VA-ingenjör, Laholmsbuktens VA
- Stina Alexandersson, trafikmiljöingenjör, Teknik- och fritidsförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

Gullbrandstorp 1:548

- Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp

Gullbrandstorp, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/5

Standardförfarande, KS 2018/00481
Kommunstyrelsen 2019-09-03

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de bestämmelser som gäller för miljöbedömningar av planer och program (PBL 4 kap 34§ samt Miljöbalken 6 kap.) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger centralt i Gullbrandstorp, i korsningen Kustvägen - Grangatan. Planområdet består av den privatägda fastigheten Gullbrandstorp 1:548, som omfattar ca 3150 m².

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med lägenheter (ca 25-30 st.) i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Ambitionen är att bredda och komplettera Gullbrandstorps bostadsbestånd, som idag nästan uteslutande består av småhus. Syftet är även att stärka centrumnoden i orten med möjlighet till service samt att med en något högre bebyggelse (3 våningar) tydligare markera centrumnoden från Kustvägen. Därmed blir det även viktigt att bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet.

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 utgörs av fastigheten Gullbrandstorp 1:548 som tillsammans med dagligvarubutiken på andra sidan Grangatan utgör Gullbrandstorps centrumnod. Inom planområdet har det fram till 2015 legat en bensinstation med verkstad (tidigare bussgarage). Idag är verksamheten nedlagd och endast en pizzeria finns kvar i byggnaden. Tomten består till större delen av en asfalterad yta.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, är Gullbrandstorp en utpekad serviceort och beskrivs som ett samhälle med god kollektivtrafikförsörjning och viss grundservice, vilket ger goda förutsättningar för att utvecklas. Planområdet finns utpekad som C - ”utveckling av tätortscentrum”. Detaljplanen bedöms bidra till att uppnå 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 utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	Detaljplanen bedöms bidra till en god hushållning med marken. Genom byggnation inom planområdet kan den centralt belägna marken användas på ett mer effektivt sätt än idag. Genom att förtäta orten kan orörd mark utanför tätorten bevaras.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Inom eller i nära anslutning till planområdet finns inte några utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt miljöbalken.
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej.
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej.
		X			X	<u>Naturresevat</u> Nej.
		X			X	<u>Biotopskydd</u> Nej.
Byggnads- och fornminnen		X			X	Det finns inga kända byggnads- eller fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		X			X	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		X			X	Planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Enligt Artportalen (webbplats för inrapportering av växter och djur) har ett fynd av växten grådådra observerats på fastigheten 1989. Sedan dess har arten inte påträffats inom området och får, enligt botanisk expertis, därmed ses som ett enstaka fynd som inte kräver särskild hänsyn under det vidare planarbetet. I övrigt finns inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter kända inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x			x		Bullerstörningar I samband med planarbetet har en bullerberäkning genomförts. Bullerberäkningarna visar att det är möjligt att genomföra planförslaget utan att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids. I ett scenario där befintlig byggnad bevaras och byggs om till bostäder krävs inga åtgärder för att klara bullerriktvärdena förutsatt att enskilda eller en gemensam uteplats anordnas i ett skyddat läge. Vid rivning och uppförande av ny bebyggelse krävs åtgärder på byggnaden mot Kustvägen för att riktvärdena ska klaras. Det finns flera olika sätt att åstadkomma detta. Sannolikt kan denna beräkning dock komma att ändras efter en faktisk mätning av hastigheterna då medelhastigheten förbi planområdet/ i cirkulationsplatsen troligtvis understiger skyltad hastighet på 60 km/h. För att säkerställa att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta. Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen. Förutom bostäder medger detaljplanen även en användning av fastigheten för centrumändamål, vilket skulle kunna innebära bullerstörningar för kringboende, t ex pga. fläktar. Det är viktigt att de centrumverksamheter som etablerar sig inte innebär betydande störningar. En bedömning av detta kommer att ske i samband med bygglovsansökan.
		x			x	Luftkvalitet Halmstads kommun genomför kontinuerliga kontroller och mätningar av luftföroreningar i Halmstads centrala delar. Senaste mätrapporten visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar klaras. Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	x			x		Förorenad mark Inom planområdet har det tidigare legat en bensinstation med verkstad (sannolikt år 1978-2015). I samband med nedläggningen av bensinstationen gjordes först en översiktlig miljöteknisk markundersökning och därefter sanering av området. Den översiktliga miljötekniska markundersökningen genomfördes 2015 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende Preems drivmedelsstation på fastigheten Gullbrandstorp 1:548 i Halmstads kommun, ÅF 2015). Föroreningar hittades främst i fastighetens västra/nordvästra halva och största delen av de förorenade jordmassorna återfanns i anslutning till den norra pumpön och mot en diesalcistern ned till ett djup av 4-5 meter under markytan. Trolig föroreningskälla bedömdes vara ett mindre läckage/spill vid denna pump som med tiden spridit sig djupare ner i markprofilen. Schaktvattnet i en av schaktgroparna visade på förhöjda halter av ett flertal parametrar för petroleumkolväten och oljeindexet låg betydligt högre än riktvärdet. Åtgärder vidtogs genom tömning med pump till befintlig oljeavskiljare samt slamsugning. Vid uppföljande provtagning visade provsvaren inga föroreningshalter över rapporteringsgräns/riktvärden. Utifrån ytterligare provtagningar gjordes bedömningen att risken för spridning till grundvattnet var mycket liten. Verksamhetsutövaren Preem AB ansvarade för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Därefter ansvarade fastighetsägaren för sanering ner till Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Båda saneringsrapporterna finns att läsa som bilagor till planhandlingarna. ÅF bedömer i rapporterna att uppsatta saneringsmål i och med vidtagna åtgärder för såväl mark som grundvatten är uppfyllda och att ytterligare åtgärder inte bedöms nödvändiga eller miljömässigt motiverade. I samband med saneringsarbetet togs även två betongprover inne i byggnaden (verkstaden) på uppdrag av Preem. Dessa visade enbart på spår av förorening (troligen från det ytliga skiktet) och halter som låg långt under riktvärden för MKM.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						I samband med planarbetet har eventuella föroreningar inne i byggnaden diskuterats vidare. De tyngre alifatiska kolväten som påvisats i betonggolvet är inte särskilt hälsoskadliga. Riktvärdena, även för långtidsexponering, är därför förhållandevis höga. Ämnena är inte heller särskilt flyktiga. Det förefaller därför inte troligt att de låga halter som påträffats i betonggolvet skulle kunna generera halter i luften som skulle kunna utgöra någon hälsofara. När det gäller den här typen av förorening så kan det dock orsaka en lukt inomhus som kan utgöra en olägenhet för boende, även om inga riktvärden överskrids. Detta problem går i så fall relativt lätt att åtgärda genom att antingen fräsa bort någon centimeter av betongen där den är mörkfärgad av oljespill, eller genom att lägga på ett spärrskikt som kolväten inte kan diffundera igenom.
		x			x	<u>Radon</u> Någon radonhaltsmätning har inte gjorts på platsen. Enligt kommunens översiktliga radonutredning är området klassat som normal-låg risk.
Risk för olyckor Trafik, skred, ras, översvämning etc.	x			x		<u>Trafiksäkerhet</u> Kustvägen är inte utpekad led för farligt gods. För objekt som inte ligger inom detaljplan och som inte kräver bygglov gäller enligt väglagen en tillståndspliktig zon på minst tolv meter från allmän väg för att inte riskera trafiksäkerheten. Utmed Kustvägen har länsstyrelsen utökat detta avstånd till 30 meter. Vid detaljplanering ska en bedömning av lämpligt avstånd göras med hänsyn till det specifika ärendets förutsättningar. Det aktuella planområdet ligger som närmast ca 18 meter ifrån Kustvägen. Hastigheten är låg då trafiken tvingas sakta ner i anslutning till cirkulationsplatsen. Ny bebyggelse tillåts i detaljplanen som närmast 20 meter från vägkant, dvs. i linje med övrig befintlig bebyggelse utmed vägen. Planområdet bedöms ha god tillgång till separata gång- och cykelvägar och trafiksäkra korsningar till viktiga målpunkter.
	x				x	<u>Översvämning</u> Det finns ingen av kommunen känd översvämningsproblematik i området. Planområdet ligger ca 0,5-1 meter högre än omkringliggande tomter. Det är av stor vikt att området höjdsätts på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten från fastigheten inte belastar grannfastigheterna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Ras och skred Ingen ras- eller skredrisk finns känd i området. Fastigheten är redan idag bebyggd med en byggnad i motsvarande ca 2 våningar. Ingen geoteknisk utredning är genomförd i samband med framtagandet av detaljplanen. Inför projektering för eventuell nybyggnation ska en geoteknisk undersökning göras för att fastställa lämplig byggnadskonstruktion.
		x			x	<u>Risk från verksamheter</u> Den tidigare bensinstationsverksamheten på fastigheten är nedlagd. En ändring av planen från bensinstation till bostäder/centrum innebär att risken för olyckor/ störningar minskar i området. Angränsande till planområdet finns inga verksamheter som kan utgöra en risk för människors säkerhet.
Landskapsbild	x			x		Eftersom fastigheten ligger centralt och utgör en del av centrumnoden i Gullbrandstorp anser kommunen att det är lämpligt med en något högre exploatering än de 1-2 våningar som präglar orten i övrigt. Genom en något högre bebyggelse i 3 våningar utmed gatorna markeras platsens betydelse - en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum. Det centrala läget och den högre exploateringen innebär att platsen blir en viktig markör för Gullbrandstorp. Det är därför viktigt att ny bebyggelse utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljö mål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljö målen och förbättra miljö kvalitetsnormerna.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft	Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker i centrala Halmstad och den senaste mätrapporten från 2016 visar att miljö kvalitetsnormerna uppfylls med marginal. Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.
Miljö kvalitetsnormer för buller	I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljö kvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Denna visar att det, beroende på hur bebyggelsen utformas och placeras, krävs åtgärder för att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader t o m. SFS 2017:359 ska uppnås. För att säkerställa att gällande riktvärden uppnås vid de nya bostäderna innehåller detaljplanen en planbestämmelse som reglerar detta. Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning ändras från bensinstation till bostäder (maximalt ca 25-30 lägenheter) och centrumfunktioner. Sannolikt innebär det lokalt en minskning av biltrafiken och därmed även bullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil.
Miljö kvalitetsnormer för vatten	Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats. Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Detaljplanen innebär att en idag helt asfalterad yta för bensinstation ersätts av bostäder/centrumfunktioner med tillhörande parkering samt utemiljö. Områdets hårdgjorda yta kommer således sannolikt att minska och dagvattnet även att vara mindre förorenat. Dagvattnet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning som löper parallellt med fastighetens östra gräns. Dagvattnet går via en dagvattendamm väster om samhället till Skintan och slutligen till Halmstads kustvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få någon negativ påverkan på recipienten.
Nationella miljö mål	De miljö mål som direkt eller indirekt bedöms beröras av denna detaljplan är: <u>Begränsad klimatpåverkan och frisk luft</u> En byggnation enligt planförslaget innebär en förtätning av Gullbrandstorps samhälle i ett läge med god närhet till kollektivtrafik och viss grundservice. Denna närheten innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda. Att tillföra lokaler för service lokalt i Gullbrandstorp bedöms även det kunna bidra till att minska behovet av resor med bil. <u>God bebyggd miljö</u> Detaljplanen bedöms bidra till en god hushållning med marken genom att ett centralt beläget, lågutnyttjat område förtäts med bostäder och centrumfunktioner. Befintlig infrastruktur kan användas samtidigt som underlaget för kollektivtrafik och service ökar. Området har bra tillgång till grönområden samt offentlig och kommersiell service, vilket ger förutsättningar för en god livsmiljö. Det centrala läget i anslutning till större vägar innebär dock att bostäderna, beroende på bebyggelsens utformning, måste anpassas för att klara gällande riktlinjer för buller. <u>Giftfri miljö</u> Marken inom planområdet har tidigare varit förorenad pga. tidigare verksamhet på platsen. Planerna på bostäder i området har inneburit att marken nu har sanerats till Naturvårdsverkets nivåer för känslig markanvändning.

STÄLLNINGSTAGANDE

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. Varken någon enskild faktor eller faktorernas samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behövs för att kunna klargöra och utvärdera konsekvenserna av planens genomförande. För att klargöra platsens lämplighet för den ändrade användningen till bostäder och centrumfunktioner har riktade beräkningar gjorts avseende trafikbuller.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Jonna Kignell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Waldemarson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Gullbrandstorp 1:548

- Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp

Gullbrandstorp , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/5

Standardförfarande, KS 2018/00481
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-08-20

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

REDOGÖRELSE FÖR TIDIGARE SAMRÅD 16 OKTOBER - 21 NOVEMBER 2018

Samråd genomfördes enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-10-09 § 154 under tiden 16 oktober - 21 november 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig. Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Information om samrådet kungjordes i Hallandsposten.

Under samrådstiden inkom 10 remissinstanser samt 12 sakägare/övriga med synpunkter på förslaget. Därutöver inlämnades även två namninsamlingar till kommunen med 24 respektive 29 namnunderskrifter.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markföreningar/ hantering av föreningar i befintligt byggnadsmaterial.
- Buller.
- In- och utfarternas påverkan på trafiksäkerheten samt på Kustvägens trafiksituation.
- Inga möjligheter att tillgodoräkna sig utrymning med hjälp av räddningstjänsten.
- VA-nätets bristande kapacitet samt dagvattenhantering.
- Bristande kapacitet för skola och förskola.
- Reglering av arkitektonisk kvalitet.
- Information angående befintliga ledningar.
- Byggnadernas höjder/våningsantal (för högt) samt dess påverkan på stadsbilden och grannfastigheterna genom insyn och skuggning.
- De nya bostädernas antal (för stor exploatering) och därmed påverkan på trafikförhållanden/trafiksäkerhet, parkering, buller, avgaser etc.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Efter samrådet gjordes följande ändringar i planförslaget:

- Planbeskrivningen kompletterades med förtydligande information angående utformning och placering av in- och utfarter till planområdet.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om att planområdet ligger utanför det geografiska område där man kan tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning.
- För att säkerställa en god kvalitet i detaljutförandet infördes en planbestämmelse om att fasder ska utformas utan synliga elementskarvar (mellan större betongelement). Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att materialvalen bör anknyta till omgivande bebyggelse i området, exempelvis tegel, puts eller trä.
- Planbeskrivningen kompletterades med kartbilder över EONs och Skanovas ledningar inom fastigheten samt information om vad som gäller vid en eventuell flytt/påverkan på ledningarna.
- Byggrättens avstånd mot villafastigheterna i öster utökades från 4 till 6 meter för den del som medger 2 våningar. Byggrätten som medger 3 våningar låg kvar i samma läge (4 meter från fastighetsgräns), men med en ny planbestämmelse om att balkonger inte medges närmare än 6 meter från tomtgräns.
- En skuggstudie bilades till planhandlingarna.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNING 28 MAJ - 25 JUNI 2019

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-05-21 § 95 genomförts under tiden 28 maj - 25 juni 2019. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Information om granskningstiden kungjordes i Hallandsposten.

Under granskningstiden har svar inkommit från 11 remissinstanser varav 3 med synpunkter. 4 sakägare har lämnat synpunkter på förslaget.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markföreningar/ hantering av föreningar i befintligt byggnadsmaterial.
- Trafikbuller.
- Byggnadernas höjder/våningsantal (för högt) samt dess påverkan på stadsbilden och grannfastigheterna genom insyn och skuggning.
- De nya bostädernas antal (för stor exploatering) och därmed påverkan på trafikförhållanden/trafiksäkerhet, parkering, buller, avgaser etc.
- VA-nätets bristande kapacitet samt dagvattenhantering.
- Planen är för flexibelt utformad.
- Avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen har för stort fokus på de allmänna intressena.
- Värdeminskning för angränsande fastigheter.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Byggrätten för huvudbyggnad som angränsar till Gullbrandstorp 1:170 har flyttats in 2 meter så att avståndet mellan fastighetsgräns och byggrätt (för huvudbyggnad) blir 6 meter utmed hela den östra sidan.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar 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.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket välkomnar att kommunen genomfört en uppskattning av exploateringens trafikallstring med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg. Trafikverket noterar att kommunen ska ta hänsyn till cirkulationen vid eventuell anläggning av anslutning i bygglovsskedet.

Om avsteg från bullerriktvärdena tillämpas anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden inklusive kostnader för att avhjälpa dessa.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Detaljplanen innehåller en planbestämmelse som reglerar att bostäder med en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids ska ha anpassade planlösningar, alternativt ges en storlek på maximalt 35 m². På så sätt säkerställs att de riktvärden som anges i bullerförordningen (SFS 2015:216) uppnås.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Beslut

Miljönämnden beslutar att vidhålla nämndens tidigare yttrande, MN § 2018/83, över samrådshandlingarna för detaljplan gällande Gullbrandstorp 1:548

Miljönämnden har i yttrande över samrådshandlingarna framfört följande:

1. Miljönämnden anser att bostadsbyggnader som är belägna i mindre orter, på landsbygd eller utanför stadens centrala delar ska lokaliseras så att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för samtliga bostäder åtminstone understiger grundriktvärdet enligt 3 § förordningen om buller vid bostadsbyggnader (60 dB(A)). Bestämmelserna på plankartan ska därför ges en utformning som styr byggnadernas placering så att detta riktvärde klaras.

2. Den förorening som har påträffats i prover på betong inne i byggnaden kan behöva tas om hand innan byggnaden byggs om till bostäder. Ytterligare undersökningar och åtgärder för avhjälpande kan dock ske i samband med att bygglov söks.

Miljöförvaltningen har utöver det som framförts i miljönämndens yttrande över samrådshandlingarna inget ytterligare att tillägga.

Kommentar

Detta är samma synpunkter som skickats in under samrådstiden. Bedömningen och kommentarerna är desamma som i samrådsredogörelsen:

Buller

Trafikbullerutredningen visar att alternativet där befintlig byggnad bevaras innehåller 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid nybyggnation överskrids värdet mot Kustvägen. Sannolikt är dock

detta något missvisande då hastigheten troligtvis inte når upp till 60 km/h inne i cirkulationsplatsen. Redan vid 50 km/h är det endast en mindre del av fasaden mot Kustvägen som har värden över 60 dB(A).

Om byggrätten flyttas tillbaka så att riktvärdet 60 dB(A) innehålls för hela fasaden vid 60 km/h innebär det att den bullerskyddade gårdssidan blir betydligt mindre. Istället blir friytan mot Kustvägen större, vilket bedöms vara ett sämre alternativ ur bullersynpunkt när det gäller utemiljön. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utformning kan accepteras vid förtätning i en centrumnod. Det är viktigt att dessa platser kan utvecklas på ett markeffektivt sätt.

Föroreningar

I planbeskrivningen finns information om åtgärder för avhjälpande av föroreningen i betongen, exempelvis spärrskikt som kolväten inte kan diffundera igenom eller bortfräsning av betongen där den är mörkfärgad av oljespill.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden vill framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö på och kring centrumnoden.

I övrigt har hemvårdsnämnden inget att erinra mot föreslagna åtgärder.

Kommentar

Belysning är inte något som kan regleras i en detaljplan. Synpunkten har vidareförmedlats till exploatören.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och noterar att våra synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen. E.ON har inget ytterligare att erinra över planförslaget.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Barn- och ungdomsförvaltningen
- Byggnadskontoret
- Räddningstjänsten
- Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

VADIM MATITSYN OCH ANTONIA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:172

(SAMMA SKRIVELSE SOM I SAMRÅDSSKEDET)

Vi vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplansändring gällande Gullbrandstorp 1:548 – Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp. Nedan följer synpunkter i förhållande till område i sidoordning.

SYFTET (sid. 3)

Enligt syftesbeskrivningen är tanken att förtäta Gullbrandstorp med lägenheter i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Förslaget innebär att Gullbrandtorps centrum ska märkas ut genom en markerad centrumnod. Denna centrumnod innebär enligt förslaget en högre bebyggelse än övriga fastigheter, i dagsläget 1-2 våningar. Förslaget är att tillåta byggnader på upp till 14 m i nock (3 våningar).

Synpunkter

I den senast antagna detaljplanen (2010-01-27) i centrumområdet säger man att max 7 meter i nockhöjd är tillåtet. När dessa antogs fanns inget behov av att märka ut centrum utan man gick på en enhetlig utformning av området, vilket även stämmer överens med 2 kap 3 § Plan- och bygglagen.

För att märka ut ett centrum behövs inga högre byggnader. Istället kännetecknas ett inbjudande centrum av träd & buskar, grönytor, rätt belysning, skyltning etc. Om man vill ha en markering och sända ut ett signalvärde kan detta göras på betydligt fler inbjudande sätt än genom en högre byggnad.

Att förtäta och tillåta 3 våningar med en vinning på 8-10 lägenheter gentemot 2 våningar står inte i rimlig proportion till det personliga intrånget det medför.

Även i undersökning om miljöpåverkan står det "Genom en något högre bebyggelse i 3 våningar utmed gatorna markeras platsens betydelse – en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum." En skillnad på 3 meter i höjd är inget som ger en tydlig signal. Den skillnaden kommer att försvinna mellan höga träd och inte ha den markeringseffekt som man eftersträvar. Däremot kommer den att ha en väsentlig påverkan på närliggande villafastigheter. Den lilla, näst intill obefintliga, markeringsvinning som görs står inte i rimlig proportion till den olägenhet som drabbar intilliggande villor. Den utgör snarare ett intrång i den personliga sfären och privatlivet.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten nockhöjd på 11 m på befintlig byggnad eller 14 meter på nybyggnation strider mot detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR (sid. 8)

Gator och trafik: I detaljplanen står "Planområdet ligger i korsningen Kustvägen - Grangatan med in- och utfart mot Grangatan. Mot Kustvägen gäller utfartsförbud. Utmed båda gatorna finns separerade gång- och cykelbanor. Cykelbanan utmed Grangatan fortsätter fram till Gullbrandstorpsskolan. Vid planområdet finns även ett upphöjt övergångsställe som knyter an till en gång- och cykelbana med tunnel under Kustvägen för passage till andra sidan." I sista stycket går även att läsa "All parkering sker på egen fastighet".

Synpunkter:

Skolan, som är från årskurs 0 till 9, ligger längre ner på Grangatan. På andra sidan Kustvägen har flertalet villor byggts och antalet förskole- och skolbarn har ökat markant. Deras naturliga väg till förskola och skola är genom den gång- och cykeltunnel som finns. Olyckor har redan förekommit. Med en ökad gång- och cykeltrafik av skolbarn, som leds under tunneln och över övergångsstället, är säkerheten mycket viktig. Att då ha en stor parkering med utfart jämte övergångsstället och över cykelbanan är ytterst olämpligt och medför en hög risk för olyckor. Skolbarnens säkerhet måste gå först.

Även lekplatsen är välbesökt, av barn i alla åldrar, som behöver ta sig dit och därifrån säkert.

Parkering: Villaägarna i närområdet äger 2-3 bilar per hushåll. Enligt Statistiska Centralbyrån äger hushåll i Halmstad tätort 1,1 bilar i snitt och i Laholm 1,38 bilar i snitt. Då kollektivtrafiken i Halmstad och Laholm är väl utbyggd i centrum gör vi en rimlig uppskattning till 1.5 bilar per hushåll. Detta ligger väl i överensstämmelse med SCBs statistik. 30 lägenheter motsvarar då 45 bilar och parkeringsplatser. Då det inte kommer att finnas tillräckligt parkeringsutrymme på tomten kommer alternativet bli att parkera utanför Tempo/Vårdcentralen på deras parkering. Tempofastigheten är privatägd och kommer inte att tillåta parkering av obehöriga. Den ökade trafiken kommer dessutom att köra till jobbet i samband med skolstarten mm. Hur kommer detta att gå under vinterhalvåret i mörker och regn? Säkerheten får inte prioriteras bort då det innebär en hög risk för olyckor.

Med flertalet nya lägenheter ökar biltrafiken och trafiksituationen förvärras med risk för olyckor. Med närhet till såväl skola som lekplats medför en ökad bilparkering med utfart ingen god trafikmiljö.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.
- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.

BEBYGGELSE (sid. 9)

I stycket står ”I anslutning till dagligvarubutiken har det nyligen uppförts 11 st. bostadsrättslägenheter i 1 våning. Söder och öster om fastigheten ligger befintlig villabebyggelse i 1 - 1½ våningar.”

Synpunkter

Detaljplanen 0020/2008 antogs 2010-01-27 och avser andra sidan Grangatan där de 11 nya bostadsrättslägenheterna har byggts. Behovet av en markerad centrumnod borde varit lika aktuellt då, ändå beslutades det om en tillåten taknockshöjd på 7,0 meter. I detaljplanen står att högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och högsta taknockshöjd är 7,0 meter.

För att få en estetiskt tilltalande utformning av centrum och Gullbrandstorp borde enhetlighet gälla. Vi anser att även den nya detaljplanen borde innebära en max tillåten taknockshöjd på 7,0 meter, vilket även överensstämmer med den byggnad som finns på tomten idag.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation strider mot detta.

SAMHÄLLSSERVICE (sid. 10)

”I orten finns 2 förskolor med 4 avdelningar vardera, på ett avstånd av cirka 200 respektive 350 meter. Gullbrandstorpsskolan, årskurs F-9, ligger ca 300 meter söderut.”

Synpunkter

Med så mycket minderåriga i rörelse i närområdet är det viktigt att säkerheten är hög. Ett sätt är att hålla nere trafiken så mycket det går. När Gullbrandstorp växer, växer även trafiken till och från affär, pizzeria, vårdcentral och frisörsalong. Detta är fullt tillräckligt och därmed viktigt att man håller nere övrig trafik så mycket det går. Detta talar mot byggnader i 3 våningar som inrymmer fler lägenheter.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.
- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

DAGVATTEN (sid. 10)

”Dagvattensituationen i centrala Gullbrandstorp är ansträngd och kapaciteten i det befintliga nätet är begränsad.”

Synpunkter

Då det ofta blir översvämningar i Gullbrandstorp och befintligt vatten- och avloppsnät inte fungerar tillfredställande innebär det ytterligare en belastning med 24-30 lägenheter. Nuvarande nät är inte dimensionerat för detta utan undermåligt. Oavsett storlek på byggnad krävs en översyn av nätet med väsentliga förbättringar. Nätet var undermåligt redan innan de 11 nya bostadsrätterna byggdes och är ännu mer påfrestat idag.

Då dagvatten- och spillvattennätet inte är tillräckligt i dagsläget utan mycket ansträngt kan inte detaljplanen medge en större utvidgning av boendet. En dimensionering måste ske utifrån nu rådande förutsättningar först innan ytterligare tillbyggnad av fler lägenheter kan ske. Flera fastigheter i närområdet har fått backventiler installerade av kommunen (ca 50 000 kr per anläggning). I Länsstyrelsens beslut daterat 2010-04-13 med dnr 403-952-10 går det att utläsa ”att det finns problem med såväl spillvatten som dagvatten i Gulbrandstorp.” Detta faktum är känt sedan tidigare och har som vi tidigare påpekat då ytterligare belastats med 11 nya bostadsrättslägenheter.

- Enligt 2 kap 5§ p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvattennätet i relation till fler hyreslägenheter strider mot detta.

BULLER (sid. 12, sid. 19 & sid. 22)

Bullermätning har gjorts gentemot de två trafikerade gatorna. Resultatet visar att vissa enskilda uteplatser/balkonger eventuellt inte kommer att klara gällande riktvärden för buller på uteplats.

Detaljplanens påverkan på bullersituationen innebär sannolikt en lokal minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda.

Synpunkter

Någon bullermätning för befintliga villor har inte gjorts. Med ökad trafik under morgon, kväll och helger i samband med avfärd eller parkering är farhågan att omkringliggande villor drabbas. Under vinterhalvåret, när motorvärmare ska användas och tomgångskörning är tillåten till max 1 minut, är det trots allt sannolikt att många varmkör sina bilar. Detta innebär en stor olägenhet för intilliggande villor. Till detta kommer ökade avgaser och utsläpp i närhet av villornas sovrumsfönster, vilket innebär en betydande olägenhet.

Vad gäller detaljplanens påverkan på buller och argumentet om minskning av trafiksituationen är inte med verkligheten överensstämmande. Att bygga fler lägenheter påverkar inte redan befintlig trafiksituation i den mån att den minskar. Boende i Harplinge, Haverdal och Steninge påverkas inte av en byggnation i Gullbrandstorp utan kommer fortsätta att köra bil. Övriga boende i Gullbrandstorp påverkas inte heller av en hyreslägenhet i den mån att deras bilanvändande minskar. Trafiksituationen minskar inte utan är i bästa fall oförändrad men med största sannolikhet ökad då de nya lägenhetsinnehavarna säkerligen har bil. Hade alla boende i kommande lägenheter åkt buss hade trafiksituationen varit oförändrad. Minska kan den aldrig göra.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING (sid. 13)

I underlaget går det att läsa att man bedömer att trafiken minskar gentemot tidigare verksamhet på fastigheten – bensinstation.

”Busshållplats finns i planområdets direkta närhet. Bostäder i anslutning till denna bidrar sannolikt till att fler väljer kollektivtrafik för sina resor, vilket också stärker underlaget.”

Synpunkter

Enligt vår bedömning är det möjligt att den minskar jämfört med bensinstationstiden men samtidigt kommer trafiken att intensifieras under vissa delar av dagen. Kommande trafik kommer med andra ord att komprimeras till vissa tider på dygnet. De förutsättningar som gällde när det bedrevs en bensinstation är inte jämförbara. Under åren vi inte haft någon bensinstation har verksamheter runtomkring vuxit. Ytterligare en förskola har byggts. Skolan har utökats med fler elever. Vårdcentral har tillkommit. Att jämföra och säga att det blir mindre trafik jämfört med när det bedrevs en bensinstation på tomten anser vi inte vara relevant i sammanhanget.

Vad gäller tillgång till busshållplats håller inte argumentet att fler kommer att välja kollektivtrafik. Kollektivtrafiken är ännu inte tillräckligt utbyggd, vare sig i sträckning eller i avgångstider, för att motsvara det behov som finns. Flera av oss som bor i de angränsande villorna började med att åka buss men fick istället köpa en bil till för att kunna få ihop logistiken. Själva närhet till en busshållplats är inte en avgörande faktor för om man väljer buss eller bil.

BILPARKERING (sid. 13)

När beräkning görs av antalet parkeringsplatser räknas Gullbrandstorp till zon 3 vilket motsvarar 11 p-platser/1000 kvm. Avstånd på 200 m till busshållplats kategoriseras som ”mycket god kollektivtrafik” och reducering med 20 % får göras. Detta ger 8,8 p-platser/1000 kvm, således 25 p-platser vid 2800 kvm bruttoarea. Reducering får göras med ytterligare 5 % vid bilpool eller samnyttjande.

Beroende på typ av centrumfunktion uppskattas antalet parkeringsplatser till ca 30 st vid 1000 kvm.

Synpunkter

Beräkningen som görs av p-platser utgår per kvm. Detta borde istället vara per lägenhet då antalet lägenhetsinnehavare eller skrivna på fastigheten utgör grund för hur många bilar som finns i respektive hushåll/lägenhet.

Vid hänsyn till bilpool anser vi detta endast utgöra en mindre ej aktuell justering. De flesta som bor utanför stan och vill ta sig någonstans vill ha egen bil och enkelt kunna ta sig utan att passa tider och dessutom då kommunikationen inte är utbyggd tillräckligt i dagsläget.

Mycket god kollektivtrafik: Hänsyn tas till avstånd inte till avgångstider eller färdvägar. Kollektivtrafiken är inte god och kan inte enbart bedömas utifrån avståndet till närmsta busshållplats.

Enligt vår beräkning är antalet p-platser nästan det dubbla. Fakta är att varje hushåll/villa i närheten av busshållplatsen har redan idag mellan 2-3 bilar. Även om vi räknar lågt, enligt SCBs underlag, på 1,5 bilar i snitt så motsvarar det 45 parkeringsplatser med 30 lägenheter. För att komma ner runt 20 p-platser uppskattas antalet lägenheter till ca 12-13 st. Till detta ska även kunder till pizzerian inräknas, uppskattningsvis 6-8 platser i dagsläget. Detta gör att antalet lägenheter borde minskas.

30 parkeringsplatser vid 1000 kvm skulle motsvara ca 3 st för de 100 kvm som motsvarar pizzerians storlek idag. Pizzerian är mycket uppskattad och folk åker såväl från Villshärad som Haverdal och Harplinge för att handla där. Ägarna till pizzerian har, sedan flera år, önskemål om att utöka verksamhetslokalerna då de är trångbodda. Med en utökning till 180 kvm motsvarar detta 6 bilplatser enligt era riktvärden men 10-12 platser enligt pizzerians ägare. Några cyklar och några åker moped till pizzerian men de flesta tar bilen då pizzakartonger är otympliga att ta med sig på en cykel. De som cyklar dit och åter där kommer i sällskap och oftast upp emot en 8 st cyklar samtidigt. Under sommarhalvåret utnyttjas även en uteservering på ca 35 kvm. Önskemålet är att utöka uteserveringens yta till 50-60 kvm. Detta medför ytterligare parkeringsplatser att räkna med.

Även yta för varuleveranser måste tas i beräkning. Varubilarna ska på ett säkert sätt kunna leverera varor i närhet till butiken. De ska på ett säkert sätt kunna vända, alternativt slippa backa ut på en mer trafikerad väg som dessutom korsas av cyklande och gående barn på väg till skola och förskola.

Då detaljplanen tillåter servicefunktioner bör även en räddningsväg finnas. Även denna ska rymmas i ytans planering.

Då lokalen ska inrymma servicefunktioner behöver ytterligare parkeringsmöjligheter inberäknas. Om hela bottenvåningen blir servicefunktioner så innebär det minst 30 parkeringsplatser bara till deras kunder.

Vill kommunen ha ett levande centrum i Gullbrandstorp med fler servicefunktioner i framtiden så måste det finnas parkeringsmöjligheter i närheten. Då kan man inte kväva den utvecklingen redan nu genom att bygga hyreslägenheter som tar platsen i anspråk.

BEBYGGELSE

ANVÄNDNING (sid. 14)

Enligt kommunens översiktsplan ligger planområdet inom den utpekade centrumnoden för Gullbrandstorp. Det är positivt att centrumnoden kompletteras med bostäder, men samtidigt är det viktigt att det fortfarande finns möjlighet för handel och service i detta centrala läge.

Synpunkter

Om detta område ska vara ett centrum i Gullbrandstorp är det helt rätt att utrymme finns för handel och service. Bostadsbehovet kan läkas genom byggnation i utkanten av Gullbrandstorp. Skapa istället ett levande centrum med aktivitetsytor etc.

EXPLOATERINGSGRAD (sid. 14)

Exploatörens önskan i nuläget är att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder med viss tillbyggnation. Byggnadsytan är idag 700 kvm och en höjd motsvarande ca 1½ - 2 våningar. En detaljplan gäller under lång tid, ända fram till dess att den i framtiden ändras/ersätts.

Synpunkter

En höjd motsvarande 1½ - 2 våningar motsvarar idag på befintlig byggnad 7 meter. Vad gäller en detaljplans längd gäller den tills en ny antas. Detta behöver inte vara under en längre tid utan till dess att nya behov och önskemål finns. Att redan i dagsläget sja om långsiktiga framtida behov är inte applicerbart utan det är tillräckligt att utforma den utifrån dagens förutsättningar, eller max 5 år framåt då bygget ska vara påbörjat. Det är nu en renovering-, om- eller tillbyggnad ska ske. Det är nu ändringen ska till utifrån behovet. När befintlig byggnad är på plats kommer den sannolikt inte att rivas utan att stå många år framöver. När den tiden kommer, då byggnaden ska ändras, kan man då ändra detaljplanen utifrån de behov som finns då. Det finns ingen anledning att ta höjd och ge vida ramar redan nu.

PLACERING (sid. 15)

Detaljplanen låser inte bebyggelsens exakta placering utan anger endast att ett avstånd på minst 2 meter ska hållas mot fastighetsgräns mot gatorna samt 4 meter mot angränsande bostadstomter.

Synpunkter

Intilliggande och berörda villor är idag placerade på sina tomter så att umgängesyten finns på baksidan där de har middags- och eftermiddagssol. Det är här tanken är att man ska vara ute och umgås och barnen leka. Att då ha en hög byggnad som tidigarelägger solskuggningen, parkeringar med avgaser etc är inte rimligt utan innebär en stor negativ påverkan på livsmiljön.

Med 4 meter mot angränsande bostadstomter är frågan hur detta påverkar intilliggande villors möjlighet att bygga ut i framtiden.

Även vad gäller insyn är det ett rejält intrång i privatlivet då flertalet lägenhetsinnehavare kan stå och titta direkt ner på de som umgås, ligger och solar etc. Viss insyn kan man aldrig komma ifrån men vi finner det oacceptabelt med så stor insyn i det privata livet. Detta är en väsentlig inskränkning i privatlivet och medför ingen god livsmiljö.

- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter vid befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

SOCIALA KONSEKVENSER (sid. 17)

Gullbrandstorp är en utpekad serviceort. Servicefunktioner i centrum är avgörande för att stärka en orts identitet och skapa en naturlig mötesplats. Ett fungerande serviceutbud är också viktigt för att boende på orten ska kunna få ihop vardagslivet på ett enklare sätt. Samtidigt som centrumfunktioner är det viktiga finns det ett behov av lägenheter.

Synpunkter

Servicefunktioner är viktiga i ett centrum. Ett fungerande serviceutbud där man kan göra flera ärenden samtidigt inom ett begränsat område, som inte kräver förflyttning, är positivt. Var man ska täcka efterfrågan på lägenheter behöver inte begränsa möjligheterna till service. Lägenhetsbristen kan istället läkas genom att utnyttja andra områden som ännu inte är bebyggda, dvs i utkanten av Gullbrandstorp. Gullbrandstorp är ännu till ytan inte så stort så avståndet till servicefunktioner är inte långt. Halmstad innerstad, Haverdal, Harplinge, Söndrum, Eldsberga, Trönninge mfl ställen har inte en utmärkande centrumnod, snarare tvärtom. I Halmstads centrum finns inte de högsta byggnaderna utan de ligger i utkanten av stan, på Norra Utmarken, vid Högskolan, Hallarna etc. En centrumnod står inte och faller med den högsta byggnaden i närheten. För att ett centrum ska vara inbjudande behövs istället naturliga mötesplatser i form av bänkar, träd och grönområden. Ett centrum med servicefunktioner men också med ytor för mötesplatser. Vem vet, för att kunna exploatera och bygga ett riktigt centrum kanske själva centrumplatsen förflyttas till området närmast Villshäradsrondellen där man täcker Gullbrandstorp, Villshärad, Haverdal, Harplinge och Steninge. Här finns möjligheter att expandera i större utsträckning än vid nuvarande "centrum". Inom några år är Gullbrandstorp och Villshärad sammanbyggda och rimligen torde ett framtida centrum ligga här.

TRYGGHET (sid. 17)

Området kring centrum är i dagsläget relativt öde under sen kvällstid vilket kan innebära att platsen känns otrygg under dessa tider på dygnet.

Synpunkter

Någon otrygghet har inte upplevts av de som bor i de närliggande villorna. Barnen går ofta hem från fritidsgården när den stänger kl 22 utan att känna sig otrygga. Att bygga en fastighet med cykelförråd, parkering på baksidan (skymda ytor) etc gör inte saken bättre. Istället borde en översyn/komplettering göras av gatlyktorna. Trygghetsaspekten är inte aktuell som motivering till flertalet nya lägenheter.

INSYN/SOLFÖRHÅLLANDEN (sid. 22)

Detaljplanen innebär en höjning av tillåten byggnadshöjd med ca 1 – 2 våningar. Detta innebär en ökad insyn från de nya bostäderna till intilliggande befintliga bostadstomter. Om byggnadsrätten utnyttjas maximalt innebär detaljplanen även en ökad skuggning för intilliggande fastigheter, framför allt i öster. Jämfört med idag kommer skuggpåverkan ske ungefär en timme tidigare under höst- och vårdagjämning, från ca 16,00 istället för 17,00.

Synpunkter

Insyn: Befintliga villor är belägna på sina tomter så att umgängesytan är vänd mot eftermiddagssolen, dvs mot 1:548. Med en byggnad på 3 våningar, 14 m blir insynen betydande. Att inte bygga 3 våningar mot intilliggande villor gäller med undantag av 1:170. Här kommer en 14 m hög gavel 4 m från tomtgränsen och där umgängesytan är. 3 våningar är en väsentlig inskränkning av villaägarnas privatliv och en oacceptabel höjd.

Skuggning: Mätvärde på 1 timmes skillnad under höst- och vårdagjämning visar bara på en median. Under halvåret däremellan är skuggningseffekten betydligt längre. Under sommarhalvåret när solen går ner sakta är tidsskillnaden större. Det är även under sommarhalvåret man vistas i högre utsträckning i sin trädgård. Med andra ord så är skuggningseffekten väsentlig i sammanhanget. Vi vistas mer i trädgården under sommarhalvåret och det är också då skuggningseffekten är som längst.

- Enligt 1 kap 1 § PBL syftar bestämmelserna även till att se till den enskilda människans frihet. En väsentligt ökad insyn anser vi strider mot denna paragraf.
- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid en nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

EKONOMISKA FRÅGOR (sid. 24)

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive tex bullerdämpande åtgärder inom kvarteretsmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Synpunkter

Krav är ett enhetligt högre plank gentemot befintliga villor för att minimera buller och insyn. Planket står på 1:548 och underhållet bekostas och sköts av ägaren till tomten. Detaljplanen säger att själva byggnaden ska vara arkitektoniskt utformad. Detta är även önskemålet vad gäller planket. Ett enhetligt plank som sträcker sig längs med hela tomten, dvs utmed berörda villor är att föredra.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

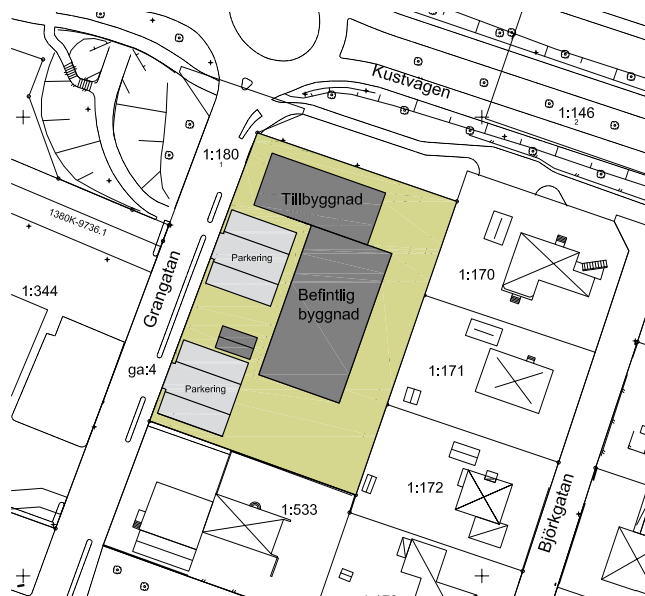
Som nämns inledningsvis består Gullbrandstorp idag av fastigheter på max 2 våningar. En högre byggnad skulle störa enhetligheten. En högre byggnad marker inte ut centrum utan snarare stör samhällsbilden. För ett inbjudande och välkomnande Gullbrandstorp och centrum behövs inga högre byggnader utan istället grönområden, träd o buskar, bänkar och naturliga mötesplatser. Förbättra skyltningen till Centrum, Vårdcentral, Hembygdsgård, Folkets Hus, skola och fotbollsplan (Gullevi) mm.

Om detaljplanen antas och byggnader i 3 våningar uppförs är frågan vem som står för kostnaden för närliggande villors värdeminskning.

ALTERNATIVA FÖRSLAG

Alternativ 1: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktion med en maxhöjd på 7/10 meter om den ligger utmed Grangatan och 30 meter från villatomternas gräns. Vid utnyttjande av befintlig byggnad är en godkänd nivå 1½ våning motsvarande en nockhöjd på 7 meter.

Alternativ 2: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner, samt tillåta på befintlig byggnad en nockhöjd på 7 m. Tillbyggnad med nockhöjd på 7 meter kan ske enligt ritning nr 2, dock max 18 meter från närmsta villatomt, se bild.



Alternativ 3: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner. Använda eller ersätta befintlig byggnad. Vid nybyggnation dock maximal nockhöjd på 7 meter och inte närmare än 18 m från tomtgräns, se bild ovan.

Enligt 2 kap 3 § PBL är det viktigt med en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att ovan nämnda alternativ med en maximal nockhöjd på 7 meter ger en mer enhetligare utformning av centrum och Gullbrandstorp, vilket även överensstämmer med de nybyggda bostadsrätterna på motstående sida.

SAMMANFATTNING

Vi tycker att det är bra att något görs åt byggnaden och marken och är positiva till själva ändringen från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Enligt 1 kap 1 § PBL och 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till enskildas intressen. Med en tillåten nockhöjd på 14 meter som medför en väsentligt ökad insyn anser vi att förslaget strider mot dessa paragrafer.

Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Då övriga byggnader i Gullbrandstorp är 2 våningar anser vi att ett 3-våningshus strider mot denna paragraf.

Enligt 2 kap 5 § p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvatten nätet i relation till belastningen från fler hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att tillåtandet av flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Förtätning med fler lägenheter där 1 våning motsvarar ca 8 - 10 lgh mer inte står i rimlig proportion till det personliga intrånget i närliggande villaägare liv eller för att ge dem en fortsatt god livsmiljö.

SLUTSATS

Vi yrkar på att detaljplanen ändras från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Vid befintlig byggnad medges en högsta nockhöjd på 7 meter. Vid tillbyggnad av befintlig byggnad ska den ske mot rondellen till dock max 23 m från närmsta villatomt.

Vid nybyggnation 23 m från närmsta tomtgräns medges en högsta tillåtna nockhöjd på 10 meter

Vi yrkar även på att få skriftligt svar på respektive synpunkt med motivering.

Vi yrkar även på att få yttra oss innan något framtida bygglov beviljas.

Kommentar

Då detta är samma synpunkter som skickats in under samrådstiden är kommentarerna desamma som i samrådsredogörelsen, se samlade kommentarer, sid 29.

PER ORTHEDEN OCH CAMILLA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:170
(SAMMA SKRIVELSE SOM I SAMRÅDSSKEDET, MEN MED YTTERLIGARE KOMMENTARER UNDER RESPEKTIVE RUBRIK I KURSIV/ FET KURSIV STIL).

Vi vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplansändring gällande Gullbrandstorp 1:548 – Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp. Nedan följer synpunkter i förhållande till område i sidoordning.

SYFTET (sid. 3)

Enligt syftesbeskrivningen är tanken att förtäta Gullbrandstorp med lägenheter i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Förslaget innebär att Gullbrandtorps centrum ska märkas ut genom en markerad centrumnod. Denna centrumnod innebär enligt förslaget en högre bebyggelse än övriga fastigheter, i dagsläget 1-2 våningar. Förslaget är att tillåta byggnader på upp till 14 m inock (3 våningar).

Synpunkter

I den senast antagna detaljplanen (2010-01-27) i centrumområdet säger man att max 7 meter inockhöjd är tillåtet. När dessa antogs fanns inget behov av att märka ut centrum utan man gick på en enhetlig utformning av området, vilket även stämmer överens med 2 kap 3 § Plan- och bygglagen (PBL).

För att märka ut ett centrum behövs inga högre byggnader. Istället kännetecknas ett inbjudande centrum av träd & buskar, grönytor, rätt belysning, skyltning etc. Om man vill ha en markering och sända ut ett signalvärde kan detta göras på betydligt fler inbjudande sätt än genom en högre byggnad.

Att förtäta och tillåta 3 våningar med en vinning på 8-10 lägenheter gentemot 2 våningar står inte i rimlig proportion till det personliga intrånget det medför.

Även i undersökning om miljöpåverkan står det "Genom en något högre bebyggelse i 3 våningar utmed gatorna markeras platsens betydelse – en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum." En skillnad på 3 meter i höjd är inget som ger en tydlig signal. Den skillnaden kommer att försvinna mellan höga träd och inte ha den markerings effekt som man eftersträvar. Däremot kommer den att ha en väsentlig påverkan på närliggande villafastigheter. Den lilla, näst intill obefintliga, markeringsvinning som görs står inte i rimlig proportion till den olägenhet som drabbar intilliggande villor. Den utgör snarare ett intrång i den personliga sfären och privatlivet.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten innockhöjd på 11 m på befintlig byggnad eller 14 meter på nybyggnation strider mot detta.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande syftet då vi anser att de inte är uppfyllda

FÖRUTSÄTTNINGAR (sid. 8)

Gator och trafik: I detaljplanen står "Planområdet ligger i korsningen Kustvägen - Grangatan med in- och utfart mot Grangatan. Mot Kustvägen gäller utfartsförbud. Utmed båda gatorna finns separerade gång- och cykelbanor. Cykelbanan utmed Grangatan fortsätter fram till Gullbrandstorpsskolan. Vid planområdet finns även ett upphöjt övergångsställe som knyter an till en gång- och cykelbana med

tunnel under Kustvägen för passage till andra sidan.” I sista stycket går även att läsa ”All parkering sker på egen fastighet”.

Synpunkter:

Skolan, som är från årskurs 0 till 9, ligger längre ner på Grangatan. På andra sidan kustvägen har flertalet villor byggts och antalet förskole- och skolbarn har ökat markant. Deras naturliga väg till förskola och skola är genom den gång- och cykeltunnel som finns. Olyckor har redan förekommit. Med en ökad gång- och cykeltrafik av skolbarn, som leds under tunneln och över övergångsstället, är säkerheten mycket viktig. Att då ha en stor parkering med utfart jämte övergångsstället och över cykelbanan är ytterst olämpligt och medför en hög risk för olyckor. Skolbarnens säkerhet måste gå först.

Även lekplatsen är välbesökt, av barn i alla åldrar, som behöver ta sig dit och där ifrån säkert.

Parkering: Villaägarna i närområdet äger 2-3 bilar per hushåll. Enligt Statistiska Centralbyrån äger hushåll i Halmstad i snitt 1,1 bilar i snitt och i Laholm 1,38 bilar i snitt. Då kollektivtrafiken i Halmstad och Laholm är väl utbyggd i centrum gör vi en rimlig uppskattning till 1.5 bilar per hushåll. Detta ligger väl i överensstämmelse med SCBs statistik. 30 lägenheter motsvarar då 45 bilar och parkeringsplatser. Då det inte kommer att finnas tillräckligt parkeringsutrymme på tomten kommer alternativet bli att parkera utanför Tempo/Vårdcentralen på deras parkering. Tempofastigheten är privatägd och kommer inte att tillåta parkering av obehöriga. Den ökade trafiken kommer dessutom att köra till jobbet i samband med skolstarten mm. Hur kommer detta att gå under vinterhalvåret i mörker och regn? Säkerheten får inte prioriteras bort då det innebär en hög risk för olyckor.

Med flertalet nya lägenheter ökar biltrafiken och trafiksituationen förvärras med risk för olyckor. Med närhet till såväl skola som lekplats medför en ökad bilparkering med utfart ingen god trafikmiljö.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.
- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.

Gällande utfarter skriver ni att det är viktigt att nya in- och utfarter placeras på lämpligt sätt ur trafiksäkerhetssynpunkt, framför allt avseende oskyddade trafikanter. Hänsyn ska tas till angränsande gång- och cykelbana (som bl a leder vidare till skolan). Detta tycker vi är bra.

Gällande parkering anser vi att man inte kan gå på ytan utan man måste se till antalet lägenheter och därmed antalet möjliga familjer/boenden för att få fram ett rättvisande riktvärde. Här anser vi att man ska dra nytta av den erfarenhet och statistik som finns framtagen. SCB har riktvärden gällande parkeringsplatser som bör eftersträvas. För att få till ett hållbart arbets- och privatliv bör antalet parkeringsplatser stå i rimlig proportion till antalet lägenheter. Vi vidhåller våra synpunkter gällande antalet parkeringsplatser då vi anser att de inte står i rimlig proportion till behovet.

BEBYGGELSE (sid. 14)

I stycket står ”I anslutning till dagligvarubutiken har det nyligen uppförts 11 st. bostadsrättslägenheter i 1 våning. Söder och öster om fastigheten ligger befintlig villabebyggelse i 1 - 1½ våningar.”

Synpunkter

Detaljplanen 0020/2008 antogs 2010-01-27 och avser andra sidan Grangatan där de 11 nya bostadsrättslägenheterna har byggts. Behovet av en markerad centrumnod borde varit lika aktuellt då, ändå beslutades det om en tillåten taknockshöjd på 7,0 meter. I detaljplanen står att högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och högsta taknockshöjd är 7,0 meter.

För att få en estetiskt tilltalande utformning av centrum och Gullbrandstorp borde enhetlighet gälla. Vi anser att även den nya detaljplanen borde innebära en max tillåten taknockshöjd på 7,0 meter, vilket även överensstämmer med den byggnad som finns på tomten idag.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation strider mot detta.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande bebyggelsen då vi anser att de inte är uppfyllda

SAMHÄLLSSERVICE (sid. 10)

"I orten finns 2 förskolor med 4 avdelningar vardera, på ett avstånd av cirka 200 respektive 350 meter. Gullbrandstorpsskolan, årskurs F-9, ligger ca 300 meter söderut."

Synpunkter

Med så mycket minderåriga i rörelse i närområdet är det viktigt att säkerheten är hög. Ett sätt är att hålla nere trafiken så mycket det går. När Gullbrandstorp växer, växer även trafiken till och från affär, pizzeria, vårdcentral och frisörsalong. Detta är fullt tillräckligt och därmed viktigt att man håller nere övrig trafik så mycket det går. Detta talar mot byggnader i 3 våningar som inrymmer fler lägenheter.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.

- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande samhällsservicen då vi anser att de inte är uppfyllda

DAGVATTEN (sid. 10)

"Dagvattensituationen i centrala Gullbrandstorp är ansträngd och kapaciteten i det befintliga nätet är begränsad."

Synpunkter

Då det ofta blir översvämningar i Gullbrandstorp och befintligt vatten- och avloppsnät inte fungerar tillfredställande innebär det ytterligare en belastning med 24-30 lägenheter. Nuvarande nät är inte dimensionerat för detta utan undermåligt. Oavsett storlek på byggnad krävs en översyn av nätet med väsentliga förbättringar. Nätet var undermåligt redan innan de 11 nya bostadsrätterna byggdes och är ännu mer påfrestat idag.

Då dagvatten- och spillvattennätet inte är tillräckligt i dagsläget utan mycket ansträngt kan inte detaljplanen medge en större utvidgning av boendet. En dimensionering måste ske utifrån nu

rådande förutsättningar först innan ytterligare tillbyggnad av fler lägenheter kan ske. Flera fastigheter i närområdet har fått backventiler installerade av kommunen (ca 50 000 kr per anläggning). I Länsstyrelsens beslut daterat 2010-04-13 med dnr 403-952-10 går det att utläsa ”att det finns problem med såväl spillvatten som dagvatten i Gulbrandstorp.” Detta faktum är känt sedan tidigare och har som vi tidigare påpekat då ytterligare belastats med 11 nya bostadsrättslägenheter.

- Enligt 2 kap 5§ p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvattennätet i relation till fler hyreslägenheter strider mot detta.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande dagvattensituationen då vi anser att de inte är uppfyllda.

BULLER (sid. 12, sid. 20-23)

Bullermätning har gjorts gentemot de två trafikerade gatorna. Resultatet visar att vissa enskilda uteplatser/balkonger eventuellt inte kommer att klara gällande riktvärden för buller på uteplats.

Detaljplanens påverkan på bullersituationen innebär sannolikt att en lokal minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda.

Synpunkter

Någon bullermätning för befintliga villor har inte gjorts. Med ökad trafik under morgon, kväll och helger i samband med avfärd eller parkering är farhågan att omkringliggande villor drabbas. Under vinterhalvåret, när motorvärmare ska användas och tomgångskörning är tillåten till max 1 minut, är det trots allt sannolikt att många varmkör sina bilar. Detta innebär en stor olägenhet för intilliggande villor. Till detta kommer ökade avgaser och utsläpp i närhet av villornas sovrumsfönster, vilket innebär en betydande olägenhet.

Vad gäller detaljplanens påverkan på buller och argumentet om minskning av trafiksituationen är inte med verkligheten överensstämmande. Att bygga fler lägenheter påverkar inte redan befintlig trafiksituation i den mån att den minskar. Boende i Harplinge, Haverdal och Steninge påverkas inte av en byggnation i Gullbrandstorp utan kommer fortsätta att köra bil. Övriga boende i Gullbrandstorp påverkas inte heller av en hyreslägenhet i den mån att deras bilanvändande minskar. Trafiksituationen minskar inte utan är i bästa fall oförändrad men med största sannolikhet ökad då de nya lägenhetsinnehavarna säkerligen har bil. Hade alla boende i kommande lägenheter åkt buss hade trafiksituationen varit oförändrad. Minska kan den aldrig göra.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande buller då vi anser att de inte är uppfyllda

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING (sid. 13)

I underlaget går det att läsa att man bedömer att trafiken minskar gentemot tidigare verksamhet på fastigheten – bensinstation.

”Busshållplats finns i planområdets direkta närhet. Bostäder i anslutning till denna bidrar sannolikt till att fler väljer kollektivtrafik för sina resor, vilket också stärker underlaget.”

Synpunkter

Enligt vår bedömning är det möjligt att den minskar jämfört med bensinstationstiden men samtidigt kommer trafiken att intensifieras under vissa delar av dagen. Kommande trafik kommer med andra ord att komprimeras till vissa tider på dygnet. De förutsättningar som gällde när det bedrevs en bensinstation är inte jämförbara. Under åren vi inte haft någon bensinstation har verksamheter runtomkring vuxit. Ytterligare en förskola har byggts. Skolan har utökats med fler elever. Vårdcentral har tillkommit. Att jämföra och säga att det blir mindre trafik jämfört med när det bedrevs en bensinstation på tomten anser vi inte vara relevant i sammanhanget.

Vad gäller tillgång till busshållplats håller inte argumentet att fler kommer att välja kollektivtrafik. Kollektivtrafiken är ännu inte tillräckligt utbyggd, vare sig i sträckning eller i avgångstider, för att motsvara det behov som finns. Flera av oss som bor i de angränsande villorna började med att åka buss men fick istället köpa en bil till för att kunna få ihop logistiken. Själva närheten till en busshållplats är inte en avgörande faktor för om man väljer buss eller bil.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande kommande trafiksituation och val av kollektivtrafik då vi anser att de inte är med verkligheten överensstämmande.

BILPARKERING (sid. 13)

När beräkning görs av antalet parkeringsplatser räknas Gullbrandstorp till zon 3 vilket motsvarar 11 p-platser/1000 kvm. Avstånd på 200 m till busshållplats kategoriseras som ”mycket god kollektivtrafik” och reducering med 20 % får göras. Detta ger 8,8 p-platser/1000 kvm, således 25 p-platser vid 2800 kvm bruttoarea. Reducering får göras med ytterligare 5 % vid bilpool eller samnyttjande.

Beroende på typ av centrumfunktion uppskattas antalet parkeringsplatser till ca 30 st vid 1000 kvm.

Synpunkter

Beräkningen som görs av P-platser utgår per kvm. Detta borde istället vara per lägenhet då antalet lägenhetsinnehavare eller skrivna på fastigheten utgör grund för hur många bilar som finns i respektive hushåll/lägenhet.

Vid hänsyn till bilpool anser vi detta endast utgöra en mindre ej aktuell justering. De flesta som bor utanför stan och vill ta sig någonstans vill ha egen bil och enkelt kunna ta sig utan att passa tider och dessutom då kommunikationen inte är utbyggd tillräckligt i dagsläget.

Mycket god kollektivtrafik: Hänsyn tas till avstånd inte till avgångstider eller färdvägar. Kollektivtrafiken är inte god och kan inte enbart bedömas utifrån avståndet till närmsta busshållplats.

Enligt vår beräkning är antalet p-platser nästan det dubbla. Fakta är att varje hushåll/villa i närheten av busshållplatsen har redan idag mellan 2-3 bilar. Även om vi räknar lågt, enligt SCBs underlag, på 1,5 bilar i snitt så motsvarar det 45 parkeringsplatser med 30 lägenheter. För att komma ner runt 20 p-platser uppskattas antalet lägenheter till ca 12-13 st. Till detta ska även kunder till pizzerian inräknas, uppskattningsvis 6-8 platser i dagsläget. Detta gör att antalet lägenheter borde minskas.

30 parkeringsplatser vid 1000 kvm skulle motsvara ca 3 st för de 100 kvm som motsvarar pizzerians storlek idag. Pizzerian är mycket uppskattad och folk åker såväl från Villshärad som Haverdal och Harplinge för att handla där. Ägarna till pizzerian har, sedan flera år, önskemål om att utöka

verksamhetslokalerna då de är trångbodda. Med en utökning till 180 kvm motsvarar detta 6 bilplatser enligt era riktvärden men 10-12 platser enligt pizzerians ägare. Några cyklar och några åker moped till pizzerian men de flesta tar bilen då pizzakartonger är otympliga att ta med sig på en cykel. De som cyklar dit och äter där kommer i sällskap och oftast upp emot en 8 st cyklar samtidigt. Under sommarhalvåret utnyttjas även en uteservering på ca 35 kvm. Önskemålet är att utöka uteserveringens yta till 50-60 kvm. Detta medför ytterligare parkeringsplatser att räkna med.

Även yta för varuleveranser måste tas i beräkning. Varubilarna ska på ett säkert sätt kunna leverera varor i närhet till butiken. De ska på ett säkert sätt kunna vända, alternativt slippa backa ut på en mer trafikerad väg som dessutom korsas av cyklande och gående barn på väg till skola och förskola. Då detaljplanen tillåter servicefunktioner bör även en räddningsväg finnas. Även denna ska rymmas i ytans planering.

Då lokalen ska inrymma servicefunktioner behöver ytterligare parkeringsmöjligheter inberäknas. Om hela bottenvåningen blir servicefunktioner så innebär det minst 30 parkeringsplatser bara till deras kunder.

Vill kommunen ha ett levande centrum i Gullbrandstorp med fler servicefunktioner i framtiden så måste det finnas parkeringsmöjligheter i närheten. Då kan man inte kväva den utvecklingen redan nu genom att bygga hyreslägenheter som tar platsen i anspråk.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter gällande bilparkering då vi anser att de inte är uppfyllda. Se även tidigare skrivelse under "FÖRUTSÄTTNINGAR (sid. 8)".

BEBYGGELSE

ANVÄNDNING (sid. 14)

Enligt kommunens översiktsplan ligger planområdet inom den utpekade centrumnoden för Gullbrandstorp. Det är positivt att centrumnoden kompletteras med bostäder, men samtidigt är det viktigt att det fortfarande finns möjlighet för handel och service i detta centrala läge.

Synpunkter

Om detta område ska vara ett centrum i Gullbrandstorp är det helt rätt att utrymme finns för handel och service. Bostadsbehovet kan läkas genom byggnation i utkanten av Gullbrandstorp. Skapa istället ett levande centrum med aktivitetsytor etc.

Vi vidhåller ovanstående.

EXPLOATERINGSGRAD (sid. 14)

Exploatörens önskan i nuläget är att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder med viss tillbyggnation. Byggnadsytan är idag 700 kvm och en höjd motsvarande ca 1½ - 2 våningar. En detaljplan gäller under lång tid, ända fram till dess att den i framtiden ändras/ersätts.

Synpunkter

En höjd motsvarande 1½ - 2 våningar motsvarar idag på befintlig byggnad 7 meter. Vad gäller en detaljplans längd gäller den tills en ny antas. Detta behöver inte vara under en längre tid utan till dess att nya behov och önskemål finns. Att redan i dagsläget sätta om långsiktiga framtida behov är inte applicerbart utan det är tillräckligt att utforma den utifrån dagens förutsättningar, eller max 5 år

framåt då bygget ska vara påbörjat. Det är nu en renovering-, om- eller tillbyggnad ska ske. Det är nu ändringen ska till utifrån behovet. När befintlig byggnad är på plats kommer den sannolikt inte att rivas utan att stå många år framöver. När den tiden kommer, då byggnaden ska ändras, kan man då ändra detaljplanen utifrån de behov som finns då. Det finns ingen anledning att ta höjd och ge vida ramar redan nu.

Ni skriver: "Ut mot vägarna medger planen en högsta byggnadshöjd respektive nockhöjd som motsvarar 3 våningar – 10 respektive 14 meter. I den inre delen av fastigheten, där befintlig byggnad ligger idag, har höjderna begränsats till att motsvara ca 2 våningar – 7 respektive 11 meter. På detta sätt minskas skuggningseffekterna för angränsande fastigheter."

Vi anser att detta även ska gälla för Gullbrandstorp 1:170. Denna fastighet ska inte vara undantagen pga dess placering nära Kustvägen. Det personliga intrånget är lika stort som för övriga fastighetsägare. Närmsta byggnad ska hållas nere höjdmässigt till 2 våningar. "Sutterängsliknande" lösningar skulle kunna vara möjliga.

PLACERING (sid. 15)

Detaljplanen låser inte bebyggelsens exakta placering utan anger endast att ett avstånd på minst 2 meter ska hållas mot fastighetsgräns mot gatorna samt 4 meter mot angränsande bostadstomter.

Synpunkter

Intilliggande och berörda villor är idag placerade på sina tomter så att umgängesytan finns på baksidan där de har middags och eftermiddags sol. Det är här tanken är att man ska vara ute och umgås och barnen leka. Att då ha en hög byggnad som tidigarelägger solskuggningen, parkeringar med avgaser etc är inte rimligt utan innebär en stor negativ påverkan på livsmiljön.

Med 4 meter mot angränsande bostadstomter är frågan hur detta påverkar intilliggande villors möjlighet att bygga ut i framtiden.

Även vad gäller insyn är det ett rejält intrång i privatlivet då flertalet lägenhetsinnehavare kan stå och titta direkt ner på de som umgås, ligger och solar etc. Viss insyn kan man aldrig komma ifrån men vi finner det oacceptabelt med så stor insyn i det privata livet. Detta är en väsentlig inskränkning i privatlivet och medför ingen god livsmiljö.

- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter vid befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

Här har ni ändrat till 6 meter för det område som får bebyggas med 2 våningar. För det område där planen tillåter 3 våningar ska ett avstånd på minst 4 meter hållas mot angränsande fastigheter. Det kortare avståndet här motiveras av att byggrättens längd mot Kustvägen annars får ett mått som försvårar en bra utformning av byggnaden utifrån standardmått för exempelvis trapphus och bostadsrum. För att minska insyn tillåts dock inte balkonger på 3-våningsgavlarna.

Vi vidhåller våra synpunkter och anser att den lilla anpassning som gjorts inte är tillräcklig gentemot det enskildas intresse och då främst gentemot Gullbrandstorp 1:170. Att ha en bra utformning utifrån standardmått som motivering håller inte då det finns flera möjliga lösningar att göra. Antalet

lägenheter och deras ytor mm kan anpassas så att utformning för trapphus och bostadsrum uppfyller de krav som ställs. Längden på huset har inte den vikten i motivering och tyngd att det enskildas intresse ska lida så pass stor skada vad gäller insyn mm. Vi håller med om att inga balkonger ska tillåtas. Vi anser inte heller att några gavelfönster med direkt insyn ner i vår trädgård ska tillåtas. Det är fullt tillräckligt med de som är på långsidan. Vi anser även att byggnaden inte ska tillåtas ligga så nära angränsande fastighet som 4 meter. Beroende på avstånd så kan en fastighet byggas i olika etapper och höjder.

SOCIALA KONSEKVENSER (sid. 17)

Gullbrandstorp är en utpekad serviceort. Servicefunktioner i centrum är avgörande för att stärka en orts identitet och skapa en naturlig mötesplats. Ett fungerande serviceutbud är också viktigt för att boende på orten ska kunna få ihop vardagslivet på ett enklare sätt. Samtidigt som centrumfunktioner är det viktiga finns det ett behov av lägenheter.

Synpunkter

Servicefunktioner är viktiga i ett centrum. Ett fungerande serviceutbud där man kan göra flera ärenden samtidigt inom ett begränsat område, som inte kräver förflyttning, är positivt. Var man ska täcka efterfrågan på lägenheter behöver inte begränsa möjligheterna till service. Lägenhetsbristen kan istället läkas genom att utnyttja andra områden som ännu inte är bebyggda, dvs i utkanten av Gullbrandstorp. Gullbrandstorp är ännu till ytan inte så stort så avståndet till servicefunktioner är inte långt. Halmstad innerstad, Haverdal, Harplinge, Söndrum, Eldsberga, Trönninge mfl ställen har inte ett utmärkande centrumnod, snarare tvärtom. I Halmstads centrum finns inte de högsta byggnaderna utan de ligger i utkanten av stan, på norra utmarken, vid högskolan, hallarna etc. Ett centrumnod står inte och faller med den högsta byggnaden i närheten. För att ett centrum ska vara inbjudande behövs istället naturliga mötesplatser i form av bänkar, träd och grönområden. Ett centrum med servicefunktioner men också med ytor för mötesplatser. Vem vet, för att kunna exploatera och bygga ett riktigt centrum kanske själva centrumplatsen förflyttas till området närmast Villshäradsrondellen där man täcker Gullbrandstorp, Villshärad, Haverdal, Harplinge och Steninge. Här finns möjligheter att expandera i större utsträckning än vid nuvarande "centrum". Inom några år är Gullbrandstorp och Villshärad sammanbyggda och rimligen torde ett framtida centrum ligga här.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter.

TRYGGHET (sid. 17)

Området kring centrum är i dagsläget relativt öde under sen kvällstid vilket kan innebära att platsen känns otrygg under dessa tider på dygnet.

Synpunkter

Någon otrygghet har inte upplevts av de som bor i de närliggande villorna. Barnen går ofta hem från fritidsgården när den stänger kl 22 utan att känna sig otrygga. Att bygga en fastighet med cykelförråd, parkering på baksidan (skymda ytor) etc gör inte saken bättre. Istället borde en översyn/komplettering göras av gatlyktorna. Trygghetsaspekten är inte aktuell som motivering till flertalet nya lägenheter.

Ni skriver att forskning på området visar att en ökad blandning av olika funktioner innebär en ökad trygghet.

Vi anser att detta säkert stämmer men då det inte upplevs som otryggt idag så har det ingen större

påverkan eller tyngd vad gäller motiveringen till flertalet nya lägenheter. Argumentet från er sida kan lämnas utan hänsyn.

INSYN/SOLFÖRHÅLLANDEN (sid. 22)

Detaljplanen innebär en höjning av tillåten byggnadshöjd med ca 1 – 2 våningar. Detta innebär en ökad insyn från de nya bostäderna till intilliggande befintliga bostadstomter. Om byggnadsrätten utnyttjas maximalt innebär detaljplanen även en ökad skuggning för intilliggande fastigheter, framför allt i öster. Jämfört med idag kommer skuggpåverkan ske ungefär en timme tidigare under höst- och vårdagjämning, från ca 16,00 istället för 17,00.

Synpunkter

Insyn: Befintliga villor är belägna på sina tomter så att umgängesytan är vänd mot eftermiddagssolen, dvs mot 1:548. Med en byggnad på 3 våningar, 14 m blir insynen betydande. Att inte bygga 3 våningar mot intilliggande villor gäller med undantag av 1:170. Här kommer en 14 m hög gavel 4 m från tomtgränsen och där umgängesytan är. 3 våningar är en väsentlig inskränkning av villaägarnas privatliv och en oacceptabel höjd.

Skuggning: Mätvärde på 1 timmes skillnad under höst- och vårdagjämning visar bara på en median. Under halvåret däremellan är skuggningseffekten betydligt längre. Under sommarhalvåret när solen går ner sakta är tidsskillnaden större. Det är även under sommarhalvåret man vistas i högre utsträckning i sin trädgård. Med andra ord så är skuggningseffekten väsentlig i sammanhanget. Vi vistas mer i trädgården under sommarhalvåret och det är också då skuggningseffekten är som längst.

- Enligt 1 kap 1 § PBL syftar bestämmelserna även till att se till den enskilda människans frihet. En väsentligt ökad insyn anser vi strider mot denna paragraf..
- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid en nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

Se även våra synpunkter under ”PLACERING (sid.15). Att enbart förbjuda balkonger är inte tillräckligt för det intrånget som görs i den enskilda sfären och den påverkan det har i det enskildas intresse. Vi vidhåller våra synpunkter ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR (sid. 26)

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive tex bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Synpunkter

Krav är ett enhetligt högre plank gentemot befintliga villor för att minimera buller och insyn. Planket står på 1:548 och underhållet bekostas och sköts av ägaren till tomten. Detaljplanen säger att själva byggnaden ska vara arkitektoniskt utformad. Detta är även önskemålet vad gäller planket. Ett enhetligt plank som sträcker sig längs med hela tomten, dvs utmed berörda villor är att föredra.

Vi vidhåller ovanstående synpunkter.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Som nämns inledningsvis består Gullbrandstorp idag av fastigheter på max 2 våningar. En högre

byggnad skulle störa enhetligheten. En högre byggnad markerar inte ut centrum utan snarare stör samhällsbilden. För ett inbjudande och välkomnande Gullbrandstorp och centrum behövs inga högre byggnader utan istället grönområden, träd o buskar, bänkar och naturliga mötesplatser. Förbättra skyltningen till Centrum, Vårdcentral, Hembygdsgård, Folkets Hus, skola och fotbollsplan (Gullevi) mm.

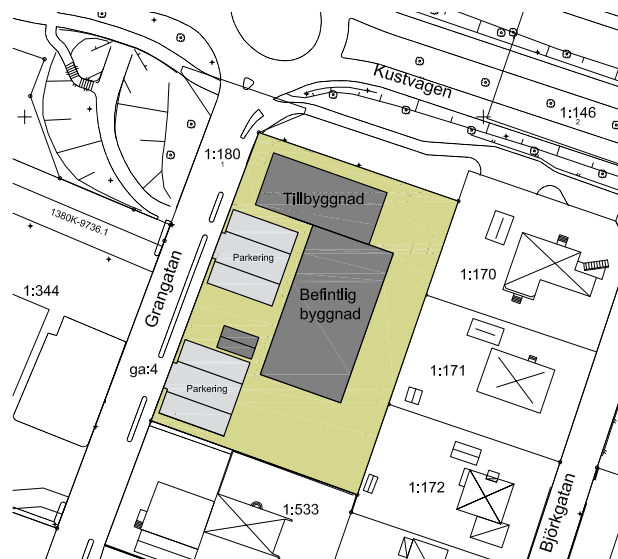
Om detaljplanen antas och byggnader i 3 våningar uppförs är frågan vem som står för kostnaden för närliggande villors värdeminskning.

Frågan kvarstår och vi yrkar på ett skadestånd motsvarande den värdeminskning förlust detta orsakar oss som ägare till Gullbrandstorp 1:170. Vi yrkar att denna värdeminskning förlust utfaller dels med 2 000 000 kr den dag detaljplanen ändras samt med ytterligare översyn av den värdeminskning förlust detaljplansändringen medfört den dagen vi säljer fastigheten.

ALTERNATIVA FÖRSLAG

Alternativ 1: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktion med en maxhöjd på 7/10 meter om den ligger utmed Grangatan och 30 meter från villatomternas gräns. Vid utnyttjande av befintlig byggnad är en godkänd nivå 1½ våning motsvarande en nockhöjd på 7 meter.

Alternativ 2: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner, samt tillåta på befintlig byggnad en nockhöjd på 7 meter. Tillbyggnad med nockhöjd på 7 meter kan ske enligt ritning nr 2, dock max 18 meter från närmsta villatomt, se bild.



Alternativ 3: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner. Använda eller ersätta befintlig byggnad. Vid nybyggnation dock maximal nockhöjd på 7 meter och inte närmare än 18 m från tomtgräns, se bild.

Enligt 2 kap 3 § PBL är det viktigt med en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att ovan nämnda alternativ med en maximal nockhöjd på 7 meter ger en mer enhetligare utformning av centrum och Gullbrandstorp, vilket även överensstämmer med de nybyggda bostadsrätterna på motstående sida.

Vi vidhåller ovanstående alternativa förslag.

SAMMANFATTNING

Vi tycker att det är bra att något görs åt byggnaden och marken och är positiva till själva ändringen från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Enligt 1 kap 1 § PBL och 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till enskildas intressen. Med en tillåten nockhöjd på 14 meter som medför en väsentligt ökad insyn anser vi att förslaget strider mot dessa paragrafer.

Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Då övriga byggnader i Gullbrandstorp är 2 våningar anser vi att ett 3-våningshus strider mot denna paragraf.

Enligt 2 kap 5 § p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvatten nätet i relation till belastningen från fler hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att tillåtandet av flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Förtätning med fler lägenheter där 1 våning motsvarar ca 8 - 10 lgh mer inte står i rimlig proportion till det personliga intrånget i närliggande villaägare liv eller för att ge dem en fortsatt god livsmiljö.

Ni skriver gällande påverkan på stadsbilden att en minskning med ca 8-10 lägenheter är en förhållandevis stor minskning när det totala antalet endast är cirka 25-30 st. Det innebär att det blir betydligt svårare att få ekonomin att gå ihop i projektet. En sänkning från 3 till 2 våningar innebär dessutom att kravet på hiss försvinner och att en sådan lösning också blir svårare att finansiera.

Vi anser att detta argument inte håller. Att det är en förhållandevis stor minskning gäller kanske gentemot 25-30 st men det är ändå en förhållandevis stor ökning gentemot vad som finns i dag. I procent sett en extremt större ökning än minskning. Argumentet att det blir svårare att få ekonomin att gå ihop i projektet kan invändas mot på två sätt. Dels kan det tolkas som att det redan är klart att det ska byggas 3 våningar trots att det sagts och utlovats annat från fastighetsägaren. Varför då "detta spel för galleriet"? Dels är ekonomin beroende av så mycket mer tex hyresnivåer som motsvarar efterfrågan, tillgång till parkeringsplatser, lägenhetsstorlekar mm. Sedan argumentet om att kravet på hiss försvinner gör ju inte att möjligheten att ändå installera hiss försvinner. Detta argumentet är inte avhängigt på 2 eller 3 våningar.

Ni skriver att variation kan berika.

Här håller vi med men att det enskildas intresse måste stå i rimlig proportion till vad som förloras i den personliga integriteten och intrånget det medför. Här finns flertalet andra lösningar som kan vara väl så tilltalande och möjliga att genomföra.

Ni skriver att kan inte parkeringsbehovet tillgodoses måste antalet lägenheter eller verksamhetsyta minska.

Vi anser att genom er utformning i ovanstående text så öppnar ni bara upp för att verksamhetsytan ska minska vilket talar emot ert tidigare resonemang om ett levande centrum. Vi tycker det är viktigt att ha kvar centrumfunktioner och verksamhetsytor (pizzerian). Vi ser gärna en utökning

av befintlig pizzeria. Vi anser att det då, redan på förhand, vore bättre om ni minskar ner antalet lägenheter i detaljplanen då er inventering gällande behovet av parkeringsplatser inte stämmer överens med varken befintlig statistik hos SCB som med verkligheten. Tillåt tvåvånings men inte trevåningshus i detaljplanen.

Vad gäller er skrivelse om detaljplanens flexibilitet för framtiden är vi av annan åsikt. Vi anser att den mycket väl kan ändras den dagen så behöver göras. Vi anser att detaljplanen kan ändras för att matcha önskemålet om att få bygga lägenheter och centrumfunktioner, i två plan enligt våra ovan alternativa förslag som väl tillmötesgår de önskemål om ombyggnation som är kända av oss idag.

Vad gäller värdeminskning skriver ni att värdeminskning till följd av en detaljplan ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor bör detaljplanen inte antas. De undantag som finns och som ska ersättas anges i Plan- och bygglagen. I detta ärende har kommunen gjort avvägningen att det allmänna intresset att tillskapa centralt belägna centrumlokaler och lägenheter i flerbostadshus inom Gullbrandstorp centrum väger tyngst.

Vi är delvis av annan åsikt. Att det kan byggas fler centralt belägna centrumlokaler och lägenheter i flerbostadshus inom Gullbrandtorps centrum håller vi med om. Vi kan förstå att detta väger tyngst. Vi anser dock att skillnaden mellan två och trevåningshus gör att det enskilda intresset väger över det allmänna. I den mån detaljplanen ändras till 3-våningshus blir planskadan alltför stor så att detaljplanen inte ska antas. I den mån detaljplanen ändras till 2-våningshus enligt våra alternativa förslag kan den antas då det allmänna intresse är tillgodosett. Vi yrkar på att berörda fastighetsägare ska få ekonomisk kompensation för den värdeminskning som inträffar dels vid detaljplanens antagande som vid tidpunkten när fastigheten eventuellt säljs. Detta för att minska den totala skada i form av värdeminskning som ni åsamkar fastighetsägarna vid ett antagande av en detaljplan som tillåter tre våningar.

SLUTSATS

Vi ställer oss positiva till och yrkar på bifall gällande att detaljplanen ändras från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Vi yrkar på att på befintlig byggnad medges en högsta nockhöjd på max 7 meter.

Vi yrkar på att vid tillbyggnad av befintlig byggnad ska det ske mot rondellen dock max 23 meter från närmsta villatomt.

Vi yrkar på att det vid nybyggnation inom 23 m från närmsta tomtgräns medges en högsta tillåten nockhöjd på max 10 meter

Vi yrkar även på att få skriftligt svar på respektive synpunkt med motivering.

Vi yrkar även på att få yttra oss innan något framtida bygglov beviljas med hänsyn till ovanstående.

PER ORTHEDEN OCH CAMILLA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:170

- KOMPLETTERANDE SKRIVELSE TILL FÖREGÅENDE SKRIVELSE FRÅN SAMMA FASTIGHETSÄGARE

Som sakägare i ärendet gällande antagande av en ny detaljplan för Gullbrandstorp 1:548 har vi tillsammans med andra sakägare inkommit med skrivelse under samrådstiden samt 2 namninsamlingar.

I skrivelsen inkom vi med synpunkter på den föreslagna detaljplanen. Dessa synpunkter är bemötta men ingen av dem är tillgodosedd, heller har ingen form av kompromiss gjorts.

Enskildas intressen

Vi anser att kommunen som har all makt i detta ärendet helt ignorerar gällande lagstiftning i PBL. Enligt 1 kap 1§ PBL och 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till **både** allmänna och enskilda intressen. Vi anser att kommunen **endast** tagit hänsyn till allmänna intressen.

Värdeminskning

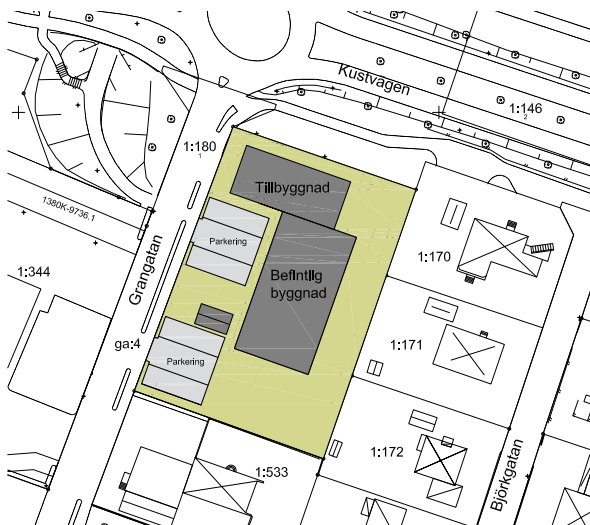
Kommunen har kommenterat vår synpunkt gällande den förmodade värdeminskningen med att allmänna intresset av att skapa centralt belägna centrumlokaler och lägenheter väger tyngst. Ingen utredning har gjorts vad det faktiskt skulle innebära för intilliggande fastigheter. Om planskadan (värdeminskningen) blir alltför stor bör detaljplanen inte antas. Man har återigen inte tagit någon som helst hänsyn till enskildas intressen.

Dagvatten

Kommunen är medvetna om den mycket ansträngda och begränsade dagvattensituationen i Gullbrandstorp men det är inte preciserat i planförslaget med hänvisning till en flexibel utformning av planen. Man nämner även att byggnaden ska höjdsättas på ett korrekt sätt för att inte dagvatten från fastigheten belastar grannfastigheterna och att detta kommer följas upp i bygglovsprövningen. Detta måste preciseras redan i detaljplanen där nuvarande höjdskillnader mellan tomter tas i beaktande.

Placering

Vi vill återigen poängtera att det görs något med fastighet 1:548 och ställer oss positiva till förändring, men vi anser också att kommunen skall ta hänsyn även till de enskildas intressen (grannfastigheter) och inte ignorera dessa. Vi vill återigen föreslå att detaljplanen regleras enligt nedan förslag som påverkar minst antal grannfastigheter vilket vore en kompromiss mellan allmänna och enskildas intressen.



Avslutningsvis bifogar vi en sammanfattning över våra tidigare inskickade synpunkter som vi fortfarande står fast vid då ingen hänsyn till dessa har tagits.

Denna skrivelse ska ses som ett komplement till vår huvudskrivelse och som ett intyg i att vi instämmer med vad övriga grannar tycker.

Kommentar

Då merparten av synpunkterna är desamma som under samrådstiden är även kommentarerna till större delen desamma som i samrådsredogörelsen, se samlade kommentarer, sid 29. Kommentarerna under följande rubriker har justerats/kompletterats något sedan samrådet med anledning av tillkommande synpunkter:

- *Våningsantal och höjder - Insyn och solförhållanden*
- *Endast centrumfunktioner/ Byggnation på annan plats.*
- *Värdeminskning*

Ny text efter granskningen har markerats med fet stil under dessa rubriker.

Byggrätten för huvudbyggnad som angränsar till Gullbrandstorp 1:170 har flyttats in 2 meter så att avståndet mellan fastighetsgräns och byggrätt (för huvudbyggnad) blir 6 meter utmed hela den östra sidan. Bestämmelsen om att balkonger inte är tillåtet på gavlarna närmast angränsande villatomter har bibehållits.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

GULLBRANDSTORPS SAMHÄLLSFÖRENING

Gullbrandstorps samhällsföreningen har inget att erinra mot föreslagen åtgärd.

SAMLADE KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE

(SAMMA KOMMENTARER SOM I SAMRÅDSSKEDET MED VISSA JUSTERINGAR/
KOMPLETTERINGAR MARKERADE MED FET STIL)

VÅNINGSANTAL OCH HÖJDER

Påverkan på stadsbilden

Kommunen har under planarbetet gjort en avvägning mellan påverkan på befintliga bostäder och behovet av fler tillgängliga lägenheter i flerbostadshus. Det råder idag stor brist på lägenheter i flerbostadshus i Gullbrandstorp, vilket innebär att detta är ett tungt vägande allmänt intresse. Gullbrandstorp utgör också en serviceort i kommunen och dess centrum har därför pekats ut i kommunens översiktsplan som en plats för tätare bebyggelse.

En minskning med ca 8-10 lägenheter är en förhållandevis stor minskning när det totala antalet endast är cirka 25-30 st. Det innebär att det blir betydligt svårare att få ekonomin att gå ihop i projektet. En sänkning från 3 till 2 våningar innebär dessutom att kravet på hiss försvinner och att en sådan lösning även blir svårare att finansiera vid färre lägenheter.

En enhetlig byggnadshöjd ger enligt kommunens bedömning inte per automatik en mer estetiskt tilltalande utformning. En variation kan också berika platsen. Vid uppförandet av en något högre bebyggelse blir det dock viktigt att utforma byggnaderna med hög arkitektonisk kvalitet, något som också poängteras i planhandlingarna.

En markering av ett centrum behöver inte nödvändigtvis ske genom en högre bebyggelse utan kan även göras genom belysning, skyltar, bänkar och grönska. Genom en högre bebyggelse skapas dock en naturlig fokusering på detta område.

Att bebyggelsen i en centrumnod generellt kan tillåtas vara högre än omgivningen handlar emellertid inte endast om att markera platsen. Framför allt är det ett resultat av att utnyttja centralt belägen mark effektivt och att tillskapa fler tillgängliga lägenheter i ett läge med korta avstånd till service och kollektivtrafik.

Jämförelser med andra projekt

Detaljplanen för de 11 bostadsrättslägenheterna i 1 våning ("Tempområdet") påbörjades år 2008. Befolkningstillväxten vid den tiden var inte lika kraftig som den vi ser idag. I den översiktsplan som då gällde (ÖP 2000) var målsättningen en sk. "nolltillväxt", dvs. bibehållen folkmängd i alla tätorter, vilket för Gullbrandstorp motsvarade en utbyggnad med ca 3-5 lägenheter/år (Källa: ÖP 2000 - delöversikt Gullbrandstorp). I kommunens nuvarande prognoser räknar man med en befolkningsökning mellan åren 2018-2050 på 50 000 invånare – från 100.000 till 150.000 invånare. I kommunens översiktsplan från 2015 anges inriktningen för hur kommunen ska kunna växa kraftig på ett hållbart sätt. Där finns en tydlig ambition om förtätning av befintliga serviceorter och en mer koncentrerad bebyggelse i centrumnoderna; nära service och kollektivtrafik. Detta är en bakgrund till att samhällsplaneringen inte ser ut på samma sätt idag som 2008. Därutöver görs naturligtvis alltid en bedömning av vad som anses vara lämpligt i varje enskilt planärende.

Jämförelser med andra centrumnoder kan göras, men måste också beaktas utifrån tidigare beskriven bakgrund. I stadskärnan är bebyggelsen lägre än omgivningarna eftersom bebyggelsen där hyser höga kulturhistoriska värden som måste respekteras. Där har högre bebyggelse istället uppförts för att markera viktiga platser i staden såsom högskolan, stadens entré vid Slottsmöllan, centrumplatsen vid Nyhem etc. Sedan 2015 har det uppförts en högre bebyggelse i Vallås centrum och i Söndrum centrum pågår ett liknande planarbete i syfte att utnyttja dessa centrala områden mer effektivt.

Insyn och solförhållanden

Att insyn och skuggningseffekter ökar är svårt att undvika vid en förtätning med flerbostadshus intill villabebyggelse. **För att minska skuggnings- och insynspåverkan något utökades avståndet mellan byggrätten i två våningar och villafastigheterna i öster efter samrådet från 4 till 6 meter. Efter granskningen har även byggrätten i 3 våningar som angränsar till Gullbrandstorp 1:170 flyttats in 2 meter så att avståndet mellan fastighetsgräns och byggrätt blir 6 meter utmed hela den östra sidan. Endast komplementbyggnader får uppföras mellan 4-6 meter från denna gräns. En bestämmelse om att balkonger inte är tillåtet på gavelfasaderna närmast angränsande fastigheter i öster och söder infördes efter samrådet och har bibehållits efter granskningen.**

Graden av skuggning skiljer sig åt för de angränsande villafastigheterna i öster beroende på om exploatören väljer en utformning med trevåningshus utmed gatan eller en ombyggnation av befintlig byggnad till 2 våningar. Olika alternativ ger olika påverkan för olika fastighetsägare. Ett tvåvåningshus med långfasad utmed den östra gränsen ger skuggeffekter för fler eftersom bebyggelsen kommer närmare fler medan ett trevåningsalternativ skuggar den närmast angränsande fastigheten i norr i större utsträckning.

Under sommartid står solen högre, vilket innebär att skuggningen infaller senare på kvällen än under vår- och höstdagjämning. Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med en översiktlig skuggstudie för att illustrera hur skuggorna faller vid olika årstider och tidpunkter. I denna redovisas skuggningen för befintlig byggnad jämfört med exempel på byggnation enligt tillåtna höjder i 2 våningar respektive 3 våningar.

PÅVERKAN PÅ ANGRÄNSANDE BYGGGRÄTTER

Skydd mot brandspridning mellan byggnader uppnås genom ett skyddsavstånd på minst 8 meter, dvs. 4 meter på vardera sidan av en fastighetsgräns. Byggrätten inom planområdet har placerats minst 4 meter från angränsande bostadsomter. Motsvarande avstånd finns även säkerställt i gällande detaljplan för bostadstomterna, vilket innebär att avståndet på 8 meter innehålls utan ytterligare åtgärder. Detaljplanen påverkar således inte byggrätterna/utbyggnadsmöjligheterna på angränsande fastigheter.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet är idag planlagt för bensinstation. Även om verksamheten idag är nedlagd kvarstår fastighetsägarens rätt att faktiskt utnyttja området för detta ändamål genom att ta in en ny verksamhetsutövare. Denna rättighet kvarstår ända till dess att detaljplanen ändras.

Det viktiga i sammanhanget, oavsett jämförelsealternativ, är dock att skapa en säker trafikmiljö, särskilt för de barn som rör sig till och från skola/lekplats. Antalet bilar som kommer att korsa gång- och cykelbanan är enligt kommunens bedömning inte orimligt stort för att i sig hindra en god trafikmiljö. Vid utformningen av parkeringsplatser och in-/utfarter måste dock hänsyn tas till övergångsstället så att korsningspunkterna kan utformas på ett säkert sätt. Denna information har lagts till i planbeskrivningen och ska bevakas vid bygglovsprövningen.

PARKERING

Planförslaget utgår ifrån den parkeringsnorm som gäller för Halmstads kommun, vilket innebär ca 25 p-platser, beroende på hur byggrätten utnyttjas och vilka verksamheter som blir aktuella. Detta är ett minsta krav som kommunen kommer att ställa vid bygglovsprövningen. Exploatören har möjlighet att uppföra fler parkeringsplatser. I samband med bygglovsprövningen ska exploatören kunna redovisa att parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen följs samt att eventuella ytor för varuleveranser tillgodoses. Kan inte parkeringsbehovet tillgodoses måste antalet lägenheter eller verksamhetsyta minskas.

RÄDDNINGSVÄG

Servicefunktioner kräver inte någon specifik räddningsväg. I samband med bygglovsprövningen ska exploatören kunna redovisa att gällande brandskydds krav enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfylls. Detta gäller både bostäder och servicelokaler. Planområdet ligger utanför det geografiska område där man har möjlighet att tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning, vilket innebär att andra lösningar måste kunna redovisas, t ex särskilt utformade trapphus (sk. Tr2-trapphus).

ENDAST CENTRUMFUNKTIONER/ BYGGNATION PÅ ANNAN PLATS

En komplettering med bostäder i centrumnoden är viktig både avseende trygghet på platsen och eftersom det är ett sätt att tillskapa bostäder med gångavstånd till service och kollektivtrafik. Att inrymma servicefunktioner i en annan våning än bottenvåningen kan också vara svårt. Att placera bostäder ovanpå servicefunktioner är därför ett effektivt sätt att utnyttja centralt belägen mark.

Detaljplanen möjliggör betydligt mer centrumfunktioner än 100 m². Att bygga ut pizzerian är således inget hinder ur plansynpunkt. Enligt detaljplanen får hela byggnaden nyttjas för service, men kommunens bedömning är att det inte är rimligt att kräva mer. Detaljplanen gäller under lång tid och efterfrågan på lokaler kan variera. Att riskera tomma lokaler om efterfrågan skulle minska är inte heller bra för en centrumnod.

En satsning på ett nytt centrum i utkanten av Gullbrandstorp för att serva flera orter är inte aktuellt utan respektive serviceort ska ges möjlighet att utveckla sina egna centrumnoder med närhetsprincipen som grund.

TRYGGHET

Vad olika människor upplever som otryggt är individuellt. Forskning inom området visar dock att en blandning av olika funktioner, dvs. en blandning av bostäder och olika centrumlokaler, innebär en ökad trygghet genom att platsen "befolkas" under större del av dygnet.

DETALJPLANENS FLEXIBILITET FÖR FRAMTIDEN

Att ta fram en detaljplan är en process som i regel tar relativt lång tid och resurser från många inblandade. Processen för denna detaljplan beräknas till ca 2 år. Det är av denna anledning viktigt att planen fungerar över lång tid och inte låser sig vid ett enda förslag till utformning om det är så att även andra alternativ och utformningar bedöms vara möjliga. Om det skulle visa sig att en ombyggnation av befintlig byggnad till bostäder inte är möjlig, t ex av tekniska eller ekonomiska skäl, är det bra om hela processen inte behöver göras om på nytt utan att olika tänkbara alternativ har prövats.

VA-KAPACITET OCH DAGVATTEN

Enligt Laholmsbuktens VA, som ansvarar för det kommunala VA-nätet, finns tillräcklig kapacitet för att ansluta tillkommande bostäder och verksamheter. Dagvattnet kommer liksom tidigare ledas till befintligt dagvattensystem. Jämfört med idag kommer sannolikt den hårdgjorda ytan inom fastigheten att minska något. Flödet i dagvattenledningen kommer således inte att öka jämfört idag.

Det faktum att planområdet ligger ca 0,5-1 meter högre än vissa intilliggande fastigheter innebär dock att det är viktigt att planområdet höjdsätts på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten vid större regn/skyfall inte belastar grannfastigheterna.

BILTRAFIK, BULLER OCH AVGASER

En parkeringsyta med ca 25 platser har inte bedömts innebära så betydande störningar att gällande riktvärden riskerar att överskridas. Jämfört med dagens situation innebär förslaget naturligtvis en ökning av biltrafiken inom fastigheten. Jämfört med den idag tillåtna verksamheten – bensinstation, innebär förslaget sannolikt en minskning av risker/störningar/biltrafik.

Att ha nära till busshållplatsen är en första förutsättning för att välja kollektivtrafiken. Idag trafikeras hållplatsen av både regionbuss och stadsbuss. Till Halmstad resecentrum är restiden ca 22 minuter med avgångar ca 1 gång/halvtimme i högtrafik. Detta är en relativt god turtäthet. Med ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafiken i serviceorterna kan turtätheten också diskuteras vidare med Hallandstrafiken i framtiden.

BULLERPLANK

De bullerdämpande åtgärder som åsyftas i genomförandebeskrivningen handlar om eventuella plank mot vägarna för att den nya bebyggelsen ska klara bullerriktvärdena för trafik. Mellan tomterna riskerar inga riktvärden att överskridas och kommunen kommer därför inte att ställa några krav på att exploatören ska bekosta detta. Eventuellt plank mellan fastigheterna får diskuteras fastighetsägarna emellan.

VÄRDEMINSKNING

*Eventuell planskada, dvs. värdeminskning till följd av en detaljplan, ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Enskilda intressen ska vägas mot allmänna intressen. Om planskadan blir alltför stor för den enskilde bör detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges i Plan- och bygglagen, kap. 14. **Ökad insyn och skuggning för angränsande fastigheter finns inte med bland de skyldigheter kommunen har kring att betala ersättning för uppkommen skada enligt Plan- och bygglagen kap 14.***

Kommunen har under planarbetet för Gullbrandstorp 1:548 gjort en avvägning mellan påverkan på befintliga bostäder och behovet av fler tillgängliga lägenheter i flerbostadshus.

Gullbrandstorp utgör enligt kommunens översiktsplan en serviceort och dess centrum har därför pekats ut som en plats för utveckling. Det råder idag stor brist på tillgängliga lägenheter i flerbostadshus i Gullbrandstorp, vilket innebär att detta är ett tungt vägande allmänt intresse. Det är viktigt att utnyttja marken effektivt i dessa centrala lägen för att bredda utbudet och möjliggöra för fler att bo nära den service och kollektivtrafik som finns i centrumnoden. Detta stärker också underlaget för denna service.

Planförslagets konsekvenser för angränsande bebyggelse, exempelvis genom insyn och skuggning har studerats och redovisas i planhandlingarna.

Kommunens bedömning är att en balanserad avvägning har gjorts i ärendet mellan de enskilda och allmänna intressena.

ÅTERKOPPLING/ FORTSATT PROCESS

Efter samråd respektive granskning har samtliga inkomna synpunkter samlats i samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande. Här besvaras också de synpunkter som har kommit in. Mindre justeringar har gjorts i förslaget till följd av inkomna synpunkter. När detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft ska bygglov beviljas för åtgärder som följer detaljplanen och annan lagstiftning inom området. Grannyttrande under bygglovsskedet tas endast in om det sökta bygglovet strider emot detaljplanen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande huvudsakliga anmärkningar kvarstod efter samrådet:

- Ingen verksamhetsbulerutredning avseende dagligvarubutiken gjordes specifikt för planområdet. Istället användes en jämförelse med ett liknande ärende för att bedöma bullerpåverkan.
- Kommunen säkerställde inte att in-/utfart hamnade minst 30 meter ifrån cirkulationsplatsen vid Kustvägen.
- Byggnadernas placering reglerades inte så att den ekvivalenta ljudnivån för samtliga fasader understeg 60 dBA.
- Tillåten användning (bostäder och centrumfunktioner) ändrades inte till parkområde eller enbart centrumfunktioner.
- Byggnadernas tillåtna höjder sänktes inte och byggrätten (antal lägenheter) minskades inte.
- Krav på plank mellan planområdet och angränsande bostadsfastigheter infördes inte.

Följande huvudsakliga anmärkningar kvarstår efter granskningen:

- Byggnadernas placering har inte reglerats så att den ekvivalenta ljudnivån för samtliga fasader understiger 60 dBA. Detaljplanen innehåller istället en planbestämmelse som säkerställer att de riktvärden som anges i bullerförordningen (SFS 2015:216) uppnås.
- Tillåten användning (bostäder och centrumfunktioner) har inte ändrats till parkområde eller enbart centrumfunktioner.
- Byggnadernas tillåtna höjder har inte sänkts och byggrätten (antal lägenheter) har inte minskats.
- Något förbud mot fönster på gavelfasad mot öster har inte införts.
- Det har inte ställts högre krav på parkering än det som anges i kommunens parkeringsnorm.
- Planens utformning har inte gjorts mindre flexibel.
- Krav på plank mellan planområdet och angränsande bostadsfastigheter har inte införts.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA UNDER SAMRÅD OCH GRANSKNING

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbrandstorp 1:172	Vadim Matitsyn och Antonia Andersson	Björkgatan 6, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:170	Per Ortheden och Camilla Andersson	Björkgatan 2, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:171	Karl-Åke Gudmundsson och Ingrid Gudmundsson	Björkgatan 4, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:173	Tore Oskarsson och Sonja Oskarsson	Björkgatan 8, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:533	Moustafa Kartal, Mohamed Kartal och Youmugul Kartal	Grangatan 1b, 305 64 Gullbrandstorp

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
	Gullbrandstorps samhällsförening	ordförande Anders Rånge, samhallsforeningen@igullbrandstorp.se

Utöver dessa har även två namnsamlingslistor inkommit under samrådstiden med 29 respektive 24 underskrifter.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Gullbrandstorp 1:548

- Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp

Gullbrandstorp , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/5

Standardförfarande, KS 2018/00481
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-05-21

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-10-09 § 154 genomförts under tiden 16 oktober - 21 november 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Tempo i Gullbrandstorp samt på Halmstads kommuns webbsida.

Under samrådstiden har 10 remissinstanser inkommit med synpunkter på förslaget. Yttranden har inkommit från 12 sakägare och övriga. Därutöver har även två namninsamlingar inlämnats till kommunen med 24 respektive 29 namnunderskrifter.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Markföreningar/ hantering av föreningar i befintligt byggnadsmaterial.
- Buller.
- In- och utfarternas påverkan på trafiksäkerheten samt på Kustvägens trafiksituation.
- Inga möjligheter att tillgodoräkna sig utrymning med hjälp av räddningstjänsten.
- VA-nätets kapacitet samt dagvattenhantering.
- Kapacitet för skola och förskola.
- Reglering av arkitektonisk kvalitet.
- Befintliga ledningar.
- Byggnadernas höjder/våningsantal (för högt) samt dess påverkan på stadsbilden och grannfastigheterna genom insyn och skuggning.
- De nya bostädernas antal (för stor exploatering) och därmed påverkan på trafikförhållanden/ trafiksäkerhet, parkering, buller, avgaser etc.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande information angående utformning och placering av in- och utfarter till planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet ligger utanför det geografiska område där man kan tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning.
- För att säkerställa en god kvalitet i detaljutförandet har en planbestämmelse införts om att fasder ska utformas utan synliga elementskarvar (mellan större betongelement). Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att materialvalen bör anknyta till omgivande bebyggelse i området, exempelvis tegel, puts eller trä.
- Planbeskrivningen har kompletterats med kartbilder över EONs och Skanovas ledningar inom fastigheten samt information om vad som gäller vid en eventuell flytt/påverkan på ledningarna.
- Byggrättens avstånd mot villafastigheterna i öster har utökats från 4 till 6 meter för den del som medger 2 våningar. Endast komplementbyggnader får uppföras 4-6 meter från denna gräns. Byggrätten som medger 3 våningar ligger kvar i samma läge (4 meter från fastighetsgräns), men med en ny planbestämmelse om att balkonger inte får uppföras närmare än 6 meter från tomtgräns.
- En skuggstudie har bilagts planhandlingarna.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer 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

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Förorenat område

Fastigheten har tidigare varit bensinstation som först sanerats till nivån Mindre Känslig Markanvändning (MKM) och sen till nivån Känslig Markanvändning (KM), eftersom bostäder planeras inom fastigheten.

I rapporten ”Miljökontroll i samband med nedläggning av drivmedelsstation för fastighetsägare XXXX, fastighetsbeteckning 1:548 Gullbrandstorp”, daterad 2016-05-12, sägs att Preem fullgjort sin skyldighet med avseende på åtgärder mot föroreningar kopplade till drivmedelsverksamhet. XXXX har vidare ansvarat för saneringsåtgärder ned till åtgärds målen KM i anslutning till installationer där Preem varit verksamhetsutövare. Vidare innebär de slutförda åtgärderna att förorening inte längre förekommer i halter över tillämpningsbara riktvärden NV KM på de delar som omfattats av miljökontrollen inom aktuell fastighet.

Av formuleringen i rapporten framgår inte om det finns andra föroreningar på fastigheten än de som är kopplade till drivmedelsverksamheten och i anslutning till installationerna. Kan det finnas föroreningar på andra ställen på fastigheten? Länsstyrelsen vill veta om miljökontroll har gjorts även strax utanför aktuell fastighet samt om några fler föroreningar i så fall har konstaterats. Länsstyrelsen kan inte se att det är säkerställt att sanering ner till KM har gjorts inom alla områden som kan påverka de nya bostäderna samt om det förekommer andra föroreningar än bensin, olja och liknande petroleumprodukter.

Buller från verksamheter

Detaljplanen gäller lägenheter i flerbostadshus samt minst en lokal för centrumändamål, omfattande minst 100 m², på bottenvåningen. På andra sidan Grangatan ligger en dagligvarubutik. Buller från godshantering vid lastkajer räknas som verksamhetsbuller. Länsstyrelsen anser att en bullerberäkning bör göras som visar att kraven för verksamhetsbuller klaras, se Naturvårdsverkets Vägledning

om industri- och annat verksamhetsbuller, rapport 6538, april 2015. För att riktvärdena för verksamhetsbuller ska klaras kan skyddsåtgärder krävas (t.ex. att en tät skärm anordnas vid ev. lastkaj för att dämpa buller). Sådana skyddsåtgärder bör säkerställas i planen.

Dikningsföretag

Det ligger ett dikningsföretag i närheten av fastigheten: Gullbrandstorp nr 1 df 1929. Om man avser påverka vattenförhållandena måste man samråda med företaget (om det är aktivt) om eventuell påverkan, t. ex. avledning av dagvatten, samt hur kostnaderna kring detta ska fördelas.

Kommentar

Förorenat område

I samband med nedläggningen av Preems verksamhet gjordes först en översiktlig markmiljöundersökning. Syftet med denna undersökning var att "översiktligt bedöma föroreningssituationen inom fastigheten i jord och grundvatten inför avvecklingen av drivmedelsstationen". Utifrån en historisk kartläggning av tidigare verksamhet utfördes provtagning i 10 olika provpunkter där förorening kunde misstänkas. Sanering har därefter genomförts i de delar av fastigheten där föroreningar påträffats.

Utifrån områdets historik och kända föroreningsobjekt är kommunens bedömning det inte föreligger någon sannolik risk för annan förorening som kan påverka Gullbrandstorp 1:548. Av de borrhningar mm som gjordes vid undersökning och sanering framkommer inte heller att området skulle vara utfyllt i någon större omfattning och därmed förorenat av den anledningen.

Buller från verksamheter

Varuleveranser sker enligt ansvarig på livsmedelsbutiken ca 5-6 gånger per dag måndag - lördag, i huvudsak dagtid.

Enligt Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller bör ekvivalent ljudnivå inte överstiga 50 dBA dagtid respektive 45 dBA kvälls- och nattetid. Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid kl 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Utifrån uppgifterna om det ringa antalet varuleveranser/dag samt det faktum att leveranserna huvudsakligen sker dagtid gör kommunen bedömningen att godshanteringen vid lastkajen inte kommer att innebära ett överskridande av riktvärdena. Ärendet kan jämföras med ett liknande centrumutvecklingsprojekt i kommunen där en utredning av verksamhetsbuller nyligen har genomförts (Söndrum centrum). Denna utredning visade att riktvärdena underskreds med god marginal för bostäder 30 meter från inlastningen till en dagligvarubutik med betydligt fler leveranser än i Gullbrandstorp. Avståndet är ungefär detsamma i de båda ärendena, men i det utredda fallet hade dagligvarubutiken ca 25 leveranser/dag. Varje lossning beräknades ske under 10 minuter och två lastbilar beräknades komma per kväll och lossa varor i 1 timma vardera.

Dikningsföretag

Dagvattnet från planområdet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning, via befintlig dagvattendamm väster om orten vidare ut i Skintan. Områdets hårdgjorda yta kommer sannolikt att minska, vilket i så fall också minskar dagvattenflödet i systemet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka dikningsföretaget.

TRAFIKVERKET

Norr om planområdet går väg 610 för vilken Trafikverket är väghållare. 2016 uppmättes årsdygns-trafiken till ca 7300 fordon, varav ca 350 lastbilar. Högsta tillåtna hastighet på sträckan är 60 km/tim. Vägen är ej utpekad riksintresse men ingår i funktionellt prioriterat vägnät.

Trafik

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet. Trafikverket önskar att trafiken beräknas utifrån prognosår 2040. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se.

Väganslutningar

Trafikverket föredrar att den södra anslutningen används. Avses den nordliga anslutningen användas bör det säkerställas av den inte placeras närmare än 30 meter från cirkulationsplatsen. Detta för att undvika köbildning ut på Kustvägen.

Buller

Fastigheten är i ett bullerutsatt läge. Trafikverket anser att kommunen ska säkerställa att bebyggelse klarar kraven enligt bullerförordningen (SFS 2015:216), och välja det scenario som bidrar till bästa möjliga boendemiljö. Bullerutredningen som gjorts i samband med planen utgår från år 2030. Trafikverket använder sig av prognosår 2040 och uppmantrar kommunen att göra det i fortsatta utredningar. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering och bygglovsgivning kan Trafikverket överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Dagvattenhantering

Trafikverket förutsätter att dagvatten hanteras så att det inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Transportpolitiska mål

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala Gullbrandstorp med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan. Trafikverket uppmantrar även initiativ till att hålla nere parkeringstalen.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Trafik

Kommunen har genomfört en uppskattning av exploaterings trafikalstring med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Denna visar att en maximal utbyggnad enligt detaljplanen alstrar ca 300 resor/dygn varav ca 160 med bil. Gällande detaljplan medger idag en användning av planområdet för bensinstation, vilket sannolikt alstrar betydligt fler resor än den markanvändning som nu föreslås. Användningen bensinstation finns dock inte med i trafikalstringsverktyget för en exakt jämförelse.

Vägenslutningar

Detaljplanen reglerar inte vilket av utbyggnadsalternativen som ska väljas. Idag ligger befintlig in-/utfart till den f.d. bensinstationen ca 20 meter från cirkulationsplatsen. I samband med bygglovsprövningen kommer exakta lägen för in- och utfarter att preciseras. Det är viktigt att nya in- och utfarter placeras på mest lämpligt sätt ur trafiksäkerhetssynpunkt, framför allt avseende oskyddade trafikanter. Hänsyn ska tas till den angränsande gång- och cykelbanan, infarten till dagligvarubutiken mitt emot samt till anslutningen mot cirkulationsplatsen på Kustvägen. Planbeskrivningen har kompletterats med denna förtydligande information.

Buller

Detaljplanen reglerar inte vilket av utbyggnadsalternativen som ska väljas, flera olika utformningar kommer att vara möjliga. Genom en planbestämmelse regleras dock att bostäder med en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids ska ha anpassade planlösningar, alternativt ges en storlek på maximalt 35 m². På så sätt säkerställs att riktvärdena som anges i bullerförordningen (SFS 2015:216) uppnås oavsett vilket utbyggnadsalternativ som väljs.

Prognosår

I nuläget utgår kommunens planering ifrån översiktsplan, Framtidsplan 2030, samt handlingsprogram för hållbara transporter med trafikprognoser fram till 2030. För jämförbara och konsekventa analyser av trafiken inom kommunen utgår beräkningarna därför i nuläget ifrån scenarioår 2030. Kommunen har emellertid påbörjat ett arbete med en uppdatering av båda dessa dokument med tidshorisont år 2050. Med dessa som underlag kommer kommunens framtida trafikprognoser kunna utgå ifrån ett framflyttat tidsscenario.

Dagvattenhantering

Dagvattnet från planområdet kommer, liksom tidigare, att ledas till befintlig dagvattenledning. Vid projektering av fastigheten är det viktigt att höjdsättningen görs på ett sådant sätt att dagvatten från området inte kan ledas eller rinna av till omgivande fastigheter. Detta gäller både mot angränsande villafastigheter och Trafikverkets vägdiken.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Beslut

1. Miljönämnden anser att bostadsbyggnader som är belägna i mindre orter, på landsbygd eller utanför stadens centrala delar ska lokaliseras så att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för samtliga bostäder åtminstone understiger grundriktvärdet enligt 3 § förordningen om buller vid bostadsbyggnader (60 dB(A)). Bestämmelserna på plankartan ska därför ges en utformning som styr byggnadernas placering så att detta riktvärde klaras.
2. Den förorening som har påträffats i prover på betong inne i byggnaden kan behöva tas om hand innan byggnaden byggs om till bostäder. Ytterligare undersökningar och åtgärder för avhjälpande kan dock ske i samband med att bygglov söks.

Analys och motivering

Av plan- och bygglagen framgår att hänsyn ska tas till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller när bostadsbyggnader lokaliseras, utformas och placeras. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Som stöd för bedömningen finns riktvärden m.m. i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader

I den forskning som finns kring bullers påverkan på människors hälsa finns tydliga samband mellan en ökad ljudnivå och ökning av störningar och hälsopåverkan. Detta gäller såväl upplevda störningar som mer långsiktiga hälsoeffekter som sömnpåverkan, stress samt hjärt- och kärlsjukdomar med mera. De studier som gjorts har fokuserat på utomhusnivåer där ljuddämpningen i bostäderna knappast varit undermålig. Risker för hälsoeffekter och störningar kan till viss del, men sannolikt inte fullt ut, motverkas med en genomtänkt planering av bostadsbebyggelsen och utformning av lägenheter.

Hälsoeffekterna av buller kan uppkomma vid klart lägre ljudnivåer än de riktvärden som gäller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I synnerhet gäller detta för det höjda riktvärde som gäller från och med 1 juli 2017. I Europaparlamentets miljö- handlingsprogram definieras höga bullernivåer som ljudnivåer över 55 dB Lden (dag och kväll) och över 50 dB Lnight (nattetid). Världshälsoorganisationen (WHO) har i oktober 2018 publicerat nya hälsomässiga riktvärden för omgivningsbuller. För buller från vägtrafik finns en stark rekommendation om att minska den ekvivalenta ljudnivån till 53 dB Lden och ljudnivån för natt till 45 dB Lnight. Detta eftersom högre ljudnivåer är kopplade till negativa hälsoeffekter. Lden innebär att buller under kväll och natt viktas högre än buller under dag. Vid normal dygnsfördelning av trafiken motsvarar 55 dB Lden ungefär en ekvivalent ljudnivå på 50-52 dB(A).

Det aktuella planområdet är förhållandevis bullerutsatt sett till att det är beläget i en mindre tätort utanför stadens mer centrala delar. Ljudnivån vid fasad överskrider 55 dB(A) för delar av bostadsbebyggelsen oavsett utformning och för det alternativ som innebär att den befintliga byggnaden ersätts av nya överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dB(A) för delar av den byggnad som ligger mot Kustvägen.

Miljöförvaltningen anser att bostadsbyggnader som är belägna i mindre orter, på landsbygd eller utanför stadens centrala delar ska lokaliseras så att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för samtliga bostäder åtminstone understiger grundriktvärdet enligt 3 § trafik- bullerförordningen (60 dB(A)). Förutom att det finns hälsomässiga skäl till att eftersträva en god ljudmiljö bör man även ha en högre ambitionsnivå utanför stadens centrala delar med anledning av att risken för upplevd störning ökar där det finns en förväntan om att ljudnivån ska vara låg. Bestämmelserna på plankartan bör därför ges en utformning som styr byggnadernas placering så att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till högst 60 dB(A).

De föroreningar i marken som påträffats från den drivmedelshantering som tidigare funnits på platsen har sanerats ner till nivå för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Därmed är det möjligt att bygga bostäder på platsen. Föroreningar har även påträffats i prover på betong inne i byggnaden. Denna förorening kan behöva tas om hand innan byggnaden byggs om till bostäder. Ytterligare undersökningar och åtgärder för avhjälpande bör dock kunna ske i samband med att bygglov söks.

Kommentar

Buller

Trafikbullerutredningen visar att alternativet där befintlig byggnad bevaras innehåller 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid nybyggnation överskrids värdet mot Kustvägen. Sannolikt är dock detta något missvisande då hastigheten troligtvis inte når upp till 60 km/h inne i cirkulationsplatsen. Redan vid 50 km/h är det endast en mindre del av fasaden mot Kustvägen som har värden över 60 dBA.

Om byggrätten flyttas tillbaka så att riktvärdet 60 dBA innehålls för hela fasaden vid 60 km/h innebär det att den bullerskyddade gårdssidan blir betydligt mindre. Istället blir friytan mot Kustvägen större, vilket bedöms vara ett sämre alternativ ur bullersynpunkt när det gäller utemiljön. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen utformning bör kunna accepteras vid förtätning i en centrumnod. Det är viktigt att dessa platser kan utvecklas på ett markeffektivt sätt.

Föreningar

I planbeskrivningen finns information om åtgärder för avhjälpande av föreningen i betongen, exempelvis spärrskikt som kolväten inte kan diffundera igenom eller bortfräsning av betongen där den är mörkfärgad av oljespill.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

För kännedom ligger aktuellt område utanför det geografiska område där man har möjlighet att tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning, se BBR 5:13 och kommunens handlingsprogram för skydd mot olyckor. Detta påverkar i sig inte den tänkta utformningen av planen utan blir något byggherren måste förhålla sig till vid framtida byggnation inom planområdet.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra i ärendet.

Kommentar

Fastighetsägaren har informerats om räddningstjänstens synpunkter. Informationen förs även in i planbeskrivningen som en upplysning om vad som måste beaktas vid framtida byggnation.

LAHOLMSBUKTENS VA (LBVA)

LBVA understryker att planområdet måste höjdsättas på sådant sätt att dagvatten från området inte kan ledas eller rinna av till omgivande fastigheter. För att säkerställa en viss marknivå bör höjsättning, normalt sett, regleras i plankarta.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret och LBVA är överrens om att en planbestämmelse om höjdsättning kan bli allt för begränsande i detta fall då utformningen av planområdet är relativt flexibel.

I planbeskrivningen finns information om att området ska höjdsättas på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten från fastigheten inte belastar grannfastigheterna. Detta kommer att följas upp i samband med bygglovsprövningen.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsnämndens verksamheter kommer att påverkas av de cirka 30 planerade lägenheterna. Totalt sett innebär lägenheterna att antalet barn med behov av service såsom förskola och skola ökar.

I Gullbrandstorp finns det två förskolor med vardera 4 avdelningar samt en F-9 skola. I dagsläget är såväl förskolans som skolans platser maximalt nyttjade.

Barn- och ungdomsnämnden ser att verksamheten kommer påverkas med ytterligare platsbehov i förskola och skola om utbyggnadsplanen för övriga bostäder enligt bostadsbyggnadsprogrammet aktualiseras. Det i sin tur kan komma att påverka behovet av verksamhetslokaler och därmed såväl investeringsbehov som ökade lokalkostnader.

Om nya förskolor inte planeras i samband med bostadsutbyggnaden kommer vårdnadshavare inte att kunna erbjudas plats inom närområdet utan hänvisas till andra områden.

Säkra gång- och cykelvägar finns.

Kommentar

Behovet av skol- och förskoleplatser påverkas av denna detaljplan, liksom av planering och genomförande av ortens övriga utbyggnadsområden enligt översiktsplanen. Även en utbyggnad av andra skolor, och därmed ändrade upptagningsområden, kan påverka behovet indirekt. Exempelvis kan en utbyggnad av Ranagårdsskolan (beräknad till år 2022) innebära att Gullbrandstorpsskolan avlastas från elever boende i Frösakull.

Frågan om en utökning av lokaler för skola och förskola i Gullbrandstorp bör hanteras inom ramen för det kontinuerliga arbetet med kommunens lokalförsörjningsstrategi. På så sätt kan ortens sammanvägda behov bedömas.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Inom planområdet finns inga gator, parker, torg eller cykelvägar. Halmstads kommun är inte huvudman för allmän plats i Gullbrandstorp, med undantag för gång- och cykelvägarna utmed Kustvägen och Grangatan. Gullbrandstorps vägförening ansvarar för vägar och övrig allmän plats.

Teknik- och fritidsförvaltningen bedömer det som positivt att, så som syftet är med denna detaljplan, utnyttja befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt genom förtätning i centrala lägen och bostadsbyggnation i närheten av kollektivtrafikstråk.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiva till planförslaget men har erinran mot följande: I planens syfte anges att det är viktigt att bebyggelsen håller en ”hög arkitektonisk kvalitet”. Detta regleras inte på annat sätt i detaljplanen än att det nämns i syftet. Det behövs en tydligare reglering om byggnadsnämnden i framtida bygglovsprövning ska kunna ställa krav på hög arkitektonisk kvalitet som sträcker sig utöver plan- och bygglagens grundläggande krav på god form-, färg- och materialverkan samt den bygggrätt som följer av detaljplanens bebyggelsereglerande bestämmelser om användning, höjder, exploatering, placering och bullerskydd

Kommentar

Det är av stor vikt att ny bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet då det centrala läget och den högre exploateringen innebär att platsen blir en viktig markör för Gullbrandstorp från Kustvägen. Hög arkitektonisk kvalitet är dock svår att precisera i en planbestämmelse då det ofta handlar om en helhetslösning och samverkan mellan många olika faktorer. Denna bedömning görs lämpligen i samband

med en bygglovsprövning. För att säkerställa en god kvalitet i detaljutförandet har en bestämmelse införts om att fasader ska utformas utan synliga elementskarvar (mellan större betongelement) eftersom detta i regel ger byggnaderna ett "ofärdigt" och obearbetat intryck. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att materialvalen bör anknyta till omgivande bebyggelse i området, exempelvis tegel, puts eller trä.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

SKANOVA

Telia Infra har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. Telia Infra har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få inför i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Telia Infra kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en kartbild över ledningarnas läge. Två ledningar matar in direkt till berört planområde. Kostnader för en eventuell flytt/åtgärder på dessa ledningar ska bekostas av exploatören. En av ledningarna, en kopparkabel söder om befintlig byggnad, matar även vidare ner till en av grannfastigheterna. Kommunen har ingen kännedom om någon rättighet för denna ledning. Om det skulle bli aktuellt att flytta/åtgärda denna ledning får kostnaderna för detta lösas av berörda parter.

E.ON

Inom planområdet har E.ON en markförlagd servisleddning in till byggnaden.

Innan markarbete sker måste kabelvisning i fält beställas. Detta gäller även innan grävning påbörjas. Då byggnaden eventuellt kommer att rivas så måste serviskabeln tas ur drift och kopplas ur, kontakta E.ON innan rivning.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Skulle det visa sig efter utsättning av serviskabeln, att byggnationen kommer i konflikt med vår markförlagda kabel måste kontakt tas med E.ON Energidistribution AB för att träffa överenskommelse om ledningsflytt.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en kartbild över ledningarnas läge. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om vad som gäller för E.ON:s ledningar inom planområdet. Exploatören får E.ON:s yttrande med kontaktpersoner och instruktioner i sin helhet.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Kommunala lantmäterimyndigheten i Halmstad
- Kulturmiljö Halland
- Socialnämnden
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Halmstads stadsnät AB
- Hallandstrafiken

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

VADIM MATITSYN OCH ANTONIA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:172

Vi vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplansändring gällande Gullbrandstorp 1:548 – Bostäder och centrumlokaler i centrala Gullbrandstorp. Nedan följer synpunkter i förhållande till område i sidoordning.

SYFTET (sid. 3)

Enligt syftesbeskrivningen är tanken att förtäta Gullbrandstorp med lägenheter i flerbostadshus i centrala Gullbrandstorp. Förslaget innebär att Gullbrandtorps centrum ska märkas ut genom ett markerat centrumnod. Denna centrumnod innebär enligt förslaget en högre bebyggelse än övriga fastigheter, i dagsläget 1-2 våningar. Förslaget är att tillåta byggnader på upp till 14 m i nock (3 våningar).

Synpunkter

I den senast antagna detaljplanen (2010-01-27) i centrumområdet säger man att max 7 meter i nockhöjd är tillåtet. När dessa antogs fanns inget behov av att märka ut centrum utan man gick på en enhetlig utformning av området, vilket även stämmer överens med 2 kap 3 § Plan- och bygglagen.

För att märka ut ett centrum behövs inga högre byggnader. Istället kännetecknas ett inbjudande centrum av träd & buskar, grönytor, rätt belysning, skyltning etc. Om man vill ha en markering och sända ut ett signalvärde kan detta göras på betydligt fler inbjudande sätt än genom en högre byggnad.

Att förtäta och tillåta 3 våningar med en vinning på 8-10 lägenheter gentemot 2 våningar står inte i rimlig proportion till det personliga intrånget det medför.

Även i undersökning om miljöpåverkan står det "Genom en något högre bebyggelse i 3 våningar utmed gatorna markeras platsens betydelse – en signal utmed Kustvägen om att detta är ortens centrum. En skillnad på 3 meter i höjd är inget som ger en tydlig signal. Den skillnaden kommer att försvinna mellan höga träd och inte ha den markeringseffekt som man eftersträvar. Däremot kommer den att ha en väsentlig påverkan på närliggande villafastigheter. Den lilla, näst intill obefintliga, markeringsvinning som görs står inte i rimlig proportion till den olägenhet som drabbar intilliggande villor. Den utgör snarare ett intrång i den personliga sfären och privatlivet.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten nockhöjd på 11 m på befintlig byggnad eller 14 meter på nybyggnation strider mot detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR (sid. 8)

Gator och trafik: I detaljplanen står "Planområdet ligger i korsningen Kustvägen - Grangatan med in- och utfart mot Grangatan. Mot Kustvägen gäller utfartsförbud. Utmed båda gatorna finns separerade gång- och cykelbanor. Cykelbanan utmed Grangatan fortsätter fram till Gullbrandstorpsskolan. Vid planområdet finns även ett upphöjt övergångsställe som knyter an till en gång- och cykelbana med tunnel under Kustvägen för passage till andra sidan." I sista stycket går även att läsa "All parkering sker på egen fastighet".

Synpunkter:

Skolan, som är från årskurs 0 till 9, ligger längre ner på Grangatan. På andra sidan Kustvägen har flertalet villor byggts och antalet förskole- och skolbarn har ökat markant. Deras naturliga väg till förskola och skola är genom den gång- och cykeltunnel som finns. Olyckor har redan förekommit. Med en ökad gång- och cykeltrafik av skolbarn, som leds under tunneln och över övergångsstället, är säkerheten mycket viktig. Att då ha en stor parkering med utfart jämte övergångsstället och över cykelbanan är ytterst olämpligt och medför en hög risk för olyckor. Skolbarnens säkerhet måste gå först.

Även lekplatsen är välbesökt, av barn i alla åldrar, som behöver ta sig dit och därifrån säkert.

Parkering: Villaägarna i närområdet äger 2-3 bilar per hushåll. Enligt Statistiska Centralbyrån äger hushåll i Halmstad i snitt 1,1 bilar och i Laholm 1,38 bilar i snitt. Då kollektivtrafiken i Halmstad och Laholm är väl utbyggd i centrum gör vi en rimlig uppskattning till 1.5 bilar per hushåll. Detta ligger väl i överensstämmelse med SCBs statistik. 30 lägenheter motsvarar då 45 bilar och parkeringsplatser. Då det inte kommer att finnas tillräckligt parkeringsutrymme på tomten kommer alternativet bli att parkera utanför Tempo/Vårdcentralen på deras parkering. Tempofastigheten är privatägd och kommer inte att tillåta parkering av obehöriga. Den ökade trafiken kommer dessutom att köra till jobbet i samband med skolstarten mm. Hur kommer detta att gå under vinterhalvåret i mörker och regn? Säkerheten får inte prioriteras bort då det innebär en hög risk för olyckor.

Med flertalet nya lägenheter ökar biltrafiken och trafiksituationen förvärras med risk för olyckor. Med närhet till såväl skola som lekplats medför en ökad bilparkering med utfart ingen god trafikmiljö.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.
- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.

BEBYGGELSE (sid. 9)

I stycket står "I anslutning till dagligvarubutiken har det nyligen uppförts 11 st. bostadsrättslägenheter i 1 våning. Söder och öster om fastigheten ligger befintlig villabebyggelse i 1 - 1½ våningar."

Synpunkter

Detaljplanen 0020/2008 antogs 2010-01-27 och avser andra sidan Grangatan där de 11 nya bostadsrättslägenheterna har byggts. Behovet av ett markerat centrumnod borde varit lika aktuellt då, ändå beslutades det om en tillåten taknockshöjd på 7,0 meter. I detaljplanen står att högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och högsta taknockshöjd är 7,0 meter.

För att få en estetiskt tilltalande utformning av centrum och Gullbrandstorp borde enhetlighet gälla. Vi anser att även den nya detaljplanen borde innebära en max tillåten taknockshöjd på 7,0 meter, vilket även överensstämmer med den byggnad som finns på tomten idag.

- Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter med en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation strider mot detta.

SAMHÄLLSSERVICE (sid. 10)

"I orten finns 2 förskolor med 4 avdelningar vardera, på ett avstånd av cirka 200 respektive 350 meter. Gullbrandstorpsskolan, årskurs F-9, ligger ca 300 meter söderut."

Synpunkter

Med så mycket minderåriga i rörelse i närområdet är det viktigt att säkerheten är hög. Ett sätt är att hålla nere trafiken så mycket det går. När Gullbrandstorp växer, växer även trafiken till och från affär, pizzeria, vårdcentral och frisörsalong. Detta är fullt tillräckligt och därmed viktigt att man håller nere övrig trafik så mycket det går. Detta talar mot byggnader i 3 våningar som inrymmer fler lägenheter.

- Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter och den trafikökning det medför strider mot detta.

- Enligt 2 kap 6 § p. 2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

DAGVATTEN (sid. 10)

"Dagvattensituationen i centrala Gullbrandstorp är ansträngd och kapaciteten i det befintliga nätet är begränsad."

Synpunkter

Då det ofta blir översvämningar i Gullbrandstorp och befintligt vatten- och avloppsnät inte fungerar tillfredställande innebär det ytterligare en belastning med 24-30 lägenheter. Nuvarande nät är inte dimensionerat för detta utan undermåligt. Oavsett storlek på byggnad krävs en översyn av nätet med väsentliga förbättringar. Nätet var undermåligt redan innan de 11 nya bostadsrätterna byggdes och är ännu mer påfrestat idag.

Då dagvatten- och spillvattennätet inte är tillräckligt i dagsläget utan mycket ansträngt kan inte detaljplanen medge en större utvidgning av boendet. En dimensionering måste ske utifrån nu rådande förutsättningar först innan ytterligare tillbyggnad av fler lägenheter kan ske. Flera fastigheter i närområdet har fått backventiler installerade av kommunen (ca 50 000 kr per anläggning). I Länsstyrelsens beslut daterat 2010-04-13 med dnr 403-952-10 går det att utläsa "att det finns problem med såväl spillvatten som dagvatten i Gulbrandstorp." Detta faktum är känt sedan tidigare och har som vi tidigare påpekat då ytterligare belastats med 11 nya bostadsrättslägenheter.

- Enligt 2 kap 5§ p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvattennätet i relation till fler hyreslägenheter strider mot detta.

BULLER (sid. 12, sid. 19 & sid. 22)

Bullermätning har gjorts gentemot de två trafikerade gatorna. Resultatet visar att vissa enskilda uteplatser/balkonger eventuellt inte kommer att klara gällande riktvärden för buller på uteplats.

Detaljplanens påverkan på bullersituationen innebär sannolikt en lokal minskning av biltrafiken och därmed även trafikbullernivåerna på platsen. Närheten till olika typer av service samt kollektivtrafik innebär att förutsättningarna för att resa hållbart och undvika bilkörning är goda.

Synpunkter

Någon bullermätning för befintliga villor har inte gjorts. Med ökad trafik under morgon, kväll och helger i samband med avfärd eller parkering är farhågan att omkringliggande villor drabbas. Under vinterhalvåret, när motorvärmare ska användas och tomgångskörning är tillåten till max 1 minut, är det trots allt sannolikt att många varmkör sina bilar. Detta innebär en stor olägenhet för intilliggande villor. Till detta kommer ökade avgaser och utsläpp i närhet av villornas sovrumsfönster, vilket innebär en betydande olägenhet.

Vad gäller detaljplanens påverkan på buller och argumentet om minskning av trafiksituationen är inte med verkligheten överensstämmande. Att bygga fler lägenheter påverkar inte redan befintlig trafiksituation i den mån att den minskar. Boende i Harplinge, Haverdal och Steninge påverkas inte av en byggnation i Gullbrandstorp utan kommer fortsätta att köra bil. Övriga boende i Gullbrandstorp påverkas inte heller av en hyreslägenhet i den mån att deras bilanvändande minskar. Trafiksituationen minskar inte utan är i bästa fall oförändrad men med största sannolikhet ökad då de nya lägenhetsinnehavarna säkerligen har bil. Hade alla boende i kommande lägenheter åkt buss hade trafiksituationen varit oförändrad. Minska kan den aldrig göra.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

TRAFIK, GATOR OCH PARKERING (sid. 13)

I underlaget går det att läsa att man bedömer att trafiken minskar gentemot tidigare verksamhet på fastigheten – bensinstation.

”Busshållplats finns i planområdets direkta närhet. Bostäder i anslutning till denna bidrar sannolikt till att fler väljer kollektivtrafik för sina resor, vilket också stärker underlaget.”

Synpunkter

Enligt vår bedömning är det möjligt att den minskar jämfört med bensinstationstiden men samtidigt kommer trafiken att intensifieras under vissa delar av dagen. Kommande trafik kommer med andra ord att komprimeras till vissa tider på dygnet. De förutsättningar som gällde när det bedrevs en bensinstation är inte jämförbara. Under åren vi inte haft någon bensinstation har verksamheter runtomkring vuxit. Ytterligare en förskola har byggts. Skolan har utökats med fler elever. Vårdcentral har tillkommit. Att jämföra och säga att det blir mindre trafik jämfört med när det bedrevs en bensinstation på tomten anser vi inte vara relevant i sammanhanget.

Vad gäller tillgång till busshållplats håller inte argumentet att fler kommer att välja kollektivtrafik. Kollektivtrafiken är ännu inte tillräckligt utbyggd, vare sig i sträckning eller i avgångstider, för att motsvara det behov som finns. Flera av oss som bor i de angränsande villorna började med att åka buss men fick istället köpa en bil till för att kunna få ihop logistiken. Själva närhet till en busshållplats är inte en avgörande faktor för om man väljer buss eller bil.

BILPARKERING (sid. 13)

När beräkning görs av antalet parkeringsplatser räknas Gullbrandstorp till zon 3 vilket motsvarar 11 p-platser/1000 kvm. Avstånd på 200 m till busshållplats kategoriseras som ”mycket god kollektivtrafik” och reducering med 20 % får göras. Detta ger 8,8 p-platser/1000 kvm, således 25 p-platser vid 2800 kvm bruttoarea. Reducering får göras med ytterligare 5 % vid bilpool eller samnyttjande.

Beroende på typ av centrumfunktion uppskattas antalet parkeringsplatser till ca 30 st vid 1000 kvm.

Synpunkter

Beräkningen som görs av p-platser utgår per kvm. Detta borde istället vara per lägenhet då antalet lägenhetsinnehavare eller skrivna på fastigheten utgör grund för hur många bilar som finns i respektive hushåll/lägenhet.

Vid hänsyn till bilpool anser vi detta endast utgöra en mindre ej aktuell justering. De flesta som bor utanför stan och vill ta sig någonstans vill ha egen bil och enkelt kunna ta sig utan att passa tider och dessutom då kommunikationen inte är utbyggd tillräckligt i dagsläget.

Mycket god kollektivtrafik: Hänsyn tas till avstånd inte till avgångstider eller färdvägar. Kollektivtrafiken är inte god och kan inte enbart bedömas utifrån avståndet till närmsta busshållplats.

Enligt vår beräkning är antalet p-platser nästan det dubbla. Fakta är att varje hushåll/villa i närheten av busshållplatsen har redan idag mellan 2-3 bilar. Även om vi räknar lågt, enligt SCBs underlag, på 1,5 bilar i snitt så motsvarar det 45 parkeringsplatser med 30 lägenheter. För att komma ner runt 20 p-platser uppskattas antalet lägenheter till ca 12-13 st. Till detta ska även kunder till pizzerian inräknas, uppskattningsvis 6-8 platser i dagsläget. Detta gör att antalet lägenheter borde minskas.

30 parkeringsplatser vid 1000 kvm skulle motsvara ca 3 st för de 100 kvm som motsvarar pizzerians storlek idag. Pizzerian är mycket uppskattad och folk åker såväl från Villshärad som Haverdal och Harplinge för att handla där. Ägarna till pizzerian har, sedan flera år, önskemål om att utöka verksamhetslokalerna då de är trångbodda. Med en utökning till 180 kvm motsvarar detta 6 bilplatser enligt era riktvärden men 10-12 platser enligt pizzerians ägare. Några cyklar och några åker moped till pizzerian men de flesta tar bilen då pizzakartonger är otympliga att ta med sig på en cykel. De som cyklar dit och äter där kommer i sällskap och oftast upp emot en 8 st cyklar samtidigt. Under sommarhalvåret utnyttjas även en uteservering på ca 35 kvm. Önskemålet är att utöka uteserveringens yta till 50-60 kvm. Detta medför ytterligare parkeringsplatser att räkna med.

Även yta för varuleveranser måste tas i beräkning. Varubilarna ska på ett säkert sätt kunna leverera varor i närhet till butiken. De ska på ett säkert sätt kunna vända, alternativt slippa backa ut på en mer trafikerad väg som dessutom korsas av cyklande och gående barn på väg till skola och förskola.

Då detaljplanen tillåter servicefunktioner bör även en räddningsväg finnas. Även denna ska rymmas i ytans planering.

Då lokalen ska inrymma servicefunktioner behöver ytterligare parkeringsmöjligheter inberäknas. Om hela bottenvåningen blir servicefunktioner så innebär det minst 30 parkeringsplatser bara till deras kunder.

Vill kommunen ha ett levande centrum i Gullbrandstorp med fler servicefunktioner i framtiden så måste det finnas parkeringsmöjligheter i närheten. Då kan man inte kväva den utvecklingen redan nu genom att bygga hyreslägenheter som tar platsen i anspråk.

BEBYGGELSE

ANVÄNDNING (sid. 14)

Enligt kommunens översiktsplan ligger planområdet inom den utpekade centrumnoden för Gullbrandstorp. Det är positivt att centrumnoden kompletteras med bostäder, men samtidigt är det viktigt att det fortfarande finns möjlighet för handel och service i detta centrala läge.

Synpunkter

Om detta område ska vara ett centrum i Gullbrandstorp är det helt rätt att utrymme finns för handel och service. Bostadsbehovet kan läkas genom byggnation i utkanten av Gullbrandstorp. Skapa istället ett levande centrum med aktivitetsytor etc.

EXPLOATERINGSGRAD (sid. 14)

Exploatörens önskan i nuläget är att behålla befintlig byggnad och bygga om denna till bostäder med viss tillbyggnation. Byggnadsytan är idag 700 kvm och en höjd motsvarande ca 1½ - 2 våningar. En detaljplan gäller under lång tid, ända fram till dess att den i framtiden ändras/ersätts.

Synpunkter

En höjd motsvarande 1½ - 2 våningar motsvarar idag på befintlig byggnad 7 meter. Vad gäller en detaljplans längd gäller den tills en ny antas. Detta behöver inte vara under en längre tid utan till dess att nya behov och önskemål finns. Att redan i dagsläget sätta om långsiktiga framtida behov är inte applicerbart utan det är tillräckligt att utforma den utifrån dagens förutsättningar, eller max 5 år framåt då bygget ska vara påbörjat. Det är nu en renovering-, om- eller tillbyggnad ska ske. Det är nu ändringen ska till utifrån behovet. När befintlig byggnad är på plats kommer den sannolikt inte att rivas utan att stå många år framöver. När den tiden kommer, då byggnaden ska ändras, kan man då ändra detaljplanen utifrån de behov som finns då. Det finns ingen anledning att ta höjd och ge vida ramar redan nu.

PLACERING (sid. 15)

Detaljplanen läser inte bebyggelsens exakta placering utan anger endast att ett avstånd på minst 2 meter ska hållas mot fastighetsgräns mot gatorna samt 4 meter mot angränsande bostadstomter.

Synpunkter

Intilliggande och berörda villor är idag placerade på sina tomter så att umgängesyten finns på baksidan där de har middags- och eftermiddagssol. Det är här tanken är att man ska vara ute och umgås och barnen leka. Att då ha en hög byggnad som tidigare lägger solskuggningen, parkeringar med avgaser etc är inte rimligt utan innebär en stor negativ påverkan på livsmiljön.

Med 4 meter mot angränsande bostadstomter är frågan hur detta påverkar intilliggande villors möjlighet att bygga ut i framtiden.

Även vad gäller insyn är det ett rejält intrång i privatlivet då flertalet lägenhetsinnehavare kan stå och titta direkt ner på de som umgås, ligger och solar etc. Viss insyn kan man aldrig komma ifrån men vi finner det oacceptabelt med så stor insyn i det privata livet. Detta är en väsentlig inskränkning i privatlivet och medför ingen god livsmiljö.

- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter vid befintlig byggnad och 14 meter vid nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

SOCIALA KONSEKVENSER (sid. 17)

Gullbrandstorp är en utpekad serviceort. Servicefunktioner i centrum är avgörande för att stärka en orts identitet och skapa en naturlig mötesplats. Ett fungerande serviceutbud är också viktigt för att boende på orten ska kunna få ihop vardagslivet på ett enklare sätt. Samtidigt som centrumfunktioner är det viktiga finns det ett behov av lägenheter.

Synpunkter

Servicefunktioner är viktiga i ett centrum. Ett fungerande serviceutbud där man kan göra flera ärenden samtidigt inom ett begränsat område, som inte kräver förflyttning, är positivt. Var man ska täcka efterfrågan på lägenheter behöver inte begränsa möjligheterna till service. Lägenhetsbristen kan istället läkas genom att utnyttja andra områden som ännu inte är bebyggda, dvs i utkanten av Gullbrandstorp. Gullbrandstorp är ännu till ytan inte så stort så avståndet till servicefunktioner är inte långt. Halmstad innerstad, Haverdal, Harplinge, Söndrum, Eldsberga, Trönninge mfl ställen har inte en utmärkande centrumnod, snarare tvärtom. I Halmstads centrum finns inte de högsta byggnaderna utan de ligger i utkanten av stan, på Norra Utmarken, vid Höskolan, Hallarna etc. En centrumnod står inte och faller med den högsta byggnaden i närheten. För att ett centrum ska vara inbjudande behövs istället naturliga mötesplatser i form av bänkar, träd och grönområden. Ett centrum med servicefunktioner men också med ytor för mötesplatser. Vem vet, för att kunna exploatera och bygga ett riktigt centrum kanske själva centrumplatsen förflyttas till området närmast Villshäradsrondellen där man täcker Gullbrandstorp, Villshärad, Haverdal, Harplinge och Steninge. Här finns möjligheter att expandera i större utsträckning än vid nuvarande "centrum". Inom några år är Gullbrandstorp och Villshärad sammanbyggda och rimligen torde ett framtida centrum ligga här.

TRYGGHET (sid. 17)

Området kring centrum är i dagsläget relativt öde under sen kvällstid vilket kan innebära att platsen känns otrygg under dessa tider på dygnet.

Synpunkter

Någon otrygghet har inte upplevts av de som bor i de närliggande villorna. Barnen går ofta hem från fritidsgården när den stänger kl 22 utan att känna sig otrygga. Att bygga en fastighet med cykelförråd, parkering på baksidan (skymda ytor) etc gör inte saken bättre. Istället borde en översyn/komplettering göras av gatlyktorna. Trygghetsaspekten är inte aktuell som motivering till flertalet nya lägenheter.

INSYN/SOLFÖRHÅLLANDEN (sid. 22)

Detaljplanen innebär en höjning av tillåten byggnadshöjd med ca 1 – 2 våningar. Detta innebär en ökad insyn från de nya bostäderna till intilliggande befintliga bostadstomter. Om byggnadsrätten utnyttjas maximalt innebär detaljplanen även en ökad skuggning för intilliggande fastigheter, framför allt i öster. Jämfört med idag kommer skuggpåverkan ske ungefär en timme tidigare under höst- och vårdagjämning, från ca 16,00 istället för 17,00.

Synpunkter

Insyn: Befintliga villor är belägna på sina tomter så att umgängesytan är vänd mot eftermiddagssolen, dvs mot 1:548. Med en byggnad på 3 våningar, 14 m blir insynen betydande. Att inte bygga 3

våningar mot intilliggande villor gäller med undantag av 1:170. Här kommer en 14 m hög gavel 4 m från tomtgränsen och där umgängesytan är. 3 våningar är en väsentlig inskränkning av villaägarnas privatliv och en oacceptabel höjd.

Skuggning: Mätvärde på 1 timmes skillnad under höst- och vårdagjämning visar bara på en median. Under halvåret däremellan är skuggningseffekten betydligt längre. Under sommarhalvåret när solen går ner sakta är tidsskillnaden större. Det är även under sommarhalvåret man vistas i högre utsträckning i sin trädgård. Med andra ord så är skuggningseffekten väsentlig i sammanhanget. Vi vistas mer i trädgården under sommarhalvåret och det är också då skuggningseffekten är som längst.

- Enligt 1 kap 1 § PBL syftar bestämmelserna även till att se till den enskilda människans frihet. En väsentligt ökad insyn anser vi strider mot denna paragraf.
- Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vi anser att en tillåten nockhöjd på 11 meter på befintlig byggnad och 14 meter vid en nybyggnation och den insyn detta medför inte ger en god livsmiljö för intilliggande villor och därmed strider mot denna paragraf.

EKONOMISKA FRÅGOR (sid. 24)

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive tex bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Synpunkter

Krav är ett enhetligt högre plank gentemot befintliga villor för att minimera buller och insyn. Planket står på 1:548 och underhållet bekostas och sköts av ägaren till tomten. Detaljplanen säger att själva byggnaden ska vara arkitektoniskt utformad. Detta är även önskemålet vad gäller planket. Ett enhetligt plank som sträcker sig längs med hela tomten, dvs utmed berörda villor är att föredra.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

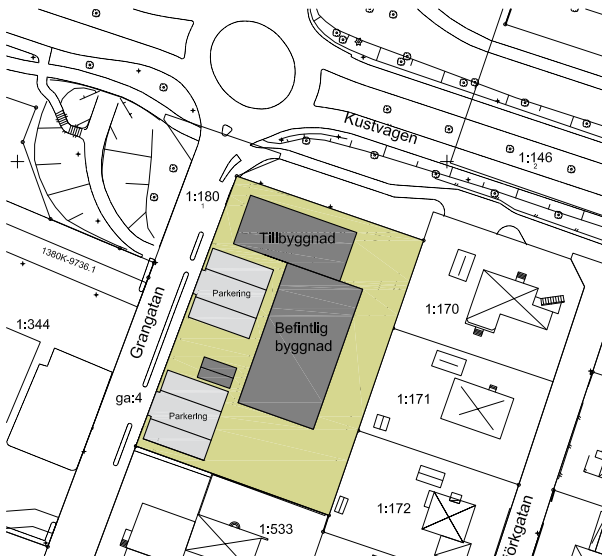
Som nämns inledningsvis består Gullbrandstorp idag av fastigheter på max 2 våningar. En högre byggnad skulle störa enhetligheten. En högre byggnad markerar inte ut centrum utan snarare stör samhällsbilden. För ett inbjudande och välkomnande Gullbrandstorp och centrum behövs inga högre byggnader utan istället grönområden, träd o buskar, bänkar och naturliga mötesplatser. Förbättra skyltningen till Centrum, Vårdcentral, Hembydsgård, Folkets Hus, skola och fotbollsplan (Gullevis mm).

Om detaljplanen antas och byggnader i 3 våningar uppförs är frågan vem som står för kostnaden för närliggande villors värdeminskning.

ALTERNATIVA FÖRSLAG

Alternativ 1: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktion med en maxhöjd på 7/10 meter om den ligger utmed Grangatan och 30 meter från villatomternas gräns. Vid utnyttjande av befintlig byggnad är en godkänd nivå 1½ våning motsvarande en nockhöjd på 7 meter.

Alternativ 2: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner, samt tillåta på befintlig byggnad en nockhöjd på 7 meter. Tillbyggnad med nockhöjd på 7 meter kan ske enligt ritning nr 2, dock max 18 meter från närmsta villatomt, se bild.



Alternativ 3: Ändring av detaljplanen från att gälla bensinstation till bostäder samt centrumfunktioner. Använda eller ersätta befintlig byggnad. Vid nybyggnation dock maximal nockhöjd på 7 meter och inte närmare än 18 m från tomtgräns, se bild ovan.

Enligt 2 kap 3 § PBL är det viktigt med en estetiskt tilltalande utformning. Vi anser att ovan nämnda alternativ med en maximal nockhöjd på 7 meter ger en mer enhetligare utformning av centrum och Gullbrandstorp, vilket även överensstämmer med de nybyggda bostadsrätterna på motstående sida.

SAMMANFATTNING

Vi tycker att det är bra att något görs åt byggnaden och marken och är positiva till själva ändringen från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Enligt 1 kap 1 § PBL och 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till enskildas intressen. Med en tillåten nockhöjd på 14 meter som medför en väsentligt ökad insyn anser vi att förslaget strider mot dessa paragrafer.

Enligt 2 kap 3 § PBL ska planläggningen beakta en estetiskt tilltalande utformning. Då övriga byggnader i Gullbrandstorp är 2 våningar anser vi att ett 3-våningshus strider mot denna paragraf.

Enligt 2 kap 5 § p.5 PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, risken för olyckor och översvämning. Vi anser att det, av kommunen redan kända, högt belastade dag- och spillvatten nätet i relation till belastningen från fler hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.2 PBL ska byggnader placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Vi anser att tillåtandet av flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Enligt 2 kap 6 § p.6 PBL ska hänsyn tas till en god trafikmiljö. Vi anser att flertalet nya hyreslägenheter strider mot detta.

Förtätning med fler lägenheter där 1 våning motsvarar ca 8 - 10 lgh mer inte står i rimlig proportion till det personliga inträdet i närliggande villaägare liv eller för att ge dem en fortsatt god livsmiljö.

SLUTSATS

Vi yrkar på att detaljplanen ändras från bensinstation till bostäder samt centrumfunktion.

Vid befintlig byggnad medges en högsta nockhöjd på 7 meter. Vid tillbyggnad av befintlig byggnad ska den ske mot rondellen till dock max 23 m från närmsta villatomt.

Vid nybyggnation 23 m från närmsta tomtgräns medges en högsta tillåtna nockhöjd på 10 meter

Vi yrkar även på att få skriftligt svar på respektive synpunkt med motivering.

Vi yrkar även på att få yttra oss innan något framtida bygglov beviljas.

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

PER ORTHEDEN OCH CAMILLA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:170

Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

KARL-ÅKE GUDMUNDSSON OCH INGRID GUDMUNDSSON, GULLBRANDSTORP 1:171

Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

TORE OSKARSSON OCH SONJA OSKARSSON, GULLBRANDSTORP 1:173

Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

MOUSTAFA KARTAL, MOHAMED KARTAL OCH YOUNUGUL KARTAL, GULLBRANDSTORP 1:533

Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

GULLBRANDSTORPS SAMHÄLLSFÖRENING

Samhällsföreningen ser fram emot en lösning av bostadsbyggande på den gamla sk. Preem-tomten.

Olika planer har presenterats. Tomtägaren har föreslagit att man använder sig av den befintliga

byggnaden och kommunen har å sin sida föreslagit andra lösningar med nybyggnation. Kommunen föreslår även byggnader i 3 våningar innehållande 30 lägenheter samt tillhörande centrumfunktion. Detta förslag passar inte in i samhällsbilden.

Vi ställer oss avvisande till en byggnad med 3 våningar. Man kan kanske nöja sig med 20 lägenheter samt centrumfunktion. Tomtägarens förslag är inte ute ur bilden.

Parkeringssituationen kan bli besvärlig enligt de riktlinjer kommunen framfört. I detta sammanhang kan man se på lösningen vid de 11 bostadsrätter som finns vid tempo. Inte ser det vacker ut.

Man måste ta hänsyn till grannarnas synpunkter. Frågor kring dagvattensituationen, buller, insyn och skuggning måste hanteras med största respekt.

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

NAMNUNDERSKRIFTER FRÅN 24 BOENDE I GULLBRANDSTORP (UNDERSKRIFTERNA HAR TOLKATS I MÖJLIGASTE MÅN):

ANDREAS BERGSTAF OCH SANDRA BERGSTAF, BJÖRKGATAN 1
TONY HEDENBERG OCH MALIN HEDENBERG, BJÖRKGATAN 3
ULRIKA SÖDERBERG, BJÖRKGATAN 5
JOHAN AHLSTRÖM OCH ULRIKA AHLSTRÖM, BJÖRKGATAN 7
ANDERS NIKLASSON OCH CATARINA NIKLASSON, BJÖRKGATAN 9
MARGIT JOHANSSON, BJÖRKGATAN 10
BORIS BENGTSSON OCH GUN-BRITT BENGTSSON, BJÖRKGATAN 11
JOHAN DETTERBERG OCH LINA DETTERBERG, BJÖRKGATAN 12
MAGNUS THORNBERG, BOKGATAN 3
MAGNUS ERIKSSON, FURUGATAN 4
OTYDLIG UNDERSKRIFT, BJÖRKGATAN 5
JOHNNY NEILHART OCH ING-MARIE NEILHART, GRANGATAN 3
MARTIN HEDBERG OCH MALENA ANDERSSON, GRANGATAN 6
OTYDLIG UNDERSKRIFT, OXELGATAN 7
ASTA SVENSSON, BJÖRKGATAN 13
OLOF ÅGREN, BOKGATAN 4

Härmed önskar vi att Gullbrandstorps centrum fortsätter att utvecklas vad gäller centrumfunktioner. Vi önskar även att säkerheten går före när det gäller våra skolbarn. En enhetlig bebyggelse där detaljplanen efterliknas ”Tempoområdet”. Vi önskar att hänsyn tas till bifogade synpunkter - Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172.

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

NAMNUNDERSKRIFTER FRÅN 29 PERSONER INKOMNA VIA CAMILLA ANDERSSON, GULLBRANDSTORP 1:170, DEN 17 DECEMBER 2018, DVS. EFTER SAMRÅDSTIDEN. (UNDERSKRIFTERNA HAR TOLKATS I MÖJLIGASTE MÅN):

LINNEA PÅLSSON, HERTIG KNUTSGATAN 37A
JOSEFIN BENGTSSON, RIDHUSGATAN 6
WILHELM JÖNNE, VIKENVÄGEN 28
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, HAGALUNDSVÄGEN 10 C
SANDRA DALGREN, PÅLSBOVÄGEN 4
MARINA ERIKSSON, FURUGATAN 4
NINA LUNDE, BUMERANGEN 7
HULTÉN, OTYDLIG ADRESS
NORD, OTYDLIG ADRESS
LOUISE SUNDQVIST, MALCUSGATAN 12
MARIA KARLSSON, PILAGÅRDSVÄGEN 12
MONICA NILSSON, OTYDLIG ADRESS
INGELA JONSSON, HUNNESTAD
CHRISTIAN HENRIKSSON
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, ROSKILDEGATAN 4
VELICHKO BACHVAROV, GRANGATAN 1B
TSVETELINA BACHVAROVA, GRANGATAN 1B
DINCER YUSEIN, GRANGATAN 1B
SANDRA GRANFELDT, PILEFELDTSGATAN 45
MARTINSSON, FOLKPARKSGATAN 2
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, MOSSVÄGEN 2, HAVERDAL
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, KAPTENSGATAN 11A
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, ÄLGVÄGEN 22
OTYDLIG NAMNUNDERSKRIFT, SAGERSKA VÄGEN 11, STENINGE
SABINA BEJTOVIC, BUFFELGATAN 17

Härmed önskar vi att Gullbrandstorps centrum fortsätter att utvecklas vad gäller centrumfunktioner. Vi önskar även att säkerheten går före när det gäller våra skolbarn. En enhetlig bebyggelse där detaljplanen efterliknas ”Tempoområdet”. Vi önskar att hänsyn tas till bifogade synpunkter - Samma skrivelse som ovan, Vadim Matitsyn och Antonia Andersson, Gullbrandstorp 1:172.

Kommentar

Se samlade kommentarer till samtliga inkomna synpunkter från sakägare och övriga boende i området, sid 23.

SAMRÅDSMÖTE

Ett samrådsmöte hölls den 23 oktober 2018 i Gullbrandstorpsskolans matsal. 13 personer närvarade vid mötet. De synpunkter som framfördes vid samrådsmötet berörde i huvudsak följande ämnen:

- Kritik mot planens flexibla utformning - vore bättre att låsa förslaget till ett alternativ.
- Positivt att något händer med tomten.
- Kritik mot våningsantal och höjder. Påverkar angränsande fastigheter genom insyn och skuggning.
- Ett centrum behöver inte vara markerat genom höga hus.
- Parkeringsbehov.
- Trafikfrågor.

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte eller i övrigt muntligt framförda synpunkter ger ej rätt att överklaga planförslaget.

SAMLADE KOMMENTARER TILL SAMTLIGA INKOMNA SYN- PUNKTER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

VÅNINGSENTAL OCH HÖJDER

Påverkan på stadsbilden

Kommunen har under planarbetet gjort en avvägning mellan påverkan på befintliga bostäder och behovet av fler tillgängliga lägenheter i flerbostadshus. Det råder idag stor brist på lägenheter i flerbostadshus i Gullbrandstorp, vilket innebär att detta är ett tungt vägande allmänt intresse. Gullbrandstorp utgör också en serviceort i kommunen och dess centrum har därför pekats ut i kommunens översiktsplan som en plats för tätare bebyggelse.

En minskning med ca 8-10 lägenheter är en förhållandevis stor minskning när det totala antalet endast är cirka 25-30 st. Det innebär att det blir betydligt svårare att få ekonomin att gå ihop i projektet. En sänkning från 3 till 2 våningar innebär dessutom att kravet på hiss försvinner och att en sådan lösning också blir svårare att finansiera.

En enhetlig byggnadshöjd ger enligt kommunens bedömning inte per automatik en mer estetiskt tilltalande utformning. En variation kan också berika platsen. Vid uppförandet av en något högre bebyggelse blir det dock viktigt att utforma byggnaderna med hög arkitektonisk kvalitet, något som också poängteras i planhandlingarna.

En markering av ett centrum behöver inte nödvändigtvis ske genom en högre bebyggelse utan kan även göras genom belysning, skyltar, bänkar och grönska. Genom en högre bebyggelse skapas dock en naturlig fokusering på detta område.

Att bebyggelsen i en centrumnod generellt kan tillåtas vara högre än omgivningen handlar emellertid inte endast om att markera platsen. Framför allt är det ett resultat av att utnyttja centralt belägen mark effektivt och att tillskapa fler tillgängliga lägenheter i ett läge med korta avstånd till service och kollektivtrafik.

Jämförelser med andra projekt

Detaljplanen för de 11 bostadsrättslägenheterna i 1 våning ("Tempområdet") påbörjades år 2008. Befolkningstillväxten vid den tiden var inte lika kraftig som vi ser idag. I den översiktsplan som då gällde (ÖP 2000) var målsättningen en sk. "nolltillväxt", dvs. bibehållen folkmängd i alla tätorter, vilket för Gullbrandstorp motsvarade en utbyggnad med ca 3-5 lägenheter/år (Källa: ÖP 2000 - delöversikt Gullbrandstorp). I kommunens nuvarande prognoser räknar man med en befolkningsökning mellan åren 2018-2050 på 50 000 invånare – från 100.000 till 150.000 invånare. I kommunens översiktsplan från 2015 anges inriktningen för hur kommunen ska kunna växa kraftig på ett hållbart sätt. Där finns en tydlig ambition om förtätning av befintliga serviceorter och en mer koncentrerad bebyggelse i centrumnoderna; nära service och kollektivtrafik. Detta är en bakgrund till att samhällsplaneringen inte ser ut på samma sätt idag som 2008. Därutöver görs naturligtvis alltid en bedömning av vad som anses vara lämpligt i varje enskilt planärende.

Jämförelser med andra centrumnoder kan göras, men måste också beaktas utifrån tidigare beskriven bakgrund. I stadskärnan är bebyggelsen lägre än omgivningarna eftersom bebyggelsen där hyser höga kulturhistoriska värden som måste respekteras. Där har högre bebyggelse istället uppförts för att markera viktiga platser i staden såsom högskolan, stadens entré vid Slottsmöllan, centrumplatsen vid Nyhem etc. Sedan 2015 har det uppförts en högre bebyggelse i Vallås centrum och i Söndrum centrum pågår ett liknande planarbete i syfte att utnyttja dessa centrala områden mer effektivt.

Insyn och solförhållanden

Att insyn och skuggningseffekter ökar är svårt att undvika vid en förtätning med flerbostadshus intill villabebyggelse. För att minska skuggnings- och insynspåverkan något har byggrättens avstånd mot villafastigheterna i öster utökats från 4 till 6 meter för den del som medger 2 våningar. Endast komplementbyggnader får uppföras mellan 4-6 meter från denna gräns. För trevåningsdelen mot Kustvägen är det svårt att minska ner byggrättens längd eftersom byggnaden då blir svår att utforma på ett bra sätt utifrån standardmått för t ex trapphus och bostadsrum. Byggrätten som medger 3 våningar ligger därför kvar i samma läge, 4 meter från tomtgräns, men med en ny planbestämmelse om att balkonger inte får uppföras inom 6 meter från tomtgräns.

Graden av skuggning skiljer sig åt för de angränsande villafastigheterna i öster beroende på om exploatören väljer en utformning med trevåningshus utmed gatan eller en ombyggnation av befintlig byggnad till 2 våningar. Olika alternativ ger olika påverkan för olika fastighetsägare. Ett tvåvåningshus med långfasad utmed den östra gränsen ger skuggeffekter för fler eftersom bebyggelsen kommer närmare fler medan ett trevåningsalternativ skuggar den närmast angränsande fastigheten i norr i större utsträckning.

Under sommartid står solen högre, vilket innebär att skuggningen infaller senare på kvällen än under vår- och höstdagjämning. Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med en översiktlig skuggstudie för att illustrera hur skuggorna faller vid olika årstider och tidpunkter. I denna redovisas skuggningen för befintlig byggnad jämfört med exempel på byggnation enligt tillåtna höjder i 2 våningar respektive 3 våningar.

PLACERING - PÅVERKAN PÅ ANGRÄNSANDE BYGGRÄTTER

Skydd mot brandspridning mellan byggnader uppnås genom ett skyddsavstånd på minst 8 meter, dvs. 4 meter på vardera sidan av en fastighetsgräns. Byggrätten inom planområdet har placerats minst 4 meter från angränsande bostadsomter. Motsvarande avstånd finns även säkerställt i gällande detaljplan för bostadstomterna, vilket innebär att avståndet på 8 meter innehålls utan ytterligare åtgärder. Detaljplanen påverkar således inte byggrätterna/utbyggnadsmöjligheterna på angränsande fastigheter.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet är idag planlagt för bensinstation. Även om verksamheten idag är nedlagd kvarstår fastighetsägarens rätt att faktiskt utnyttja området för detta ändamål genom att ta in en ny verksamhetsutövare. Denna rättighet kvarstår ända till dess att detaljplanen ändras.

Det viktiga i sammanhanget, oavsett jämförelsealternativ, är dock att skapa en säker trafikmiljö, särskilt för de barn som rör sig till och från skola/lekplats. Antalet bilar som kommer att korsa gång- och cykelbanan är enligt kommunens bedömning inte orimligt stort för att i sig hindra en god trafikmiljö. Vid utformningen av parkeringsplatser och in-/utfarter måste dock hänsyn tas till övergångsstället så att korsningspunkterna kan utformas på ett säkert sätt. Denna information har lagts till i planbeskrivningen och ska bevakas vid bygglovsprövningen.

PARKERING

Planförslaget utgår ifrån den parkeringsnorm som gäller för Halmstads kommun, vilket innebär ca 25 p-platser, beroende på hur byggrätten utnyttjas och vilka verksamheter som blir aktuella. Detta är ett minsta krav som kommunen kommer att ställa vid bygglovsprövningen. Exploatören har möjlighet att uppföra fler parkeringsplatser. I samband med bygglovsprövningen ska exploatören kunna redovisa att parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen följs samt att eventuella ytor för varuleveranser tillgodoses. Kan inte parkeringsbehovet tillgodoses måste antalet lägenheter eller verksamhetsyta minskas.

RÄDDNINGSVÄG

Servicefunktioner kräver inte någon specifik räddningsväg. I samband med bygglovsprövningen ska exploatören kunna redovisa att gällande brandskyddskrav enligt BBR (Boverkets byggregler) uppfylls. Detta gäller både bostäder och servicelokaler. Planområdet ligger utanför det geografiska område där man har möjlighet att tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar för utrymning, vilket innebär att andra lösningar måste kunna redovisas, t ex särskilt utformade trapphus (sk. Tr2-trapphus).

ENDAST CENTRUMFUNKTIONER/ BYGGNATION PÅ ANNAN PLATS

En komplettering med bostäder i centrumnoden är viktig både avseende trygghet på platsen och eftersom det är ett sätt att tillskapa bostäder med gångavstånd till service och kollektivtrafik. Att inrymma servicefunktioner i en annan våning än bottenvåningen kan också vara svårt. Att placera bostäder ovanpå servicefunktioner är därför ett effektivt sätt att utnyttja centralt belägen mark.

En satsning på ett nytt centrum i utkanten av Gullbrandstorp för att serva flera orter är inte aktuellt utan respektive serviceort ska ges möjlighet att utveckla sina egna centrumnoder med närhetsprincipen som grund.

TRYGGHET

Vad olika människor upplever som otryggt är individuellt. Forskning inom området visar dock att en blandning av olika funktioner, dvs. en blandning av bostäder och olika centrumlokaler, innebär en ökad trygghet genom att platsen "befolkas" under större del av dygnet.

DETALJPLANENS FLEXIBILITET FÖR FRAMTIDEN

Att ta fram en detaljplan är en process som i regel tar relativt lång tid och resurser från många inblandade. Processen för denna detaljplan beräknas till ca 2 år. Det är av denna anledning viktigt att planen fungerar över lång tid och inte låser sig vid ett enda förslag till utformning om det är så att även andra alternativ

och utformningar bedöms vara möjliga. Om det skulle visa sig att en ombyggnation av befintlig byggnad till bostäder inte är möjlig, t ex av tekniska eller ekonomiska skäl, är det bra om hela processen inte behöver göras om på nytt utan att olika tänkbara alternativ har prövats.

VA-KAPACITET OCH DAGVATTEN

Enligt Laholmsbuktens VA, som ansvarar för det kommunala VA-nätet, finns tillräcklig kapacitet för att ansluta tillkommande bostäder och verksamheter. Dagvattnet kommer liksom tidigare ledas till befintligt dagvattensystem. Jämfört med idag kommer sannolikt den hårdgjorda ytan inom fastigheten att minska något. Flödet i dagvattenledningen kommer således inte att öka jämfört idag.

Det faktum att planområdet ligger ca 0,5-1 meter högre än vissa intilliggande fastigheter innebär dock att det är viktigt att planområdet höjdsätts på ett korrekt sätt i samband med utbyggnaden så att dagvatten vid större regn/skyfall inte belastar grannfastigheterna.

BILTRAFIK, BULLER OCH AVGASER

En parkeringsyta med ca 25 platser har inte bedömts innebära så betydande störningar att gällande riktvärden riskerar att överskridas. Jämfört med dagens situation innebär förslaget naturligtvis en ökning av biltrafiken inom fastigheten. Jämfört med den idag tillåtna verksamheten – bensinstation, innebär förslaget sannolikt en minskning av risker/störningar/biltrafik.

Att ha nära till busshållplatsen är en första förutsättning för att välja kollektivtrafiken. Idag trafikeras hållplatsen av både regionbuss och stadsbuss. Till Halmstad resecentrum är restiden ca 22 minuter med avgångar ca 1 gång/halvtimme i högtrafik. Detta är en relativt god turtäthet. Med ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafiken i serviceorterna kan turtätheten också diskuteras vidare med Hallandstrafiken i framtiden.

BULLERPLANK

De bullerdämpande åtgärder som åsyftas i genomförandebeskrivningen handlar om eventuella plank mot vägarna för att den nya bebyggelsen ska klara bullerriktvärdena för trafik. Mellan tomterna riskerar inga riktvärden att överskridas och kommunen kommer därför inte att ställa några krav på att exploitören ska bekosta detta. Eventuellt plank mellan fastigheterna får diskuteras fastighetsägarna emellan.

VÄRDEMINSKNING

Eventuell planskada, dvs. värdeminskning till följd av en detaljplan, ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor bör detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges i Plan- och bygglagen, kap. 14.

I detta ärende har kommunen gjort avvägningen att det allmänna intresset av att tillskapa centralt belägna centrumlokaler och lägenheter i flerbostadshus inom Gullbrandstorp centrum väger tyngst.

ÅTERKOPPLING/FORTSATT PROCESS

Efter samrådet har samtliga inkomna synpunkter samlats i denna samrådsredogörelse. Här besvaras också de synpunkter som har kommit in. Mindre justeringar har gjorts i förslaget till följd av inkomna synpunkter. Under granskningstiden för detaljplanen finns ytterligare en möjlighet att komplettera med synpunkter. När detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft ska bygglov beviljas för åtgärder som följer detaljplanen och annan lagstiftning inom området. Grannyttrande under bygglovsskedet tas endast in om det sökta bygglovet strider emot detaljplanen.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Följande huvudsakliga synpunkter har inte tillgodosetts:

- Ingen verksamhetsbulerutredning avseende dagligvarubutiken har gjorts specifikt för planområdet. Istället har en jämförelse med ett liknande ärende använts för att bedöma bullerpåverkan.
- Kommunen har inte säkerställt att in-/utfart hamnar minst 30 meter ifrån cirkulationsplatsen vid Kustvägen.
- Byggnadernas placering har inte reglerats så att den ekvivalenta ljudnivån för samtliga fasader understiger 60 dBA.
- Tillåten användning (bostäder och centrumfunktioner) har inte ändrats till parkområde eller enbart centrumfunktioner.
- Byggnadernas tillåtna höjder har inte sänkts och byggrätten (antal lägenheter) är således också densamma som i samrådsförslaget.
- Krav på plank mellan planområdet och angränsande bostadsfastigheter har inte införts.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullbrandstorp 1:172	Vadim Matitsyn och Antonia Andersson	Björkgatan 6, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:170	Per Ortheden och Camilla Andersson	Björkgatan 2, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:171	Karl-Åke Gudmundsson och Ingrid Gudmundsson	Björkgatan 4, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:173	Tore Oskarsson och Sonja Oskarsson	Björkgatan 8, 305 64 Gullbrandstorp
Gullbrandstorp 1:533	Moustafa Kartal, Mohamed Kartal och Youmugul Kartal	Grangatan 1b, 305 64 Gullbrandstorp

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
	Gullbrandstorps samhällsförening	ordförande Anders Rånge, samhallsforeningen@igullbrandstorp.se

Utöver dessa har även två namnsamlingslistor inkommit med 29 respektive 24 underskrifter.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Jonna Kignell
planarkitekt

Datum
2019-10-11

Dnr
KS 2018/00481

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

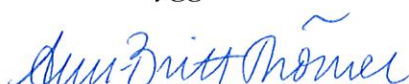
Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 3 september 2019, § 212 beslutat anta förslag till detaljplan för **GULLBRANDSTORP 1:548, Halmstad**.

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2019/5.

Länsstyrelsen har den 17 september 2019 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 7 oktober 2019**.

Samhällsbyggnadskontoret den 11 oktober 2019.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK-Plan
SBK-Mex
SBK-Strategi
Trafikverket

forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Miljönämnden
Hemvårdsnämnden
E.ON Energidistribution AB
Teknik- och fritidsförvaltn.
LBVA
Räddningstjänsten
Ann-Carin och Krister Svedberg
Vadim Matitsyn och Antonia Andersson
Per Ortheden och Camilla Andersson
Karl-Åke och Ingrid Gudmundsson
Tore och Sonja Oskarsson
Moustafa, Mohamed och Youmugul Kartal
Gullbrandstorps samhällsförening

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215