

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Halmstad 1:47 med flera,
Knebildstorps gård



Knebildstorp, Halmstads kommun
Antagen av kommunstyrelsen 2025-11-04
Laga kraft 2025-11-26

Standardförfarande
Diarienummer: KS-2023/00100
1380K-P2025/12

Om detaljplanen

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Diarienummer: KS-2023/00100

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

Framtagen av: Hanna Roxhage

Beslutad av: Kommunstyrelsen

Medverkande

Medverkande i planarbetet är:

Hanna Roxhage, planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
Eric Klasson, biträdande planarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen
Jennifer Nordén, exploateringsingenjör, samhällsutvecklingsavdelningen
Kristian Eno, kommunekolog, samhällsutvecklingsavdelningen
Hanna Billmayer, strateg, samhällsutvecklingsavdelningen
Sara Bauer, landskapsarkitekt, teknik- och fastighetsförvaltningen
Linnea Fahlström, trafikplanerare, teknik- och fastighetsförvaltningen
Hampus Thun, trafikplanerare, teknik- och fastighetsförvaltningen
Susanne Holmquist Jönsson, bygglovshandläggare, bygg och miljöförvaltningen
Maria Eking, utredare, bygg och miljöförvaltningen
Fredrik Borgström, Räddningstjänsten
Per-Ola Larsson, Laholmsbuktens VA AB
Claes Andersson, HEM

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens delar

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

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

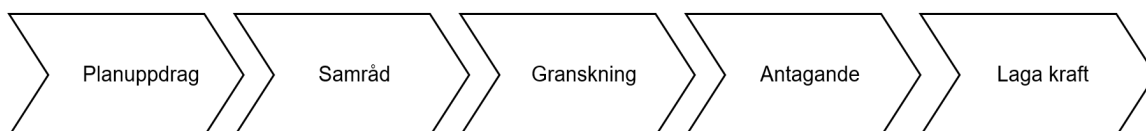
Så fungerar detaljplaneprocessen

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

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

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

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



Innehållsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
DETALJPLANENS SYFTE	5
BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING	5
PLANERINGSUNDERLAG	9
PLANFÖRSLAG	10
PLANBESTÄMMELSER MED MOTIVERING	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	42
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	42

Detaljplanens syfte

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

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

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

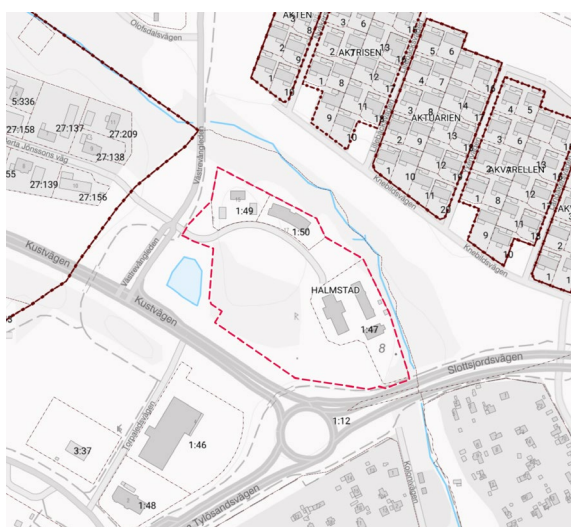
Bakgrund och sammanfattning

Uppdrag

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

Omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i de västra delarna av centrala Halmstad med Rotorp i öst, Alet i syd och Eketånga/Söndrum i väst. Området angränsar till Slottsjordsvägen, Kustvägen, Västrevångleden och Knebildstorpsbäcken. Planområdet är cirka 2,4 hektar stort och består idag av bebyggd mark och naturmark. Marken ägs av privata exploatörer och kommunen. Fastighet Halmstad 1:12 ägs av Halmstads kommun. Fastigheterna Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 ägs av privata exploatörer.



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

Planförslaget i korthet

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

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

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

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

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

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

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

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

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

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

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

Genomförandetid

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

Planeringsunderlag

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

Planhandlingar

- Planbeskrivning, 2025-10-07
- Plankarta med bestämmelser, 2025-10-07
- Illustrationskarta, 2025-10-07
- Granskningsutlåtande, 2025-10-07
- Samrådsredogörelse, 2025-05-06
- Grundkarta, 2024-04-25, reviderad 2025-04-25
- Fastighetsförteckning, 2024-05-27, reviderad 2025-05-16
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-28
- Bedömning av sociala konsekvenser för detaljplan, 2024-05-28

Utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco, 2024-05-20
- Geoteknisk utredning, Awer, 2025-04-11
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, Awer, 2025-04-11
- Bullerutredning, Efterklang, 2025-03-28
- Naturvärdesinventering, WSP, 2023-10-26
- Byggnadsantikvarisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2023:77
- Arkeologi, Kulturmiljö Halland 2022:595
- Tekniskt PM Förprojektering, Systra 2025-04-24
- PM Förstudie fladdermöss, WSP 2024-12-04
- Fladdermusinventering, WSP 2025-09-19
- Detaljplan Äventyrslandet - Trafikanalys, Afry 2025-09-26

Kommunala planer

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

Planförslag

Utformning av området

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

Utblickar

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

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

Ett enhetligt taklandskap

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

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

Naturen bjuds in

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

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



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

Användning av kvartersmark

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

Bostäder

Inom kvartersmarken på samtliga fastigheter innebär detaljplaneförslaget att det är möjligt att bygga flerbostadshus. Inom alla fastigheterna regleras byggnadsarea för att begränsa bebyggelsens omfattning. Byggnadsdjup regleras också för att skapa god helhetsverkan i området med återkommande gavelmotiv. Detaljplanen reglerar även att fasadmaterial ska ha inslag av väl synliga partier av trä för att skapa en helhetsverkan med koppling till den gamla gårdsmiljön vid den gula villan. Trämaterialet ska vara väl synligt från vägarna i området.



En skiss på områdets byggnadsvolymer. Bild: Fredblad arkitekter

Halmstad 1:49

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

Område som idag ligger inom fastigheten Halmstad 1:12, väster om Halmstad 1:49, och som idag är en del av ett dike, inkluderas i kvartersmarken för fastigheten.

Halmstad 1:50

Inom fastigheten finns en befintlig kontorsbyggnad som färdigställdes 2022. Detaljplanen möjliggör för att befintlig byggnad och dess användning fortsättningsvis kan pågå men möjliggör även för att byggnaden i framtiden omvandlas till bostadshus. Detaljplaneförslaget medger ennockhöjd som möjliggör för fyra våningar. Byggnadsarean begränsas i syfte att

säkerställa ytor för parkering och uteplatser/liten gårdsmiljö. Kontor medges i byggnadens bottenplan och källarplan.

Halmstad 1:47

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

Ny bebyggelse och dess höjder anpassas efter marknivåerna och där marken är något lägre tillåts en byggnad med ennockhöjd som möjliggör för fem våningar med vind. Byggnaderna närmast den befintliga gula villan, på två våningar, regleras med ennockhöjd till att bebyggas med maximalt 3 våningar och vind. Bebyggelsen placeras så att en sammanhängande gårdsbildning skapas med plats för en gemensam utemiljö med skydd mot buller.



Bebyggelse inom Halmstad 1:47 sett från gång- och cykelvägen i söder. Bild: Fredblad arkitekter

Föreslagen bebyggelse i de östra delarna av fastigheten placeras på samma avstånd från bäcken som befintliga byggnader är idag. I de västra delarna av fastigheten möjliggörs för underjordiskt garage. Vid utnyttjande av alla byggrätter inom fastigheten finns inte utrymme för parkering i markplan. Det betyder att om maximal byggrätt utnyttjas inom fastigheten behöver ett underjordiskt garage byggas för att klara parkeringsbehovet. Om underjordiskt garage inte byggs kommer delar av fastigheten som medger byggrätt behöva tas i anspråk för parkeringsplatser.



Bebyggelse inom Halmstad 1:47 och Halmstad 1:12 sett från lokalgatan. Bild: Fredblad arkitekter



Bilden visar alternativet om byggrätten i söder nyttjas till parkering i markplan inom fastigheten Halmstad 1:47. Bild: Fredblad arkitekter

Befintlig stenmur inom planområdets sydöstra del föreslås skyddas genom en planbestämmelse. Muren bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet men är viktig att bevara för områdets karaktär och kulturhistoria.

Halmstad 1:12

Bebyggelsen regleras med en nockhöjd som möjliggör för 3–4 våningar med en nedtrappning mot väster och ska utformas med sadeltak. Byggnaderna placeras mot kvarterets östra och västra sida med utrymme för en gemensam gårdsyta mellan byggnaderna med plats för gemensam utemiljö med skydd mot buller, dagvattenhantering och komplementbyggnader.



Bebyggelse inom Halmstad 1:12 med en gemensam gård med plats för gemensam utemiljö med skydd mot buller, dagvattenhantering och komplementbyggnader. Bild: Tengbom

Kontor

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

Användning av allmän plats

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

I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Gator och trafik

Områdets lokalgata föreslås utgöras av den befintliga Berta Jönssons väg som förlängs i en slinga runt bebyggelsen inom Halmstad 1:12. Området angörs via nuvarande in- och utfart mot Västrevångleden. Lokalgatan möter gång- och cykelväg som vidare ansluter mot supercykelstråket utmed Slottsjordsvägen.

Gatans gestaltning har studerats i samband med en förprojektering som tagits fram för området, Sysra 2025-04-24. Gatan ska utformas med gångbanor samt dagvatten- och skyfallshantering som föreslås ske genom svackdiken och/eller regnbäddar. Trädplantering föreslås utmed gatan där det finns utrymme.

Längs lokalgatan vistas cyklister och bilister i blandtrafik. Gående hänvisas till gångbanor som kommer att finnas på båda sidor om vägen inom den östra och den norra lokalgatan. Inom den södra och den västra lokalgatan kommer gångbana att finnas på den ena sidan mot bebyggelsen. Parkering ska inte finnas utmed lokalgatan utan hänvisas till anvisade parkeringsplatser på kvartersmark. Gatans sträckning och gestaltning anpassas för att inte inbjuda till höga hastigheter.

Teknisk försörjning

Nya allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar kommer att anläggas inom planområdet. För att uppnå tillräcklig kapacitet på de brandposter som ska anläggas inom planområdet behöver ny dricksvattenledning anläggas från östra sidan av Knebildstorpsbäcken i Västrevångsleden. Dricksvattenledningen kommer även anläggas mot Torpaledsvägen för att möjliggöra tillräcklig kapacitet för detaljplanen Äventyrslandet. Förslag till placeringar av brandposter sker i förprojekteringen.

Ledningar för bortförande av dagvatten och vatten från skyfall från gatornas svackdiken anläggs i lokalgatan och fram till kombinerat fördröjningsmagasin för dagvatten och för vatten från skyfall. Efter magasinet leds vattnet till recipienten Knebildstorpsbäcken.

Ny fjärrvärmeledning samförläggs med nämnda dricksvattenledning.

Befintliga el- och optokablar i området läggs om då deras nuvarande placeringar inte längre fungerar med ny linjeföring. Det större stråket med kablar tillhörande HEM, HSAB och Skanova som passerar där ny dagvattendamm är tänkt att placeras kommer att läggas om i cykelbanan, för att sedan vika av mot befintlig placering igen väster om dagvattendammen.

I planförslaget föreslås fastighetsnära sortering placeras i den södra delen av Halmstad 1:12 i anslutning till rundslingan. Avfallshantering kan här lösas med antingen kärl i miljöhus eller med krantömda kärl. För Halmstad 1:47 föreslås fastighetsnära sortering med kärl i miljöhus som placeras inom den västra delen av fastigheten mot rundslingan. Inom Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 föreslås fastighetsnära sortering med kärl i miljöhus/miljörum med kärl placeras strax norr om Berta Jönssons väg. Avståndet till samtliga miljöhus/miljörum är under tio meter från lokalgatan med plats för uppställning av sopbilen. Fastighetsnära sortering kommer att tillämpas med som längts 55 meter från entré till miljöhus/miljörum och ger goda förutsättningar för en lösning som är trafiksäker och följer HEMs riktlinjer för avfallshantering. Placeringen av miljöhus/miljörum framgår av illustrationskartan.

Lokalgatan är utformad som en rundslinga med god framkomlighet för avfallshanteringen. I framtiden förprojektering har gatans gestaltning studerats med hänsyn till avfallshanteringens upphämningsplatser och hämningsfordonets framkomlighet. Uppställningsplats för

miljöfordon framgår av förprojekteringen och ska studeras vidare i kommande detaljprojektering av området.

Natur

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

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

Området mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och 1:47, norr om Berta Jönssons väg, tas med i planen och planläggs som Naturmark. Syftet med det är att del av området är planlagt som gata i gällande detaljplan och då vägdragningen justeras från befintligt läge så övergår den delen till Naturmark.

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

Planbestämmelser med motivering

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

Användning av kvartersmark

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

Beteckning på plankartan

- | | |
|----------------|--|
| B | Används för bostäder och gäller alla slags boenden, exempelvis småhus, flerbostadshus och gruppboenden.
Syftet med bestämmelsen är att tillskapa fler bostäder i området vid Knebildstorp. Bostäderna ska bidra med ett bredare utbud av bostadstyper i området, som komplement till det stora antalet villor i stadsdelen. |
| K ₁ | Används för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med liten eller ingen varuhantering.
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig verksamhet att fortsatt bedrivas inom området. Användningen begränsas till byggnadens botten- och källarvåning. |

Användning av allmän platsmark

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

Beteckning på plankartan

- | | |
|-------------------|---|
| GCVÄG | Områden för gång- och cykelväg.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god tillgänglighet till området. Den norra delen av gc-vägen kommer även att nyttjas som räddningsväg vid behov. |
| GATA ₁ | Områden för trafik, inklusive belysning och liknande.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god tillgänglighet till området för gång- cykel- och biltrafik samt avfallshantering. |
| NATUR | Områden för friväxande grönska som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom begränsat underhåll.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett område för fördröjning av dagvatten och skyfall. Syftet är också att släcka ut yta |

som idag är planlagt som Kontor (vid infarten till området) men som idag utgörs av natur och som fortsättningsvis avses utgöras av natur. Syftet är även att justera ett område som i gällande plan är planlagt som gata och som ska utgöras av natur.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förseras med byggnad.

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



Marken får endast förseras med komplementbyggnad, plank, mur, parkering och underjordiskt garage med tillhörande nedfart.

Syftet med bestämmelsen är att inte någon huvudbyggnad ska placeras på ytorna utan bara andra nödvändiga komplementbyggnader, till exempel växthus, förråd, cykelförråd, bullerskärm, underjordiskt garage eller annat bostadskomplement. En komplementbyggnad är en mindre byggnad som kompletterar bostaden eller huvudbyggnaden. Bestämmelsen syftar till att reglera placeringen av huvudbyggnaderna för att skapa lämpliga avstånd mellan byggnaderna, en god helhetsverkan och sammanhängande gårdsutrymmen.

Höjd på byggnadsverk

h#

Reglerar nockhöjd på byggnad.

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

dagvatten och skyfall.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering i markplan får ej anordnas.
Syftet med bestämmelsen är att reglera omfattningen av parkering för att säkerställa en sammanhängande och tillräckligt stor gårdsyta.
- n₂ Stenmur ska bevaras.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig stenmur bevaras eftersom den är viktig för områdets karaktär och kulturhistoria.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Syftet med bestämmelsen är att den spillvattenledning som leds genom fastigheten fortsatt ska ligga kvar och vara tillgänglig. Syftet är även att säkerställa ett ledningsstråk i den södra delen av Halmstad 1:47.

Rivningsförbud

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

Skydd mot störning

- m₁ Reglerar vid behov lägenhetsstorlek och placering av bostadsrum kopplat till bullervärden vid fasad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den nya byggnationen förhåller sig till förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- m₂ Bullerskärm får uppföras med en höjd på högst 2 meter. Skärmen ska vara av genomsiktligt material. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av en bullerskärm mot Slottsjordsvägen samtidigt som den inte avskärmar sikten mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
- Utfartsförbud Reglerar utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utfartsförbud mot Slottsjordsvägen.

Takvinkel

- o_1 Reglerar minsta taklutning.
Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i området och ett samband mellan den nya bebyggelsen och befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att reglera byggnadshöjder i relation till angiven nockhöjd för en mänsklig skala i området.

Utformning

- f_1 och f_2 Reglerar byggnadens djup.
Syftet med bestämmelsen är att bidra till en god helhetsverkan i området där byggnadens djup bidrar med återkommande gavelmotiv. Byggnadens djup avser avståndet mellan byggnadens främre och bakre fasad, där byggnaden är som smalast.
- f_3 Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.
Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i området och ett samband mellan den nya bebyggelsen och befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med sadeltak.
- f_4 Fasadmaterial för huvudbyggnad ska ha inslag av väl synliga partier av trä. Syftet med bestämmelsen är att skapa en god helhetsverkan i området och en koppling mellan den nya bebyggelsen och den gamla gårdsmiljön där den kulturmärkta byggnaden med träfasad finns bevarad. Träinslagen ska vara väl synliga från gatan inom området.
- f_5 Takkupor/hiss/frontespiser får anordnas på högst 40% av fasadlängden. Syftet med bestämmelsen är att tillåta takkupor, hisschakt som sticker upp ovan takfot och frontespis i begränsad utsträckning för att hålla nere den upplevda höjden och skapa en god helhetsverkan i området.

Utnyttjandegrad

- e_1 Reglerar största byggnadsarea angiven i kvadratmeter på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att begränsa omfattningen av bebyggelsen för att åstadkomma en god balans mellan de funktioner som krävs till bostäderna såsom parkering, gårdsyta och omhändertagande av dagvatten och skyfall.

Varsamhet

- k₁ Byggnadens ursprungliga volym och form med sadeltak ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens volym och form med sadeltak bevaras.
- k₂ Fasadmaterial ska utgöras av locklistpanel i trä med en dämpad gul kulör. Taktäckning ska vara av enkupigt lertegel. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens fasad- och takmaterial bibehålls som är viktiga karaktärsdrag och värdebärare för byggnaden.
- k₃ Byggnadens ursprungliga entrédörrar, farstukvist och stentrappor mot söder ska bibehålla sin utformning och vid behov ersättas av likvärdigt utförande. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens karaktärskapande element bevaras. Fönstren, farstukvisten och entrédörrarna är för byggnaden viktiga karaktärsdrag och värdebärare.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- dagvatten₁ Bestämmelser om dagvattenhantering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för fördröjning av dagvatten och skyfallsregn.
- +0,0 Bestämmelser om markens höjd. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjdsättning på gatumarken för att för att säkerställa en naturlig avrinning till föreslagen dagvattendamm/torrdamm för fördröjning av dagvatten och skyfallsregn.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats och för kvartersmark

- a₁ Strandskyddet är upphävt inom hundra meter från Knebildstorpsbäcken. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för ny bebyggelse i området.
- Motiveringen till bestämmelsen och det särskilda skälet som anges för upphävandet enligt Miljöbalken 7 kap 18 e § (Lag 2025:512) är att området:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

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

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad som med sin funktion kompletterar huvudbyggnad ska underordna sig huvudbyggnaden. Kommunen har tagit hänsyn till avståndet från gränsen vid den allmänna platsmarken när den högsta nockhöjden för komplementbyggnader fastställdes. Genom att sätta en högsta nockhöjd på 4,5 meter säkerställer kommunen att byggnaderna kan byggas med en nockhöjd på 3,5 meter mätt från marknivå.
Placering	Komplementbyggnad får inte placeras närmre fastighetsgräns än 1 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett avstånd från byggnad till intilliggande fastighet.
Skydd mot störningar	Minst en gemensam uteplats ska anordnas i bullerskyddat läge för de bostäder där uteplats vid bostaden inte uppfyller kraven för trafikbuller. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa uteplatser som klarar riktvärdena för buller med minst en gemensam bullerskyddad uteplats per fastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

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

Kommunikation

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

Totalförsvar

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

Natura 2000-område

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

Nedströms Knebildstorpsbäcken ligger Natura 2000-området Aleskogen. Naturmiljön kring Knebildstorpsbäcken och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Området utmed Knebildstorpsbäcken kommer i sin helhet att bevaras som naturmark (enligt gällande detaljplan) och detaljplanen kommer inte att ta detta område i anspråk. Byggrätten håller samma gränslinje som nuvarande bebyggelse mot Knebildstorpsbäcken, den kommer alltså inte att placeras närmare bäcken än i nuläget.

Dagvatten ska renas både på allmän platsmark och på kvartersmark enligt Halmstads kommuns riktlinjer för dagvatten. Dagvatten och vatten från skyfall kommer fördröjas och även ytterligare renas i en torrdamm före vattnet når recipienten.

Då dagvatten och vatten från skyfall fördröjs bidrar detaljplanen inte till ett ökat flöde till recipienten. Detaljplanen bedöms inte heller påverka området vid bäcken som spridningskorridor till Aleskogen. Se mer information under rubrikerna *Miljö – Dagvatten och skyfall* samt *Naturmiljö – Grönområden och naturvärden* i detta kapitel.

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 i miljöbalken

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

gäller både olika bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

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

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

Luft

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

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

Vatten

Dagvatten och vatten från skyfall avleds till Knebildstorpsbäcken som rinner ut i kustvattenförekomst Laholmsbukten.

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

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

Buller

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

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

Miljöbedömning

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

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Efter att konsekvenserna i undersökning av betydande miljöpåverkan har vägts samman bedömer kommunen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

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

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande plan men återinträder vid planläggningen av denna detaljplan. Strandskyddet föreslås fortsatt vara upphävt i området. De särskilda skäl som avses för att upphäva strandskyddet, enligt Miljöbalken 7 kap 18 e § (Lag 2025:512), är att området enligt punkt:

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

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

Området mellan Berta Jönssons väg och Kustvägen är obebyggt idag men detta område saknar trots det betydelse för strandskyddets syften. Området bidrar inte till den allemansrättsliga tillgången till strandområdet vid Knebildstorpsbäcken då bäcken avskiljs av den redan ianspråktaga marken. Området innehar heller inga särskilda

naturvärden som bidrar till att bevara goda förhållanden för djurlivet på land och i vatten.

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

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

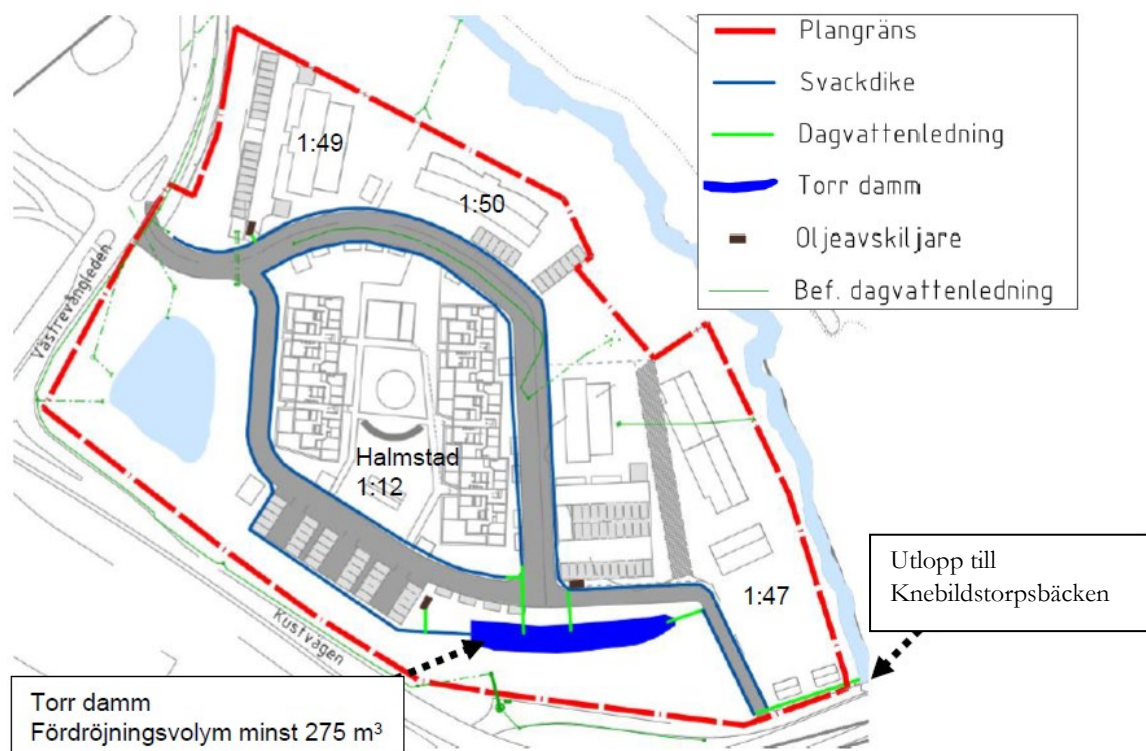
Området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling och för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i de västra delarna av Halmstad med närhet till service och kollektivtrafik. Det finns i stadsdelen ett stort behov av flerbostadshus för att komplettera området med de bostadsformer som saknas. För att bryta segregation i kommunen behövs ett bredare bostadsutbud inom stadsdelarna. Alternativ lokalisering bedöms inte finnas med samma närhet till befintlig kollektivtrafik och service. De alternativa platser som finns inom stadsdelen är redan under planläggning såsom intilliggande Äventyrslandet och Heléns trädgårdar i närheten av Söndrums centrum.

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

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

Dagvatten och skyfall

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



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

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

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

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

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

Detaljplanen reglerar åtgärder för omhändertagande av dagvatten och skyfall genom att säkerställa att yta finns för fördröjning. Inom användningsområdet Natur ska

fördröjningsmöjlighet för dagvatten och skyfall finnas. Ytterligare har omhändertagande av dagvatten och skyfall säkerställts genom en tillräcklig bredd på gator i planområdet för att möjliggöra utrymme för svackdiken.

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

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

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

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

Dagvattendamm inom detaljplan är anmälningspliktigt enligt 13 och 14 §§ i Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras till miljönämnden innan anläggandet och information om anmälan bör framgå i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Grönområde och naturvärden

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

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

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

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

En fladdermusinventering har tagit fram, WSP 2025-09-19, med syfte att identifiera vilka arter av fladdermöss som förekommer inom inventeringsområdet och bedöma områdets lämplighet som livsmiljö för de olika arterna. Syftet är även att utreda eventuell risk för negativ påverkan på fladdermusfaunan från planerad rivning av befintliga byggnader inom planområdet.

Sammanlagt noterades fyra fladdermusarter under inventeringen. Det bedöms som mindre troligt att fladdermöss har kolonier i någon av de befintliga byggnaderna i området. Nordfladdermus och dvärgpipistrell bedöms kunna nyttja inventeringsområdet som jaktmiljö. Det bedöms som mindre troligt att trollpipistrell och arter från släktet *Myotis* skulle uppehålla sig regelbundet i området. Planerad rivning av befintliga byggnader inom området bedöms inte påverka några arter av fladdermöss negativt. Inventeringsområdet bedöms dock ha värden för fladdermöss som födosöksmiljö. För att exploateringsarbetet ska kunna genomföras i området med så låg påverkan på fladdermöss som möjligt rekommenderas att skydds- och hänsynsåtgärder vidtas.

Landskapsbild

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

Naturreservat

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

Biotopskydd

I genomförd naturvärdesinventering (WSP 2023-10-26) bedöms en allé, som ligger inom planområdet, omfattas av det generella biotopskyddet. Allén är belägen i planområdets södra delar och ligger i anslutning till föreslagen torrdamm, se rubrik *Konsekvenser av planens genomförande – Miljö – Dagvatten och Skyfall*. Gatans gestaltning har studerats i samband med en förprojektering som tagits fram för området, Systra 2025-04-24. Gatan ska utformas med avsmalningar, trottoarer och dagvatten- och skyfallshantering som föreslås ske genom svackdiken. Trädplantering föreslås utmed gatan där det finns utrymme. Torrdammen kommer att placeras så att den utgör en så liten påverkan på träden som möjligt. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom Halmstad 1:12 finns en lämning av typen Boplats, med lämningsnummer L1997:4781. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att fornlämningen undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk slutundersökning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Kulturmiljö ovan mark

Inom Halmstad 1:47 finns en enligt bebyggelseregistret b-klassad gul villa som kommer att bevaras. En byggnadsantikvarisk utredning har tagits fram (Kulturmiljö Halland). Byggnaden föreslås skyddas genom bland annat bestämmelse om rivningsförbud. Bestämmelsen kompletteras med följande varsamhetsbestämmelser:

k₁ - Byggnadens ursprungliga volym och form med sadeltak ska bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens volym och form med sadeltak bevaras.

k₂ - Fasadmateriel ska utgöras av locklistpanel i trä med en dämpad gul kulör. Taktäckning ska vara av enkupigt lertegel. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens fasad- och takmateriel som är viktiga karaktärsdrag och värdebärare för byggnaden bibehålls.

k₃ - Byggnadens ursprungliga entrédörrar, farstukvist och stentrappor mot söder ska bibehålla sin utformning och vid behov ersättas av likvärdigt utförande. Fönster ska till form, materiel, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den b-klassade byggnadens karaktärskapande element bevaras eller ersätts med likvärdig utformning. Fönstren, farstukvisten och entrédörrarna är för byggnaden viktiga karaktärsdrag och värdebärare. Stentrapporna är gjorda av granit och entrédörrarna utgörs av originaldörrar i trä. Entrépartiet mot norr bedöms inte lika viktig att bevara utan här ges möjlighet att tillgänglighetsanpassa entrén mot innergården. Fönstren utgörs av utgående träfönster med fast spröjs och mittpost.

Vid eventuell förändring eller återuppbyggnad ska befintligt utförande och materiel vara vägledande och om möjligt återställas.



Byggnadens entrépartier med entrédörrar i trä, stentrappa och förstukvist mot söder. Entrépartiet mot norr (bild ovan till höger) bedöms inte lika viktig att bevara utan här ges möjlighet att tillgänglighetsanpassa entrén mot innergården.

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till den gamla gårdsmiljön genom placeringen av byggnaderna kring en gemensam gård och bebyggelsens utformning. Bebyggelsens höjd trappas ner mot den gula villan.

Utformningen av den nya bebyggelsen ska ha inslag av träfasad och sadeltak för att knyta an till områdets kulturhistoria. Den gula villan tillsammans med stenmurarna och lindalléerna är bärare av den gamla gårdsmiljön. Gräsytan framför byggnaden kommer att hållas öppen, dvs att inga nya byggnader får placeras framför byggnaden. Stenmurarna skyddas genom en planbestämmelse (n₂).



Byggnadens fönster är utåtgående träfönster med fast spröjs och mittpost.



Byggnadens tak med enkupigt lertegel.



Befintliga stenmurar utmed fastighetsgränsen i den sydöstra delen av planområdet skyddas med en planbestämmelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet (Efterklang 2025-03-28). I utredningen framgår att riktvärdet om 60dBA vid fasad överskrids vid några av bebyggelsens sidor mot söder. Ekvivalent ljudnivå vid fasad har beräknats upp till 62 dBA för de mest bullerutsatta fasaderna i kvarteren. Byggnader längre från vägen och längre in i kvarteren är mer skyddade och har ljudnivåer lägre än 60 dBA.

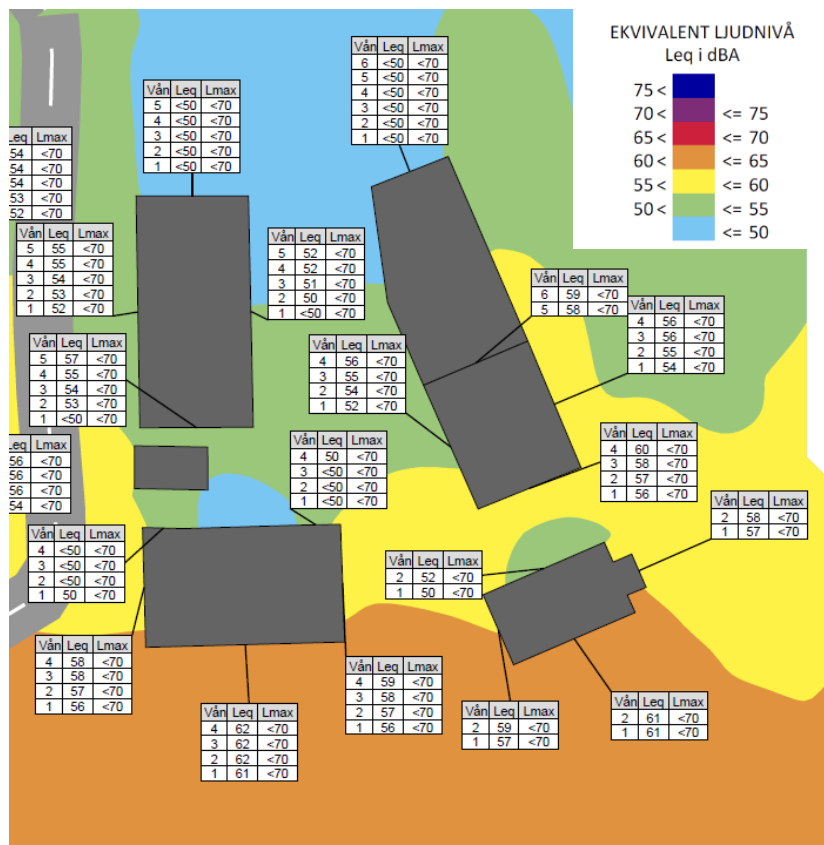
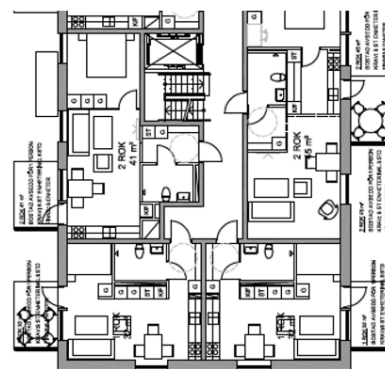
För att säkerställa att bostäderna uppnår kraven enligt förordningen om trafikbuller (2015:215) regleras åtgärder för buller mot bostäder med planbestämmelse (m_i) för de byggnader där riktvärdet enligt upprättad bullerutredning överskrider. Planbestämmelsen säkerställer att bostäder med rum mot bullerutsatt fasad (fasad över 60 dBA ekvivalent ljudnivå) och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. Med bullerutsatt fasad menas fasad över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Med ljuddämpad sida menas fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Riktvärdena kan uppnås genom god placering och utformning av lägenheterna så att en ljuddämpad sida kan skapas eller att mindre lägenheter byggs i de mest bullerutsatta lägena.

För den södra byggrätten inom fastigheten Halmstad 1:12 planeras lägenheterna på gaveln utföras med smålägenheter som är maximalt 35 m² enligt planlösningen till höger.

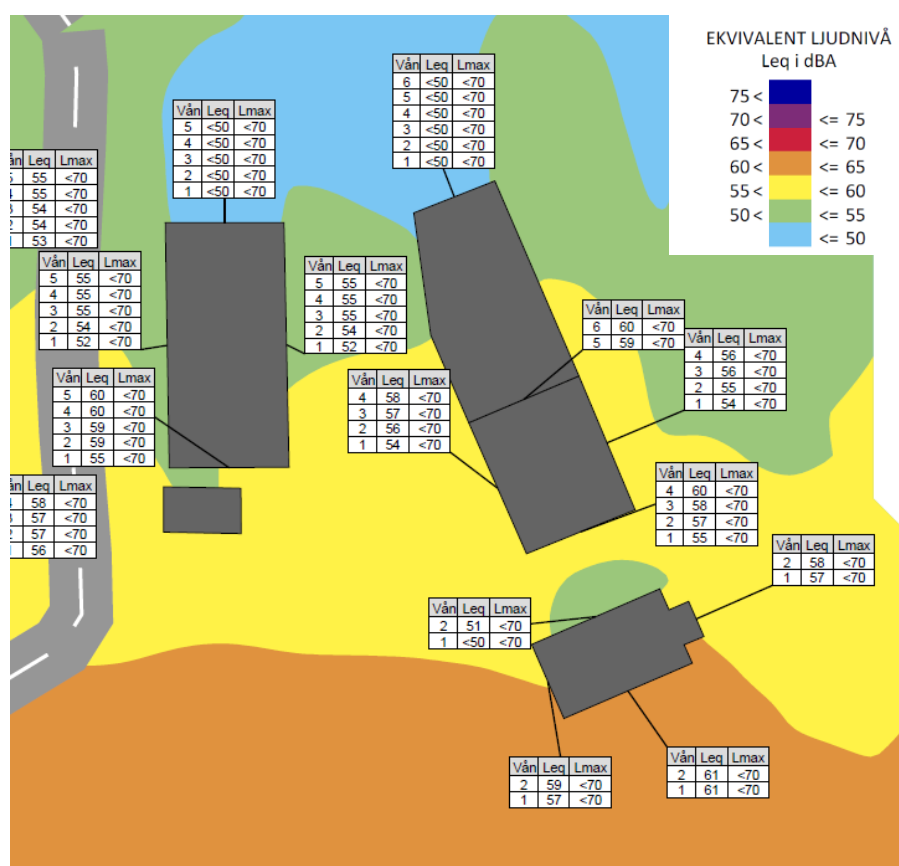
För den södra byggrätten inom fastigheten Halmstad 1:47 planeras lägenheterna utföras med hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida mot innergården.

Bullerutredningen visar att bakomliggande bostäder klarar riktvärdet för buller även om byggnaden i söder ersätts av markparkering.



Bullerkartläggning med prognosår 2050 för Halmstad 1:47.

Bullerkartan visar att riktvärdet överskrider för den södra fasaden på byggnaden längst i söder och för den södra fasaden för gula villan. I övrigt klaras gällande riktvärden för buller vid fasad.



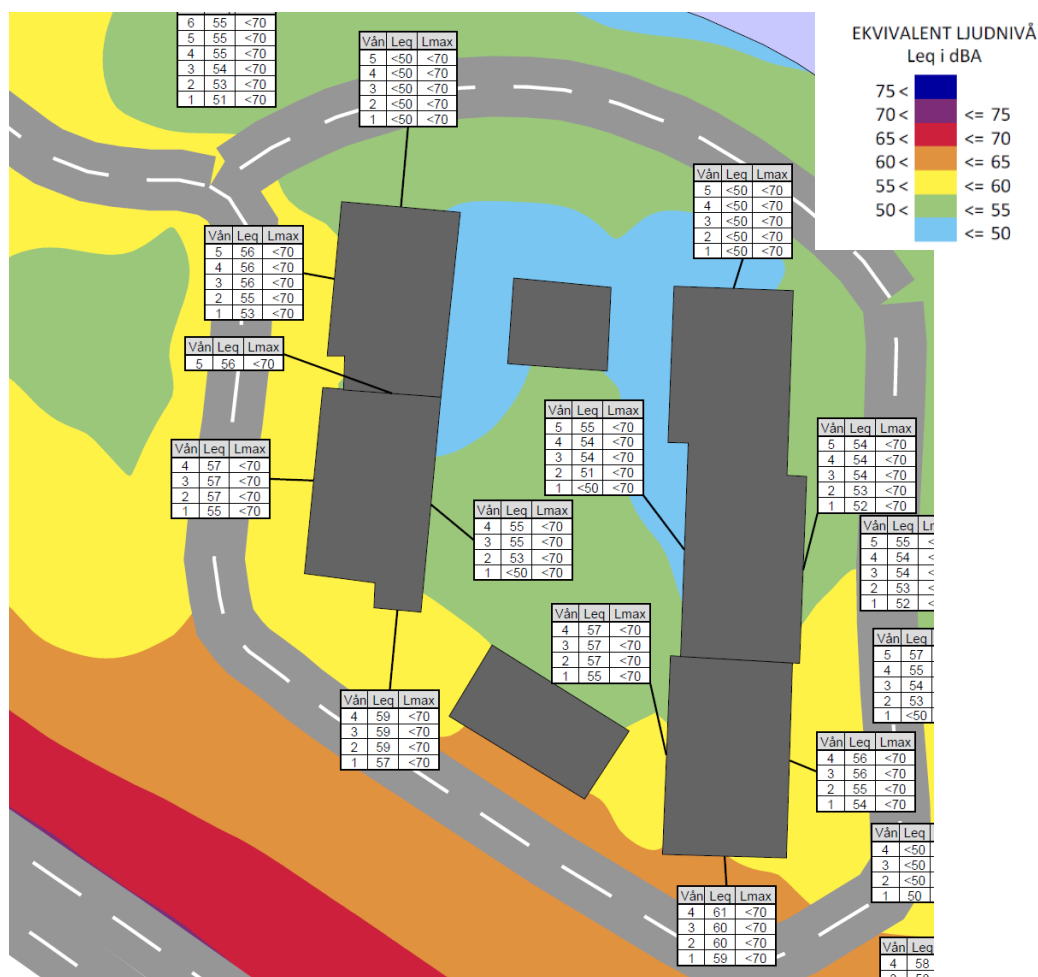
Bullerkartläggning med prognosår 2050 för Halmstad 1:47 där den södra byggrätten ersätts med en markparkering. Bullerkartan visar att bakomliggande bostäder klarar riktvärdet för buller även om byggnaden i söder ersätts av markparkering.

För uteplats ska ljudnivån vara lägre än 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Områden som är lägre än 50dBA utgörs av de blå ytorna i ovan bullerkartläggning. För att få större yta där bullernivån för uteplats är under 50dBA kan lokala bullerskyddsskärmar uppföras.

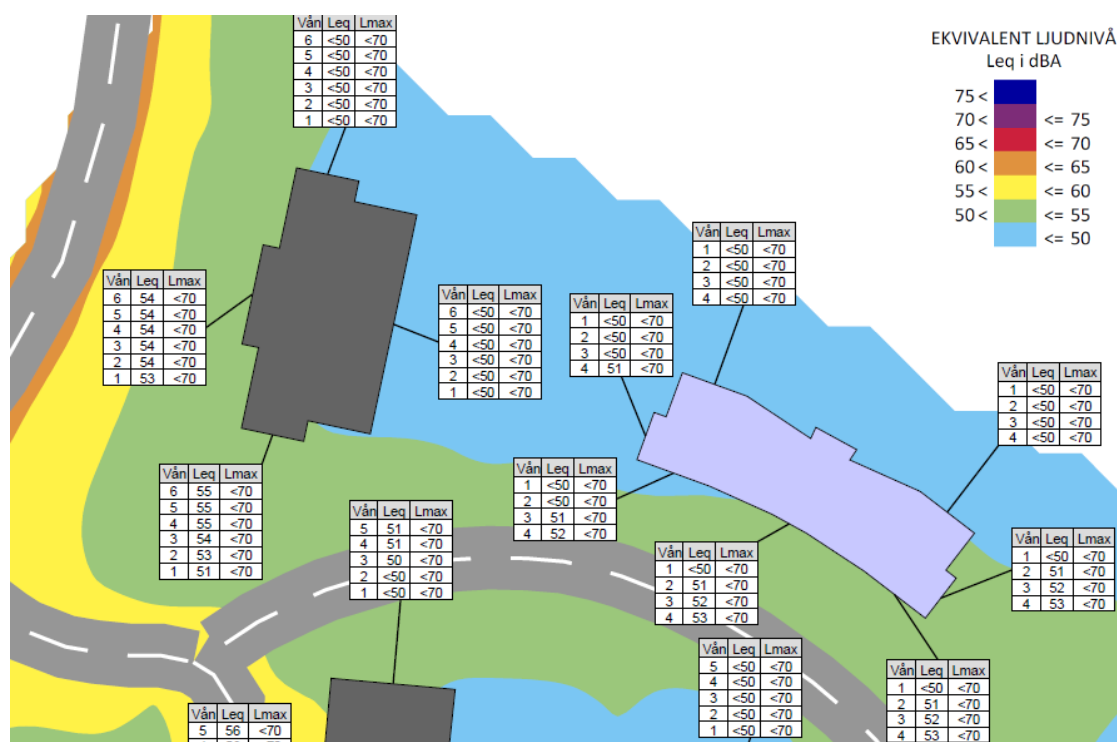
För att säkerställa uteplatser som klarar riktvärdet har en planbestämmelse införts om att minst en gemensam uteplats ska anordnas i bullerskyddat läge för de bostäder där uteplats vid bostaden inte uppfyller kraven för trafikbuller. Med bullerskyddat läge menas platser där ljudnivån inte överskrider 50dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet. Med gemensam uteplats avses minst en uteplats per fastighet som respektive fastighetsägare ansvarar för. Det bedöms finnas tillräckligt med utrymme för att lösa gemensamma uteplatser på gårdarna som klarar bullerkraven. Detaljplanen möjliggör för olika lösningar såsom placering av komplementbyggnader och lokala bullerskärmar. Balkonger i de lägen som överstiger riktvärdena är tillåtna om de kompletteras med en gemensam uteplats som klarar riktvärdena för buller. Balkongerna kan i dessa lägen ha andra kvalitéer såsom utsikt och bra solläge.

Maximal ljudnivå överstiger inte 70dBA inom något av kvarteren, se bullerutredning (Efterklang 2025-03-28).

För att möjliggöra för en tystare utemiljö framför den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i söder har en planbestämmelse införts (m₂) om att en bullerskärm får uppföras med en höjd på högst 2 meter mot Slottsjordsvägen. Skärmen ska vara av genomsiktligt material så att den inte avskärmar sikten mot gula villan. Bullerskärmen är inte en förutsättning för att klara en gemensam bullerskyddad uteplats inom kvarteret.



Bullerkartläggning med prognosår 2050 för Halmstad 1:12. Bullerkartan visar att riktvärdet överskrids för den södra gaveln på byggnaden längst i söder. Placering av komplementbyggnader bidrar till lägre ljudnivåer på gården men är inte en förutsättning för att klara riktvärdet vid fasad då komplementbyggnader endast får uppföras i en våning.



Bullerkartläggning med prognosår 2050 för Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50. Bullerkartan visar att gällande riktvärden för buller klaras för fastigheterna.

Risk för olyckor

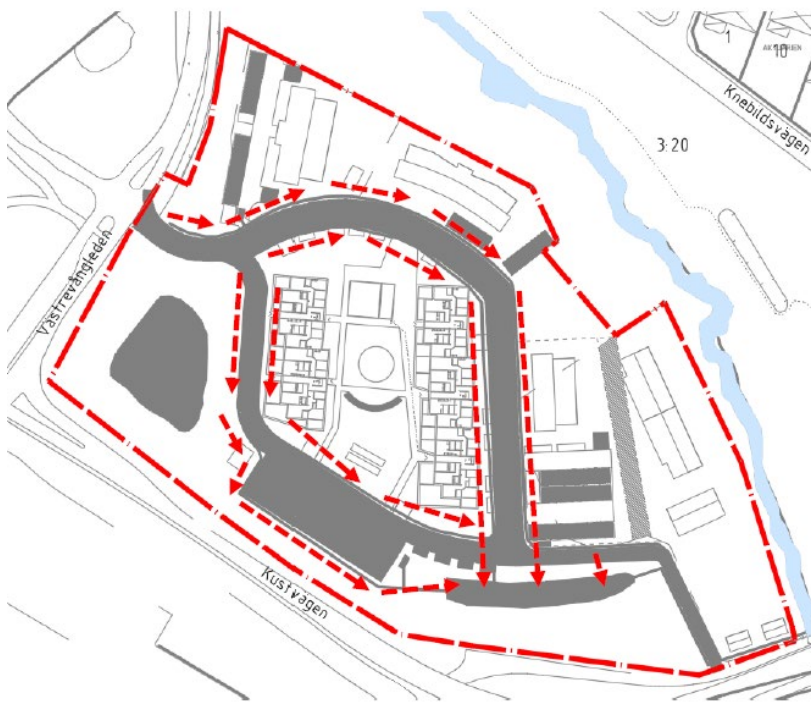
Avståndet till omkringliggande vägar bedöms inte som en riskfaktor, området ligger något högre än vägen.

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

Risk för översvämning

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

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



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

Risk för ras, skred och erosion

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

Sociala konsekvenser

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

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

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

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

Kollektivtrafik

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

Motortrafik

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

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

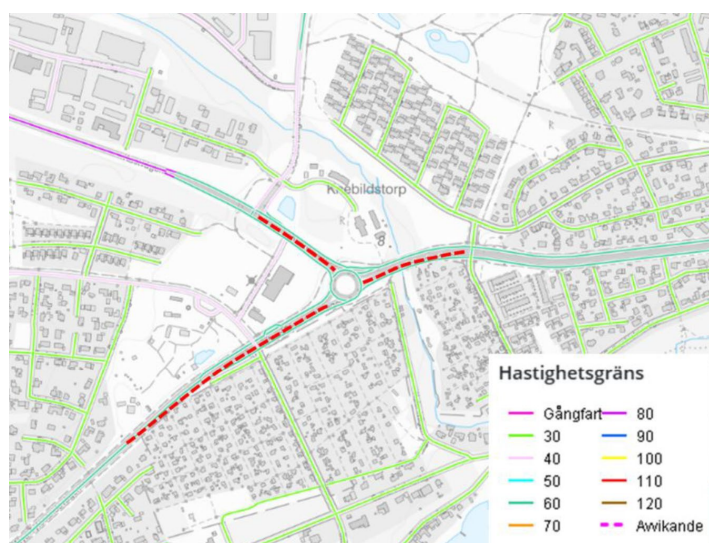
En trafikanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet för Äventyrlandet (Afry, 2025-09-26). Syftet med analysen är att studera effekterna på det omkringliggande vägnätet till följd av den planerade exploateringen inom detaljplanen Äventyrlandet. I analysen har även exploateringen inom Knebildstorps gård inkluderats samt framtida utveckling enligt kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. Analysen visar att det uppstår framkomlighetsproblem på Kustvägen, särskilt vid cirkulationsplatsen där trafik från Slottjordsvägen till Nya Tylösandsvägen blockerar fordon från Kustvägen. Övriga delar av vägnätet påverkas i viss mån, men trafikökningen bedöms inte vara så stor att framkomligheten försämras avsevärt.

Resultaten från trafikanalysen visar att det i första hand är den generella trafikökningen enligt prognosår 2050 som påverkar framkomligheten negativt, snarare än den specifika exploateringen inom detaljplanen för Äventyrlandet. Trafikökningen från Knebildstorps gård är marginell i förhållande till den generella trafikökningen enligt prognosår 2050. Åtgärder för att förbättra framkomligheten kring cirkulationsplatsen kan bli aktuella längre fram.

I trafikanalysen har även effekterna av hastighetssänkningar i vägnätet i närheten av planområdet bedömts. I kartan nedan visas de analyserade sträckorna (röd streckade linjer) som i dagsläget har en hastighetsgräns på 60 km/h, men där en sänkning till 40 km/h analyseras. Framkomligheten bedöms förbättras genom hastighetssänkningar i vägnätet, dels på grund av mindre variation i körbeteende, dels genom minskat behov av kraftiga inbromsningar och accelerationer, vilket bidrar till en jämnare trafikrytm. Även om vägens kapacitet generellt minskar vid lägre hastigheter, kan kapaciteten i korsningspunkter förbättras. Därför bedöms framkomligheten öka, särskilt vid cirkulationsplatsen.

En hastighetssänkning minskar även risken för olyckor samt ökar den upplevda tryggheten för oskyddade trafikanter, vilket kan främja gång- och cykeltrafik. Hastighetssänkningen bidrar dessutom till minskat buller och lägre utsläpp av koldioxid.

En hastighetssänkning kan bli aktuell i framtiden för att förbättra framkomligheten kring cirkulationsplatsen.



Kartan visar de analyserade sträckorna i trafikanalysen (rödsträckade linjer) som i dagsläget har en hastighetsgräns på 60 km/h, men där en sänkning till 40 km/h har undersökts.

Cykelparkering

Cykelparkering bör finnas i anslutning till entréerna. Cykelparkeringar bör vara anpassade för olika typer av cyklar, inklusive lådcyklar, elcyklar och cyklar med vagn. För att uppmuntra cykling som ett hållbart transportalternativ bör finnas möjlighet att låsa in cyklar ordentligt. Det bör även finnas möjlighet att förvara sin cykel i ett väderskyddat cykelförråd.

Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13, ska följas. Denna anger antal cykelparkeringsplatser som ska anordnas för bostäder med olika storlek samt för olika verksamheter. För bostäder ska exempelvis mellan 2 och 4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet beroende på lägenhetens storlek.

Bilparkering

Bilparkering ska inte finnas utmed Berta Jönssons väg/lokalgatan. Bil- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13, ska följas. Enligt parkeringsnormen är bilplatsbehovet för flerbostadshus 8 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Planområdet läge innebär dock en god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket ger en möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser med 10%, det vill säga 7,2 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Parkering för rörelsehindrade ska placeras så att 25 meters gångavstånd till huvudentréer klaras.

Inom Halmstad 1:12 löses parkeringsbehovet genom markparkering söder om vägen samt i den norra delen av kvarteret. Med reduktion krävs 47 parkeringsplatser för maximal utnyttjad BTA.

För Halmstad 1:47 löses parkeringsbehovet antingen genom underjordiskt parkeringsgarage eller genom markparkering i söder om inte hela byggrätten nyttjas. Med reduktion krävs 41 parkeringsplatser för maximal utnyttjad BTA.

För Halmstad 1:49 löses parkeringen antingen genom underjordiskt garage eller genom markparkering. Med reducering krävs 20 parkeringsplatser för maximal utnyttjad BTA. För Halmstad 1:50 löses parkeringen genom markparkering i den östra delen av fastigheten, med reducering krävs 14 parkeringsplatser för maximal utnyttjad BTA.

Genomförandebeskrivning

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

Tidplan

Tid

2:a – 3:e kvartalet 2024
2:a kvartalet 2025
4:e kvartalet 2025
1:a kvartalet 2026

Planprocess

Samråd
Granskning
Antagande
Laga kraft

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från dagen den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

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

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

Exploatörer ansvarar samt bekostar utförande och framtida drift av bebyggelse och anläggningar på kvartersmark.

Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten.

Halmstads kommun genom Laholmsbuktens VA bekostar, projektering och anlägger därmed det allmänna VA-systemet såsom dricks-, spill- och dagvattenledningar samt tillhörande anordningar i enlighet med kommunalt antagna riktlinjer för dagvatten.

Eftersom VA-ledningar läggs i de kommunala gatorna behöver samtliga fastigheter nås med VA-serviser från dessa gator, Laholmsbuktens VA anvisar, efter servisanmälan, förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten. Laholmsbuktens VA ansvarar för framtida drift och underhåll av

de kommunala VA-anläggningarna. Anslutningsavgifter tas ut från respektive fastighetsägare enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Brandvatten

För tillräcklig kapacitet för brandvatten krävs en ny och större vattenledning mellan Söndrumsvägen och planområdet. Detta möjliggör anläggande av nya brandposter med en kapacitet om 20 l/s, vilket krävs för bostäder på 4 våningar och uppåt. Närliggande pågående planområde Äventyrslandet (H8) har samma behov av en större vattenledning för dess exploatering. Ny dricksvattenledning ska anläggas från östra sidan av Knebildstorpsbäcken i Västrevångsleden.

Kostnader för ökad kapacitet på dricksvattenledningar för att uppnå tillräckligt flöde på brandposter om 20 l/s kan inte belasta VA-kollektivet. Halmstad kommun ansvarar för projekteringen och utbyggnaden, kostnaderna kommer att fördelas mellan kommunen och exploatörerna i båda planområdena (Äventyrslandet och Knebildstorp).

Utbyggnad av kvartersmark

Under byggtiden behöver exploatören anpassa belysningen vid den kritiska perioden april/maj till september/oktober för att minimera störning på insekts- och djurlivet. Det är även viktigt att kommande belysning på nya byggnader (ej uppåtriktade) planeras så att påverkan på naturområdet minimeras.

Under byggtiden är det viktigt att tänka på vid masshanteringen att inventerade invasiva arterna i området inte tillåts breda ut sig och ta vattenvägen till Aleskogen. Massor som innehåller invasiva arter ska tas omhand och får inte flyttas runt i området eller läggas närmare Knebildstorpsbäcken. Nya massor som tillkommer under byggnation får inte innehålla invasiva arter.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

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

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

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Hänsyn till exploatörens nytta av åtgärden skall tas. I detaljplanen kommer det att bli kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen utför utbyggnad av allmän plats. Åtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål ansvarar exploatören för.
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och Halmstad 1:12
- Exploatörens åtaganden under byggtiden för att minimera störning på insekts- och djurlivet samt hantering av invasiva arter vid masshantering.

Markanvisning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Förändrad fastighetsindelning

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

Avstyckning från Halmstad 1:12:

Avstyckning från den kommunalägda fastigheten Halmstad 1:12 ska genomföras för att bilda en ny fastighet för bostadsändamål, se rosa markerat område i karta nedan. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Fastighetsreglering av kvartersmark:

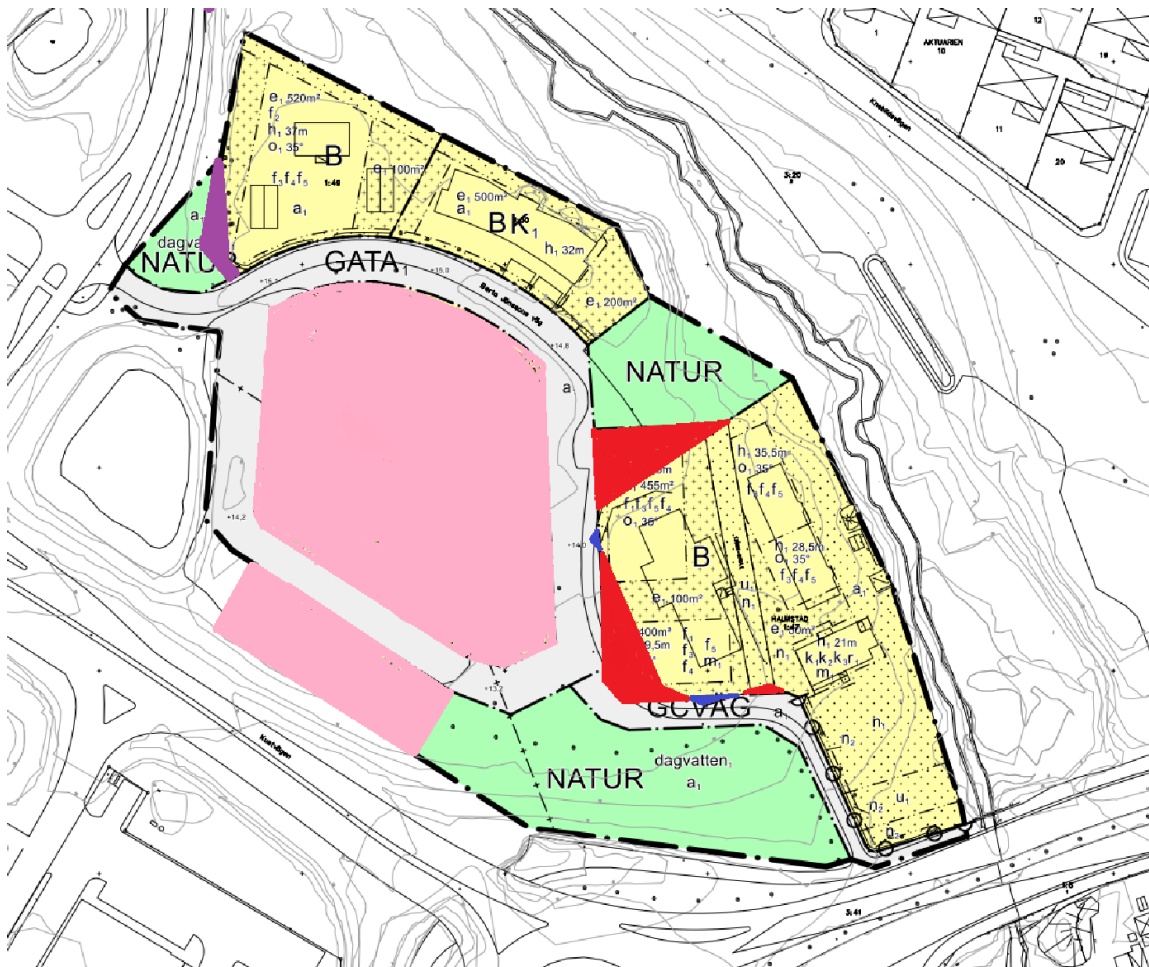
Den mark inom Halmstad 1:12 som planläggs som kvartersmark intill fastigheterna Halmstad 1:47 och 1:49, se röd markerat och lila markerat område i karta nedan, ska överföras genom fastighetsreglering till Halmstad 1:47 och Halmstad 1:49.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och fastighetsägaren till Halmstad 1:47 och 1:49 bekostar förrättningen. Ersättning för marköverföringen bekostas av fastighetsägaren till 1:47 och 1:49, ersättningen tas fram av lantmäteriet i samband med förrättningen.

Fastighetsreglering av allmän plats:

Den mark inom Halmstad 1:47 som planläggs som allmän plats ska överföras genom fastighetsreglering till Halmstad 1:12, se blå markerat i karta nedan.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning och fastighetsägaren till Halmstad 1:47 och 1:49 bekostar förrättningen. Ersättning för marköverföringen bekostas av Kommunen, ersättningen tas fram av lantmäteriet i samband med förrättningen.



Fastighetsreglering kommer att ske mellan de privatägda fastigheterna Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och den kommunalägda fastigheten Halmstad 1:12. Lila markerat område överförs från Halmstad 1:12 till Halmstad 1:49. Röd markerade områden överförs från Halmstad 1:12 till Halmstad 1:47. Blå markerade områden överförs från Halmstad 1:47 till Halmstad 1:12. Avstyckning kommer att ske från Halmstad 1:12 enligt rosa markerat område.

Rättigheter

Ledningsrätter

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

Ledningsrätt kan bildas på Halmstad 1:47 inom område som planläggs som kvartersmark u-område, efter prövning enligt ledningsrättslagen genom lantmäteriförrättning. Halmstads Energi och Miljö Nät AB (HEM Nät) ansöker om bildande av ny ledningsrätt inom Halmstad 1:47.

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

Markavtal

Halmstads kommun har markavtal med ett flertal ledningsdragande bolag. Markavtalen innebär att det ledningsdragande bolaget ges rätt att inneha ledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (ägd av Halmstads kommun) under förutsättning att markavtalets regler följs. Inom allmän platsmark ska därför inga servitut/ ledningsrätter bildas för bolag som innehar markavtal med Halmstads kommun.

För ledningar inom kvartersmark i ny detaljplan hanteras nödvändiga flyttar, samt uppkomna kostnader på grund av en flytt, med stöd av vad som anges i rättigheten eller av markavtalet. Omfattas inte ledningarna av avtal/servitut är flytt en fråga att komma överens om mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Kommunens investeringsekonomi

Utbyggnad av dricks-, spill- och dagvatten

Halmstads kommun genom Laholmsbuktens VA bekostar utbyggnad av det allmänna VA-nätet (dagvattenanläggningar, VA-ledningar, pumpstationer, anslutningspunkter etc.) i enlighet med de dimensioner som kommunens riktlinjer för dagvatten kräver. Berörda fastighetsägare erlägger till LBVA anläggningsavgift för VA-anslutningar enligt vid vart tillfälle gällande taxa.

Utbyggnad el

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

Kostnader för eventuell ledningsflytt inom allmän plats på grund av att en ny dagvattendamm skall anläggas fördelas mellan Halmstads kommun och Halmstads Energi och Miljö Nät i enlighet med villkoren i gällande markavtal. Då flytten är en förutsättning för planarbetet kan viss del av denna kostnad tillfalla exploitörerna.

Drift allmän plats

För kommunen ökar kostnaden för drift av allmän plats efter utbyggnad av området.

Fastighetsbildning

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

Utbyggnad fiber

Kostnader för fiberanslutning betalas av respektive fastighetsägare.

Försäljning av kommunalägd mark

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

Övrigt

Brandposter ska anläggas i samråd med räddningstjänsten. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Anläggande av brandposter bekostas av Halmstads kommun, men möjlighet till delfinansiering genom exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Utbyggnad

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

Kostnader för eventuell ledningsflytt inom allmän plats på grund av att en ny dagvattendamm skall anläggas skall fördelas mellan Halmstads kommun och Halmstads Energi och Miljö Nät i enlighet med villkoren i gällande markavtal. Då flytten är en förutsättning för planarbetet kan viss del av denna kostnad tillfalla exploatörerna.

Markförvärv

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

Geoteknik

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

Försäljning av kvartersmark

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

Planeringsföresättningar

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

Kommunala

Detaljplan

Området är i gällande detaljplan (1380K-P975), laga kraft 2003-06-18, planlagt som Natur, Kontor, Restaurang, Hotell, Undervisning och Lokalgata.

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

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Planbesked

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har beslutat att:

- Planuppdrag för att pröva bostäder vid Knebildstorps gård beviljades i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-06-07, KSU § 94.

- Ansökan om planebesked för fastigheterna Halmstad 1:47 och Halmstad 1:49 beviljades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2022-06-07, KSU 94.

Översiktlig planering

Förslaget ligger i linje med gällande översiktsplan, Framtidsplans 2050, 2022-03-30.

Detaljplanen berörs av flera planeringsinriktningar i kommunens översiktsplan men området är inte särskilt utpekad. Se *Överensstämmelse med översiktsplanen* under rubrik *Bakgrund och sammanfattning*.

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

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4 i miljöbalken

Detaljplanen omfattas av riksintressen inom områdena nedan.

Kommunikation

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

Totalförsvär

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

Natura 2000-område

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

Knebildstorpsbäcken som angränsar till planområdet rinner genom Aleskogens utkant i väster och mynnar ut i havet. Området längs Knebildstorpsbäcken kan fylla en viktig funktion som spridning för arter ut och in till Aleskogen.

Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 i miljöbalken

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

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

Luft

Naturvårdsverket beskriver Miljökvalitetsnormerna för luft enligt följande:

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar

för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

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

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

Vatten

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

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

Buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar 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 trafikbullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande – Hälsa och säkerhet – Buller*.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram för området, PM Geoteknik (Awer) & MUR Geoteknik, (Awer).

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

Enligt den geotekniska utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem.

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

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

Hydrologiska förhållanden

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

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är då istället 65 dBA.
- För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.
- För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA kan trafikbullerförordningens riktvärden klaras även genom att lägenheterna är högst 35 m².

Risk för översvämning

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

Risk för erosion, skred och ras

Enligt den geotekniska utredning som tagit fram bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden för samtliga sektioner mot både Knebildstorpsbäcken och befintlig dagvattendamm för befintliga förhållanden samt utspridd ytlast upp till 50 kPa och blivande trafiklastar bedöms som tillfredsställande. I den geotekniska utredningen har även en erosionskartläggning utförts som visar att det pågår måttlig erosion utmed Knebildstorpsbäcken. En känslighetsanalys är genomförd som visar tillfredsställande förhållanden för erosion upp till 0,5 m in i slänterna. Se vidare information i PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport (Awer 2025-04-11).

Risk för olyckor

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

Radon

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

Förorenad mark

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

Natur/Miljö

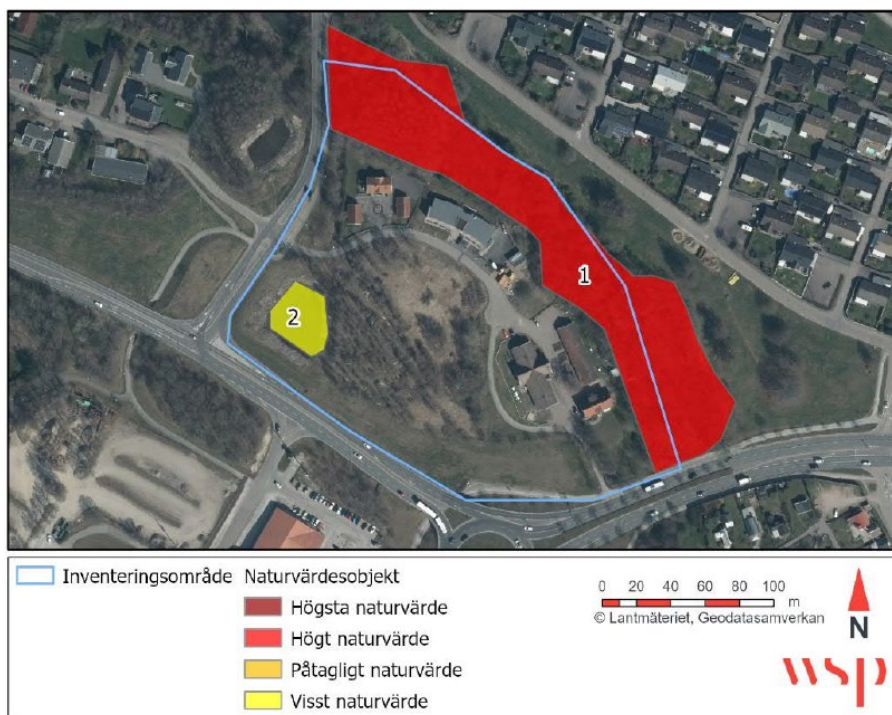
Grönområde och naturvärden

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

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

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

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



Rekreation

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

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

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

Strandskydd

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

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid

prövning av upphävande av strandskydd kan sex olika särskilda skäl åberopas, vilket regleras i Miljöbalken 7 kap 18 e §, (Lag 2025:512).

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

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

Biotopskydd

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

Naturresevat

Inom planområdet finns inget naturresevat.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Knebildstorpsbäcken.

Stads- och landskapsbild

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

Kulturmiljö

Kulturmiljö är historiskt och kulturellt betydelsefulla byggnader eller områden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar. En arkeologisk förundersökning togs fram under 2023. Inom fastigheten Halmstad 1:12 finns en Boplats med lämningsnummer L1997:4781.

Fornlämningar omfattas av skydd enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen och tillstånd till ingrepp i fornlämning ska sökas av exploatör enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen hos Länsstyrelsen, varefter ärendet prövas. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att fornlämningen undersöks och dokumenteras genom en arkeologisk slutundersökning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Övriga lämningar inom/i anslutning till planområdet är L1994:4022 Lägenhetsbebyggelse och

L1994:4023 Fyndplats. Enligt uppgifter från länsstyrelsen krävs ingen slutundersökning för dessa.

Byggnader

Inom området finns en gul träbyggnad som är utpekad i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister med klass B. Byggnaden beskrivs som en välbevarad byggnad från 1925. Den utgör ett karakteristiskt landmärke mellan Halmstad stad och Söndrums socken.

I samband med detaljplanen har en byggnadsantikvarisk utredning tagits fram av Kulturmiljö Halland (2023:77). Den byggnadsantikvariska utredningen är en byggnadsantikvarisk utredning av gården och dess huvudbyggnad med syfte att klargöra dess historik och ursprung samt precisera dess kulturvärden.



B-klassad byggnad inom Halmstad 1:47, benämnd gula villan.

Värderingskriterierna för klassningen är autenticitet, byggnadshistoriskt värde, miljöskapande värde samt identitetsvärde.

Viktiga karaktärsdrag och värdebärare:

- Byggnadens stomme och 1920-tals klassicistiska arkitektur.
- Fasader av locklistpanel i liv med fönster och grundmur.
- Sadeltak täckt med enkupigt lertegel.
- Flera ursprungliga entrédörrar.
- Förstukvist med trädekor.
- Stentrappor
- Utåtgående, delvis ursprungliga, träfönster med fast spröjs och mittpost.
- Invändig trappa i lackad ek.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

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

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

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

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

Lekplatser, fotbollsplaner med mera

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

Sociala perspektiv

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

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

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

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

Service

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

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

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



Orange markerar cykelväg och blått markerar superstråk.

Kollektivtrafik

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

Motortrafik

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

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

Berta Jönssons väg: ÅDT 2024: 106

Västrevångleden ÅDT 2024: 3 000

Kustvägen ÅDT 2024: 10 800

Slottsjordsvägen ÅDT 2024: 19 50

Parkering

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

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

Idag regleras inte parkeringen längs med Berta Jönssons väg.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

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

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

Dagvatten

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

Nya dagvattenledningar behövs för att försörja fastigheterna.

Brandvattenförsörjning

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

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

Energiförsörjning

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

Fjärrvärme

Fjärrvärme är inte utbyggt till eller i området.

Bredband

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen för kvartersmark måste hanteras inom fastigheten. Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) och bygger på källsortering. Befintlig bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I Halmstad ska utsortering ske av restavfall (brännbart hushållsavfall) och matavfall. Senast 2026 ska även hämtning av förpackningar ske bostadsnära alternativt kvartersnära enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

Vid ny och ombyggnation bör avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplatsen inte vara längre än 10 meter och avfallshanteringen ska ske fastighetsnära. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstads Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

HEM har fyra återvinningscentraler runt om i Halmstad för exempelvis grövre och farligt avfall. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns i Flygstaden cirka 1,7 kilometer från planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för

HALMSTAD 1:47 MED FLERA, KNEBILDSTORPS GÅRD

KNEBILDSTORP , HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2023/00100

Samhällsutvecklingsavdelningen, kommunledningsförvaltningen 2025-02-19

1380K-P2025/12

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk 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.

En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med standardförfarande är att undersökningen leder fram till att det inte krävs en strategisk miljöbedömning.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

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

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

Planområdet ligger i de västra delarna av Halmstad med Rotorp i öst, Alet i syd och Eketånga/Söndrum i väst. Området angränsar till Slottsjordsvägen, Kustvägen, Västrevångleden och Knebildstorpsbäcken. Planområdet består idag av bebyggd mark och naturmark om cirka 3 hektar. Marken ägs av privat exploatör och kommunen. Fastighet Halmstad 1:12 ägs av kommunen. Fastigheterna Halmstad 1:47, Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 ägs av privat exploatör. Förslaget till detaljplan innebär ett nytt bostadsområde med flerbostadshus med en skala på 3 till 5 våning och vind.

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.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av naturmark, lokalgata samt bebyggelse för kontor, restaurang och hotell.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Projektet finns inte särskilt utpekad i översiktsplanen Framtidsplan 2050. Projektet ligger dock i linje med översiktsplanens planeringsstrategier om förtätning och bedöms därför vara förenligt med översiktsplanen.

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 planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.	X				X	Planområdet ligger cirka 350 meter från Aleskogen som är ett Natura 2000-område. Knebildstorpsbäcken som angränsar till planområdet rinner genom Aleskogens utkant i väster och mynnar ut i havet. Området längs Knebildstorpsbäcken kan fylla en viktig funktion som spridning för arter ut och in till Aleskogen. Eftersom Knebildstorpsbäcken och angränsande alsumpskog inte berörs fysisk av förslagen exploatering bedöms att ingen ny påverkan på Aleskogen kommer att ske. Dagvatten- och skyfall ska fördröjas och renas i torrdamm innan det når Knebildstorpsbäcken. Detta innebär att den nya exploateringen inte påverkar bäckens hydrologi negativt.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogs- mark, §5: område för yrkesfiske och vatten- bruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret Planområdet omfattas inte av jordbruksmark, skogsbruk eller ekologiskt särskilt känsliga områden. Kommunen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas påtagligt skada de utpekade intressena enligt kapitel 3 i miljöbalken.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Miljöbalken 3 kap 6§ Alléer och stenmurar som utgör natur- och kulturvärden föreslås bevaras. Inom den yta som föreslås bebyggas finns inga naturvärden av betydelse. Området som föreslås bebyggas bedöms inte heller vara av betydelse för friluftslivet. Området kring Knebildstorpsbäcken, som ligger utanför planområdets gränser, är av betydelse från allmän synpunkt utifrån dess naturvärden. Området har naturvärdes klass 2, dvs. högt naturvärde och har således störst positiv betydelse för biologisk mångfald, på regional och nationell nivå. Bebyggelse bedöms inte påverka naturvärdena längs bäcken. Bäcken har idag begränsad tillgänglighet. I söder finns befintlig privat bebyggelse. I samband med en utveckling av området vid Knebildstorps gård finns möjligheten att förbättra tillgängligheten till bäcken. Planområdet ligger inte inom riksintresse enligt 4 kap 2 § MB eller inom riksintresse för friluftslivet.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Området omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt. Strandskyddet inträder i ny detaljplaneprovning för området och föreslås upphävas i detaljplaneförslaget. Området närmast bäcken är idag redan inanspråktagat genom bebyggelse. Området som föreslås i detaljplanen saknar idag betydelse för strandskyddets syften. Det som föreslås bebyggas är antingen redan bebyggt eller väl avskilt från bäcken genom befintlig bebyggelse. Det obebyggda området som föreslås bebyggas har inga särskilda naturvärden. Marken som redan är i anspråkstagen utgörs av byggnader i en till två plan, parkering, asfalt, gräsytor och uppställningsytor för verksamhet. Området bedöms således som okänsligt och påverkan är liten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Området ingår ej i vattenskyddsområde.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Området ingår ej i ett naturreservat.
	x				x	<u>Biotopskydd</u> Inom planområdet omfattas en trädallé av biotopsskydd. Denna planeras att bevaras i sin helhet.
Byggnads- och fornminnen	x			x		Vid en arkeologisk förundersökning 2023 påträffades 62 stolphål, 20 gropar och 6 härdar. Stolphålen utgör sannolikt ett stolphus från folkvandringstid. Därtill kunde en härd dateras till tidigneolitikum, två härdar kunde dateras till yngre bronsålder. Spritt över ytan påträffades ett 10-tal flintor samt 3 keramikskärvor. Vid förundersökning 2002 påträffades 10-talet skärvor keramik daterad till järnålder, samt en okänd mängd keramik som kunde dateras till neolitikum. Fornlämning L1994:4781 förordas genomgå vidare arkeologisk undersökning i form av slutundersökning. Ytan omfattar ca 2000 kvadratmeter. Övriga lämningar inom området, Fyndplats (L1194:4023) och Lägenhetsbebyggelse (L1994:4022), är enligt uppgifter från länsstyrelsen ej aktuella att undersöka vidare.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Inom fastighet Halmstad 1:47 finns en b-klassad byggnad som kopplar an till platsens historia som gård. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt då byggnaden bevaras.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i ÖP-Framtidplan 2050, naturvärden, rödlistade arter	x				x	Inom detaljplanens området finns utpekade naturområden i överstiktsplanen Framtidsplan 2050. Däremot angränsar området till ett utpekade område längs med Knebildstorpsbäck- en. Området är som ett större sammanhäng- ande grönområde och pekas ut som grönyta särskilt viktig att bevara och som ska bevaras i sin helhet. Enligt framtidsplan 2050 behövs grönytan för rekreation för att uppfylla mål om närhet, storlek och mängd grönyta för in- vånarna i staden. Området kan utvecklas som park- och naturområde med syfte att främja rekreation, inklusive idrott, ekosystemtjänster och naturvärden. Angränsande till planområdet rinner Kne- bildstorpsbäcken. Bäckens omgivande alsumpskog är ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 2, högt värde. Inom området finns skyddsvärda träd och de rödlistade ar- terna ask och skogsalm har noterats i samma område som gränsar till planområdet men har ej noterats inom planområdets gränser. Området överlappar planområdet med cirka 100 kvadratmeter inom fastigheten Halmstad 1:47. Inom detta området tillåts ingen bygg- nad eller parkeringsyta. Inom planområdet finns inga andra utpekade naturvärden. Planförslaget bedöms inte påverka naturvär- desobjektet negativt. Föreslagna byggnader håller avstånd till bäcken.
Påverkan på männ- iskors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft- föroreningar m.m.		x			x	Bullerstörningar mm Förslaget bedöms inte påverka bullernivåerna i någon betydande utsträckning. Förslaget innebär tillkommande trafik men detta be- döms inte vara i en så pass stor uträkning att bullernivåerna påverkas avsevärt.
		x			x	Luftkvalitet Föreslagen användning bedöms inte bidra med förämrade luftkvalitet.
		x			x	Trafik Trafikmängderna till och från området be- döms öka men inte i någon större omfattning. Områdets läge innebär goda förutsättningar för att resa med kollektivtrafik eller cykel.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Radon Planområdet ligger utanför riskområde med undantag för norra hälften av fastigheten Halmstad 1:49 som ligger inte lågriskområde.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Enligt genomförd geoteknisk undersökning (Awer) råder det inga stabilitetsproblem i området. Enligt kommunens översvämningskartering råder det ingen risk för översvämning till följd av höjd havsnivå. Planförslaget tar höjd för att fördröja skyfallvatten inom området för att inte påverka Knebildstorpsbäcken nedströms utifrån översvämningssynpunkt.
Förorenad mark		x			x	Det finns inget som tyder på markföroreningar inom planområdet.
Landskapsbild		x		x		Planområdet är idag delvis bebyggt. Landskapbildningen kommer att förändras genom bebyggelse inom såväl bebyggda fastigheter som inom området som utgörs av naturmark. Området bedöms dock vara okänsligt för påverkan.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Området ligger nära kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Exploateringen kommer innebära en ökning av den lokala trafiken i området. Däremot finns goda förutsättningar för att en stor andel av den tillkommande trafiken kan ske till fots, cykel och med kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.
Miljökvalitetsnormer för buller	Det finns för området goda förutsättningar för att en stor andel av den tillkommande trafiken kan ske till fots, cykel och med kollektivtrafik vilket minskar bilberoendet och det omgivningsbuller som biltrafiken bidrar med. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Dagvatten avleds till Knebildstorpsbäcken som rinner ut i kustvattenförekomst Laholmsbukten. Genom åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer ett genomförande av detaljplanen innebära att föroreningar från planområdet blir mindre efter exploatering än vad befintlig situation bidrar till. Detaljplanen bedöms inte bidra till att försvåra möjligheten för vattenförekomsten Laholmsbukten att i sin helhet uppnå gällande miljökvalitetsnorm. Se www.viss.lansstyrelsen.se. Får ej försämrade kvalitet eller kvantitet för grundvatten.
Nationella miljömål	Förslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft	Genom en förtätning av staden i ett strategiskt läge i staden där det finns goda kommunikationsmöjligheter i form av gång- och cykelvägar och kollektivtrafik bidrar planen till att skapa goda förutsättningar för miljösmarta färdmedel. Genom att dra nytta av läget i staden där infrastruktur och kommunal service redan är utbyggt begränsas klimatpåverkan.
- God bebyggd miljö	Förslaget möjliggör för en god boendemiljö med god tillgång till grönytor och naturupplevelser.
- Levande sjöar och vattendrag	Förslaget bidrar till öppna dagvattensystem med dimensionering för kraftiga regn, näringsreduktion och flödesutjämning. Ytterligare bidrar förslaget med en ökad rening av dagvatten och skyfall innan det når Knebildstorpsbäcken.
- Ett rikt växt och djurliv	Öppna dagvattensystem bidrar till ett rikt växt och djurliv. Naturmark som föreslås exploateras har idag låga naturvärden och här finns även en invasiv art. Genom en utveckling av området kan växt och djurliv gynnas genom en genomtänkt gestaltning av dagvattenlösningar och gröna inslag i gatumiljön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Kristian Eno, kommunekolog, samhällsutvecklingavdelningen

KÄLLOR

- Naturvärdesinventering, WSP, 2023-10-26

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Cecilia Tenje Persson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Halmstad 1:47 m.fl.

Knebildstorps gård



Knebildstorp, HALMSTADS KOMMUN,

Standardförfarande, KS-2023/00100

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-05-20

1380K-P2025/12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar med mera har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns tillgängligt på Samhällsutvecklingsavdelningen.

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 återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-06-11 § 89 genomförts under tiden 17 juni - 8 september 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 23 berörda remissinstanser. Följande 21 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Socialnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Skanova
- Region Halland
- Polismyndigheten
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad stadsnät AB
- Postnord
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Mellersta Knebildstorps koloniförening

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Geoteknik
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Trafik
- Naturvärden
- Kulturmiljövärden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

De yttranden som inkom under samrådet kom huvudsakligen från remissinstanserna, såsom statliga myndigheter, kommunala nämnder med flera. Endast ett yttrande inkom från en enskild sakägare. Yttrandena tog upp frågor som trafikbuller från närliggande vägar, stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, dagvattenhantering samt påverkan på naturområdet och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område. De behandlade även påverkan och skydd av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och dess kulturmiljö.

I stora drag ligger planförslagets disponering kvar sedan samrådet. Höjderna på bebyggelsen och exploateringsgraden är i stort sett oförändrade. Höjderna på byggnaderna har studerats i detaljplanearbetet och bedöms vara lämpliga i förhållande till den bakomliggande vegetationsridån som byggnaderna tar stöd i. Placeringen av byggnaderna ligger kvar förutom byggrätten i sydost som placerats med långsidan mot Slottsjordsvägen för att skapa en tystare sida mot innergården.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planbestämmelserna om buller har justerats och kompletterats med en förklarande text i planbeskrivningen. Bullerutredningen har uppdaterats enligt justering av planförslaget och enligt ny beräkningsmetod, Efterklang 2025-03-28.
- Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, befintlig dagvattendamm och föreslagen torrdamm, Awer 2025-04-11. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden bedöms som tillfredsställande. En erosionskartläggning har genomförts utmed Knebildstorpsbäcken som tillsammans med en känslighetsanalys visar att ev. erosion utmed bäcken inte bedöms påverka föreslagen bebyggelse.
- En förprojektering har tagits fram för området där man studerat utformningen av gatan och föreslagen dagvatten- och skyfallshantering, Systra 2025-04-24.
- Plankartan har kompletterats med en reglering av höjdsättning på gatumarken för att för att säkerställa en naturlig avrinning till föreslagen torrdamm för fördröjning och rening enligt framtagna dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring påverkan på naturmiljön kring Knebildstorpsbäcken och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område. Genomförandebeskrivningen har förtydligats med vilka åtgärder som ska vidtas för att byggnationen ska minimera påverkan på naturområdet samt störningar för insekts- och djurlivet.

- Resonemanget kring det särskilda skälet utifrån punkt 5 för upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.
- En förstudie för fladdermöss har tagits fram, WSP 2024-12-04.
- Varsamhetsbestämmelserna har utökats med att även omfatta byggnadens volym och fasadmaterial samt övriga karaktärsskapande element såsom stentrappor, farstukvist och entrédörrar som är viktiga att bevara. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning kring varsamhetsbestämmelserna och med fler bilder på de karaktärsskapande elementen.
- Byggrätten norr om gula villan har flyttats 2 meter bakåt med för att skapa ett större avstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
- Plusmarken framför den gula villan har tagits bort och ersatts med prickmark för att säkerställa att byggnaden inte blir skyddad från söder.
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om skydd av stenmur i områdets sydöstra del.
- En planbestämmelse har införts om att fasadmaterial för huvudbyggnad ska ha inslag av väl synliga partier av trä med syftet att skapa en god helhetsverkan i området och en koppling mellan den nya bebyggelsen och den gamla gårdsmiljön där den kulturmärkta byggnaden med träfasad finns bevarad.
- En planbestämmelse har införts om att takkupor/hiss/frontespis får anordnas på högst 40% av fasadlängden.
- Planområdet har utökats med naturmark i söder för att föreslagen torrdamm ska få plats samtidigt som de biotopskyddade träden skyddas i så stor utsträckning som möjligt.
- Planområdet har utökats med naturmark mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och 1:47. Detta eftersom del av området är planlagt som gata i gällande detaljplan och då vägdragningen justeras från befintligt läge övergår den delen till naturmark.
- Detaljplanen har kompletterats med utfartsförbud mot Slottsjordsvägen.
- Redovisning av föreslagen avfallshantering har tydliggjorts i planhandlingarna.
- Ett u-område har införts inom planområdets sydöstra del mot Slottsjordsvägen för befintliga och kommande ledningar.
- Planbestämmelserna om utnyttjandegrad har setts över och tydliggjorts. Inom Halmstad 1:12 har egenskapsbestämmelsen för byggrätten justerats så att komplementbyggnaderna placeras i mitten och huvudbyggnaderna på sidorna.
- Användningen för fastigheten Halmstad 1:50 har utökats med att kontor även tillåts i byggnadens källarplan.
- Övriga mindre justeringar av plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 28 maj 2024. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Hälsa och säkerhet, Strandskydd, Riksintressen 4 kap. MB, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 4 kap. MB

Natura 2000

Länsstyrelsen framhåller att det är mycket viktigt att byggnationen kan genomföras utan risk för skadlig påverkan på Knebildstorpsbäcken även utifrån aspekten att denna går vidare till Natura 2000-området Aleskogen. Av planbeskrivningen framgår det att Natura 2000-området Aleskogen inte påverkas genom försämrade vattenmiljö eller risk för försämrade funktion som spridningskorridor av föreslagen exploatering. Denna bedömning behöver även omfatta byggnationen (genomförandet av planen) och inte bara hanteringen av dagvattnet innan utsläpp till recipient (Knebildstorpsbäcken). För att säkerställa att dagvatten hamnar på rätt plats behöver kommunen reglera höjdsättningen

på gatorna i området för att skapa en naturlig avrinning till föreslagen dagvattendamm för fördröjning och rening enligt dagvattenutredningen. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

Strandskydd

Av planbeskrivningen framgår att byggnation till viss del inte kommer ska ske närmare Knebildstorpsbäcken än vad som idag är ianspråktaget, men att tillkommande bebyggelse behöver åberopa särskilda skäl i enlighet med 7 kap 18c § miljöbalken. Kommunen har angett skäl 1 och 5 i planbeskrivningen. Om kommunen ska ange punkt 5 behöver kommunen föra ett resonemang om varför byggnaderna inte kan tillgodoses utanför området och vid behov redovisa alternativa platser. Länsstyrelsen anser att kommunen även bör resonera om hur det rent praktiskt ska gå till att bygga så nära bäcken, utan att naturmiljön i och intill bäcken påverkas och/eller skadas. Eventuella försiktighetsmått bör redogöras för i planens del om genomförande. Naturmiljöer vid vattendrag bildar ett omfattande nätverk av spridningskorridorer för olika organismgrupper och bidrar till att upprätthålla en grön infrastruktur. Dessa områden är därför viktiga för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet. Generellt sett har sådana områden även en betydelse för friluftsliv och rekreation. Vidare bidrar dessa områden med ekosystemtjänster, som exempelvis rening av vatten och motståndskraft vid översvämningar.

Människors hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm är riktvärdet 65 dBA vid fasad. Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m² vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt 4 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I planbestämmelsen m₂ står det att ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, större än 35 kvm, som riktas mot söder ska orienteras mot en ljuddämpad sida.” Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen m₂ är otydlig. Syftar bestämmelsen på bostadsrummen eller lägenheterna som är riktade mot söder? Det vore bättre om planbestämmelsen gällde alla bostäder större än 35 kvadratmeter inom planområdet där 65 dBA överskrider vid fasaden. Planbestämmelsen bör även kompletteras med att den ekvivalenta ljudnivån högst får vara 55 dBA på den ljuddämpade sidan.

Översvämning och geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen anser likt SGI att kommunen behöver bedöma stabilitetsförhållandena mot Knebildstorpsbäcken och tillkommande dagvattendammens påverkan på planområdet. Om det finns behov av eventuella skyddsåtgärder ska dessa regleras på plankartan.

Länsstyrelsen hänvisar till SGI`s yttrande 4.3.1-2408-1124 daterat 2024-09-02 i sin helhet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Knebildstorps gård har medeltida anor och mangårdsbyggnaden uppfördes på 1920-talet. Det som finns kvar av gårdsmiljön har stort värde i staden eftersom det berättar om områdets utveckling från jordbruksmark för stadens borgare till koloniträdgårdar och fritidshusbebyggelse till dagens stadsnära villabebyggelse. I gällande detaljplan från 2002 konstateras också miljön kring Knebildstorps gård vara av stort värde och det står bland annat att etableringar kring Knebildstorps gård ska underordna sig gårdsmiljön. Visserligen har gårdsbyggnaderna rivits och gårdsmiljön på så sätt förlorat del av sin karaktär, vilket kan vara en anledning till att gårdsmiljön inte längre utgör en utpekad miljö i kommunens kulturmiljöprogram. Men det är ändå svårt att se hur bebyggelsen i det aktuella planförslaget anpassar sig eller underordnar sig gårdsmiljön, förutom bestämmelsen om sadeltak.

Mangårdsbyggnaden omfattas av rivningsförbud i planförslaget liksom i gällande detaljplan, vilket är positivt. Utöver detta finns två varsamhetsbestämmelser som rör fönster och takmaterial. Även övriga väsentliga karaktärsdrag bör regleras med varsamhetsbestämmelser eftersom byggnaden bedöms vara av sådant särskilt värde som avses i 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Bland dessa karaktärsdrag ingår exempelvis volym, takform och fasadmaterial. Rimligen bör kommunen utgå från de karaktärsdrag som konstateras i den byggnadsantikvariska utredningen av byggnaden. Även den gamla muren och trädallén vid uppfarten är av stort värde i miljön och bör bevaras med hjälp av lämpliga planbestämmelser.

I gällande detaljplan från 2002 regleras mangårdsbyggnadens bevarande med bestämmelse om skydd av kulturvärden (q) med utökad lovplikt för omfärgning och underhållsåtgärder. I aktuellt planförslag har skyddet alltså minskats utan att detta förklaras eller kommenteras i planbeskrivningen. Om det finns ursprungliga delar som bör bevaras i byggnaden bör dessa regleras med bestämmelser om skydd av kulturvärden istället. Oavsett hur kommunen väljer att göra bör det motiveras tydligt i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står att det i samband med detaljplanen har tagits fram en byggnadsantikvarisk utredning, vilken ligger med i planhandlingarna. Det bör förtydligas att denna utredning endast är en byggnadsantikvarisk utredning av gården och dess huvudbyggnad med syfte att klargöra dess historik och ursprung samt precisera dess kulturvärden. Kommunen har inte låtit utreda planförslagets påverkan på gården och inte heller hur det förhåller sig till omgivningens karaktär i stort.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

7 kap. miljöbalken (1998:808). Skyddade områden

Biotopskydd

Det bör anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl. Inom området finns enligt planbeskrivningen en biotopskyddad

allé.

11 kap. miljöbalken (1998:808). Vattenverksamhet

Vattenverksamhet/dagvattenhantering

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Fornlämning

Inom aktuellt område finns en fornlämning, L1997:4781 (boplats), vilken förundersöktes i maj 2023. Vid förundersökningen gjordes en omfattande revidering av fornlämningens tidigare omfattning där fornlämningen fick sin nuvarande utbredning i den norra delen av exploateringsområdet. Fornlämningar omfattas av skydd enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen och tillstånd till ingrepp i fornlämning ska sökas av exploatör enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen hos Länsstyrelsen, varefter ärendet prövas. Innan marken kan tas i anspråk för avsett ändamål ska en arkeologisk undersökning utföras av L1997:4781. Först efter avslutad arkeologisk undersökning kommer lagstadgat skydd för fornlämningen kunna hävas och marken ur arkeologiskt hänseende vara tillgänglig för byggnation. Länsstyrelsen vill även påpeka att innan beslut om arkeologisk undersökning kan tas ska detaljplanen vunnit laga kraft.

Artskyddsförordningen (2007:845)

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen ifall man stöter på fladdermöss vid byggarbeten kan en artskyddsdispens behöva sökas alternativt att skyddsåtgärder utfärdas då de är fridlysta enligt 4 a § artskyddsförordningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Natura 2000

Naturmiljön kring Knebildstorpsbäcken och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Området utmed Knebildstorpsbäcken kommer i sin helhet att bevaras

som naturmark (enligt gällande detaljplan) och detaljplanen kommer inte att ta detta område i anspråk. Byggrätten håller samma gränslinje som nuvarande bebyggelse mot Knebildstorpsbäcken, den kommer alltså inte att placeras närmare bäcken än i nuläget.

I genomförandebeskrivningen förtydligas att byggnationen under byggtiden behöver anpassas avseende belysning vid den kritiska perioden april/ maj till september/ oktober för att minimera störning på insekts- och djurlivet. Det är även viktigt att kommande belysning på nya byggnader (ej uppåtriktade) och längs gata och gc-väg planeras så att påverkan på naturområdet minimeras. Enligt den geotekniska utredningen rekommenderas grundläggning av nya byggnationer utföras med ytergrundläggning, vilket ger en mindre påverkan under byggtiden än pålning. Genomförandebeskrivningen kompletteras även med att det är viktigt vid byggnation att inventerade invasiva arterna i området inte tillåts breda ut sig och ta vattenvägen till Aleskogen. Massor som innehåller invasiva arter ska tas omhand och får inte flyttas runt i området eller läggas närmare Knebildstorpsbäcken. Nya massor behöver också vara "rena".

En förprojektering har tagits fram för området (Systra 2025-04-24) där man studerat utformningen av gatan och torrdammen mer i detalj. Detaljplanen har kompletterats med en reglering av höjdsättning på gatumarken för att för att säkerställa en naturlig avrinning till föreslagen dagvattendamm/ torrdamm för fördröjning och rening enligt framtagna dagvattenutredning (Sweco 2024-05-20).

Vattensituationen (hydrologin) bedöms inte att påverkas av exploateringen. Detaljplanen säkerställer att dagvatten och skryfall tas omhand, renas och fördröjs i föreslagen dagvattendamm innan det leds tillbaka till Knebildstorpsbäcken. Även om hårdgörandegraden ökar så fördröjs vattnet innan det når bäcken vilket gör att exploateringen inte bedöms påverka flödet eller vattenkvaliteten i bäcken negativt.

Strandskydd

Resonemanget kring det särskilda skälet utifrån punkt 5 för upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, befintlig dagvattendamm och föreslagen dagvattenhantering, Awer 2025-04-11. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden för samtliga sektioner för befintliga förhållanden samt utspridd ytlast upp till 50 kPa och blivande trafiklastar bedöms som tillfredsställande. Eventuella underjordiska anläggningar som källare eller parkeringar som byggs vid slänkrön bedöms som en avlastning och således gynnsamt för stabiliteten utmed Knebildstorpsbäcken. En erosionskartläggning har genomförts utmed Knebildstorpsbäcken som visar att det pågår måttlig erosion. Enligt utförd känslighetsanalys är förhållanden för erosion tillfredsställande upp till 0,5 meter in i slänterna. Det bedöms därför inte behövas någon planbestämmelse för erosionskydd avseende stabilitetsförhållanden längs Knebildstorpsbäcken.

Buller

Planbestämmelsen om buller har justerats till m₁ - Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.

Planbestämmelsen har kompletterats med en förklarande text i planbeskrivningen av vad som menas med

bullerutsatt fasad, ljuddämpad sida och gällande riktvärden samt med kartor som visar bullernivåerna i nuläget och prognos för 2050. En planbestämmelse har även införts om ljudnivå vid uteplats för att säkerställa uteplatser som klarar riktvärdena för buller.

Plankartan har även justerats med att placeringen av byggrätten i sydost har vridits och ligger nu med långsidan mot Slottsjordsvägen för att skapa en ljuddämpad sida och en tystare utemiljö på gården. Bullerutredningen har uppdaterats enligt justering av planförslaget och enligt ny beräkningsmetod (Nord2000), Efterklang 2025-03-28.

Biotopskydd

Planbeskrivningen kompletteras med information om att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilket söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Artskydd

En förstudie för fladdermöss har tagits fram, WSP 2024-12-04. Området bedöms ha goda förutsättningar att både utgöra lämpliga jaktmiljöer och potentiellt även hysa kolonier av fladdermöss genom förekomst av lämpliga byggnader. Direkt norr om planområdet finns även hålträd som skulle kunna nyttjas för samma ändamål. Då det inte går att utesluta att husen som planeras rivas nyttjas av fladdermöss bedöms det att en fladdermusinventering behöver genomföras. En inventering ska tas fram under fladdermössens kolonitid under sommaren 2025 innan detaljplanen antas.

Kulturmiljö

Varsambetsbestämmelserna för den gula villan har utökats med att även omfatta byggnadens volym och fasadmateriell samt övriga karaktärsskapande element såsom stentrappor, farstukvist och entrédörrar mot söder som är viktiga att bevara. Planbestämmelserna har även kompletterats med mer utförliga beskrivningar och bilder i planbeskrivningen.

Byggrätten norr om den gula villan har flyttats 2 meter bakåt med för att skapa ett större avstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Plusmarken framför den gula villan har tagits bort och ersatts med prickmark för att säkerställa att byggnaden inte blir skymd från söder.

Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning om hur föreslagen bebyggelse förhåller sig till den gamla gårdsmiljön. En planbestämmelse om att fasadmateriell för huvudbyggnad ska ha inslag av trä införs för de nya byggnaderna (f₄) för att knyta an till områdets kulturhistoria. Plankartan har även kompletterats med en planbestämmelse om skydd av stenmurarna (n₂) i områdets sydöstra del som är viktiga att bevara för områdets karaktär.

Planbeskrivningen har förtydligats med att den byggnadsantikvariska utredningen är en byggnadsantikvarisk utredning av gården och dess huvudbyggnad med syfte att klargöra dess historik och ursprung samt precisera dess kulturvärden.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan.

Enligt genomförd geoteknisk utredning är stabiliteten i området tillfredsställande och med det som redovisas gör SGI ingen annan bedömning. Vi rekommenderar emellertid att kommunen kompletterar med en bedömning av stabilitetsförhållandena för Knebildstorpsbäcken och befintlig dagvattendamm och eventuell påverkan på planområdet.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, befintlig dagvattendamm och föreslagen dagvattenhantering. Äver 2025-04-11. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden för samtliga sektioner för befintliga förhållanden samt utspridd ytlast upp till 50 kPa och blivande trafiklastar bedöms som tillfredsställande. Eventuella underjordiska anläggningar som källare eller parkeringar som byggs vid slänkerön bedöms som en avlastning och således gynnsamt för stabiliteten utmed Knebildstorpsbäcken. En erosionskartläggning har genomförts utmed Knebildstorpsbäcken som visar att det pågår måttlig erosion. Enligt utförd känslighetsanalys är förhållanden för erosion tillfredsställande upp till 0,5 meter in i slänterna. Det bedöms därför inte behövas någon planbestämmelse för erosionskydd avseende stabilitetsförhållanden längs Knebildstorpsbäcken.

POLISMYNDIGHETEN

Lokalpolisområde Halmstad har ingen erinran mot aktuell plan men önskar påtala att man i planeringen även tar hänsyn till god framkomlighet för räddningsfordon.

Kommentar

Planområdet är utformat så att det ska finnas en god framkomlighet för räddningsfordon.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Enligt plankartan som skickades ut på samråd kommer del av området som ska användas för bostäder fortsatt omfattas av strandskyddsbestämmelser. Strandskyddet behöver upphävas inom hela det strandskyddade området som detaljplaneras, annars försvåras/omöjliggörs eventuell fastighetsbildning.

I planbeskrivningen står det att Halmstads kommun kommer vara huvudman för allmän plats. På plankartan anges ingenting om huvudmannaskapet för allmän plats. För tydlighets skull kan det vara bra att det framgår även på plankartan att Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

Kommentar

Planbestämmelsen a₁ avgränsas av sekundär egenskapsgräns och gäller för all kvartersmark och gatumark som omfattas av strandskyddsbestämmelser. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar.

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras enligt Boverket inte med någon planbestämmelse i detaljplanen, däremot ska det anges i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt. Under genomförandefrågorna i planbeskrivningen redogörs det för detaljplanens huvudmannaskap.

TRAFIKVERKET

Infrastruktur

Halmstad flygplats är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Flygplatsen är regionala strategiska flygplatser som är även utpekad som beredskapsflygplats. Beredskapsflygplatser tillgodoser samhällsviktig luftfart för bland annat hälso- och sjukvård, räddningstjänst, brandflyg, kustbevakningsflyg och totalförsvaret.

Försvarmakten redovisar i sina öppet redovisade riksintressen ett antal flygplatser som utgör en grundläggande produktionsresurs för Försvarmaktens samtliga förband. Bland utpekade flygplatser finns Halmstad.

Trafikverket har pekat ut ett antal alternativa flygplatser utifrån flygsäkerhet. Det ska vara möjligt att landa på en alternativ flygplats vid särskilt händelse. En stängning kan exempelvis ske till följd av en olyckshändelse eller att viktiga stödfunktioner är ur funktion. Halmstad är en sådan flygplats. Trafikverket noterar att flygplatsen inte är detaljplanelagd eller preciserad (riksintresse) i nuläget.

Trafikverkets synpunkter

Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig om det inom flygplatsens hinderbegränsande yta förekommer byggnader eller andra föremål högre än 20 meter. Även Försvarmaktens intressen kan påverkas av höga hus.

I övrigt har Trafikverket inget att invända.

Kommentar

Halmstads kommun har skickat planförslaget på remiss till Halmstads flygplats.

Enligt framtagen flyghinderanalys, LfV 2023-03-24, bedöms inte byggnadernas höjd påverka flygsäkerheten.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Laholmsbuktens VA AB (LBVA) har följande att erinra gällande rubricerad detaljplan:

På sidan 25 under rubriken Dagvatten och skyfall är följande skrivit:

För att uppnå reningskrav och uppfylla fördröjningsbehov föreslås att dagvatten från planområdet hanteras i tre oljeavskiljare ...

Oljeavskiljande anläggningar behöver bekostas och ansvaras av annan än LBVA.

På sidan 35 under rubriken Kommunens investeringsekonomi samt på sidan 46 under rubriken Brandvattenförsörjning, är följande skrivit:

Halmstads kommun genom Laholmsbuktens VA bekostar projektering och utbyggnad av det allmänna VA-nätet (dagvattenanläggningar, VA-ledningar, pumpstationer, anslutningspunkter etc.) inom planområdet.

Samt:

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

LBVA kan inte ta kostnaden för uppdimensionering av dricksvattenledningar då uppdimensioneringen enkom är för att öka kapaciteten för brandposter så att dessa uppfyller Räddningstjänstens krav. Kostnaden för uppdimensionering av dricksvattenledningarna behöver belasta detaljplanen.

Gällande dagvattenanläggningar så ansvarar och bekostar LBVA de dagvattenledningar och de dagvattenfördröjande magasin som fördröjer enbart dagvatten. De diken och fördröjande magasin som erfordras för att fördröja skyfall behöver belasta detaljplanen.

Anslutningspunkter bör strykas från texten då anslutningspunkter är en juridisk term.

På sidan 40 under rubriken Risk för översvämning är följande skrivit:

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

Det är viktigt att detaljplanen tar ett större ansvar än inom detaljplanens gränser. Området nedströms detaljplanen är drabbade av översvämningar på grund av bristande skötsel av Knebildstorpsbäcken samt på grund av åldrande kulvertar. Vissa kulvertar behöver renoveras för att erforderlig kapacitet åter skall uppnås.

Kommentar

För tillräcklig kapacitet för brandvatten krävs en ny och större vattenledning mellan Söndrumsvägen och planområdet. Detta möjliggör anläggande av nya brandposter med en kapacitet om 20 l/s, vilket krävs för bostäder på 4 våningar och uppåt. Närliggande pågående planområde Äventyrlandet (H8) har samma behov av en större vattenledning för dess exploatering. Därmed ska utredning för placering av ledningen etc. ske gemensamt för detaljplanerna. Kostnader för ökad kapacitet på dricksvattenledningar för att uppnå tillräckligt flöde på brandposter om 20 l/s kan inte belasta VA-kollektivet. Halmstads kommun ansvarar för projekteringen och utbyggnaden, kostnaderna kommer att fördelas mellan kommunen och exploatörerna i båda planområdena (Äventyrlandet och Knebildstorp).

Oljeavskiljande anläggningar kommer att placeras inom kvartersmark och bekostas av exploatör.

Ett u-område har införts inom planområdets sydöstra del mot Slottsjordsvägen för befintliga och kommande ledningar.

Detaljplanen kan inte belastas eller bekosta problem som ligger utanför planområdet. I detaljplanen säkerställs att dagvatten och skyfall från planområdet hanteras och fördröjs inom planområdet så att nedströms liggande områden inte belastas av den tillkomna exploateringen. Torrdammen ska ha rätt dimension för att ta hand om skyfalls- och dagvatten från planområdet, vilket har studerats i framtagna dagvattenutredning och kontrollerats i framtagna projektering.

TEKNIK- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

Området längs Knebildstorpsbäcken är i översiktsplanen Framtidsplan 2050 utpekad som grönyta för rekreation viktig att bevara för att uppfylla mål om närhet, storlek och mängd grönyta för invånarna i staden. Området är idag svåråtkomligt och uppfyller inte rekreativa syften. För att i enlighet med översiktsplanen förstärka området kring Knebildstorpsbäcken och ge allemansrättslig tillgång till strandområdet föreslår teknik- och fastighetsnämnden att kvartersmark för bostadsändamål planläggs så att bebyggelsestrukturen ger vägledning mot stråket mot Knebildstorpsbäcken.

I planbeskrivningen beskrivs hur den bakomliggande gröna ridån längs Knebildstorpsbäcken stöttar upp bebyggelsens höjd. Teknik- och fastighetsnämnden föreslår att bebyggelse inom fastigheten Halmstad 1:49 ska hålla samma avstånd till vegetationsridå som illustrerad bebyggelse inom fastigheten Halmstad 1:47 för att inte riskera framtida klagomål på överhängande grenar och önskemål om trädfällning.

För att säkerställa huvudvägnätets funktion och förhindra negativ påverkan på superstråket utmed Slottsjordsvägen föreslår teknik- och fastighetsnämnden att föreslagen planbestämmelse för bostadsbebyggelse med direkt angränsning till Slottsjordsvägen och Kustvägen förses med utfartsförbud.

Kommentar

För att vända området mot såväl utblickar som mot det gröna som finns i närmiljön sparas en bebyggelsefri yta längs bäcken. På så sätt bjuds de gröna kvaliteterna in i boendemiljön och kan spridas in i gaturummet och in på gårdarna. Planförslaget tar därmed hänsyn till området kring bäcken som bevaras som grönområde. Området närmast bäcken, mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och Halmstad 1:47, ingår inte i den nya detaljplanen utan förblir planlagt som natur. Släppet mellan bebyggelsen möjliggör för att bjuda in naturen i området och bibehåller allmänhetens tillgång till bäcken och

strandområdet. Den bebyggelsefria ytan bedöms kunna bidra till rekreativa värden och en grön koppling till området samtidigt som tillgången är så pass begränsad att den inte bedöms bidra med negativ inverkan på naturvärdena.

Byggrätten inom fastigheten Halmstad 1:49 ligger inom fastigheten med tillräcklig marginal till naturområdet. Byggrätten håller samma linje som intilliggande befintlig byggnad inom Halmstad 1:50.

Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Slottsjordsvägen.

SOCIALNÄMNDEN

I nuläget är det inte planerat att socialnämndens verksamhet finns representerad i planområdet. Med tanke på att det finns brist på platser i bostad med särskild service, i synnerhet gruppbofastadsplatser, hade socialnämnden gärna sett att det avsätts tomtyta för nämndens ändamål.

Socialnämnden har ingen verksamhet i direkt anslutning till planområdet, närmsta verksamheten är på Gathenhielmsvägen.

Socialnämnden är tveksam till att sänka p-normen genom att reducera antalet bilparkeringsplatser med 10 % och därmed även tveksam till en eventuell ytterligare reduktion av antalet bilparkeringsplatser. Det finns visserligen god tillgång till GC-vägar och kollektivtrafik, men det är sannolikt att de boende i området i hög uträkning kommer transportera sig med bil. Det är viktigt att parkeringsbehovet täcks inom detaljplanen för att inte påverka omkringliggande områden.

Socialnämnden är positiv till att detaljplanen bidrar till en mer blandad bebyggelse i området.

Vidare vill nämnden framhålla vikten av att arbeta med nyplantering av träd och buskar som ett sätt att sänka temperaturen i området och därmed även inomhustemperaturen.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för bostäder och kontor i mindre utsträckning. Det planeras dock inte för någon möjlighet för kommunal service i form av gruppbofastäder eller liknande inom området. Halmstads kommuns utbyggnadsplan visar i vilka områden som kommunen planerar för framtida kommunal service.

Kommunen har utgått ifrån gällande parkeringsnorm från 2016. Planområdet ligger inom zonindelning 2 enligt parkeringsnormen. Planområdets läge nära god tillgänglighet till kollektivtrafik ger enligt parkeringsnormen en möjlighet till reduktion av antalet bilparkeringsplatser med 10%. Eftersom detaljplanen ligger utmed ett kollektivtrafikstråk, har kommunen beslutat att reducera antalet parkeringsplatser enligt den gällande parkeringsnormen.

KULTURNÄMNDEN

Kulturmiljön runt Knebildstorps gård anses trots exploatering tas tillvara på det sätt att takhöjder anpassas och varieras för att samspråka med naturen runt omkring. Huvudbyggnaden som bidrar till områdets karaktär bevaras och förses med

rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Kulturnämnden har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar

Sambhällsutvecklingsavdelningen noterar att kulturnämnden inte har några synpunkter på planförslaget.

HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Avfallshantering

Vår bedömning är att detaljplanen medför möjligheter för god avfallshantering. Erfarenhetsmässigt vet vi dock att det är viktigt att i detaljplaneskedet säkerställa att gatorna är ändamålsenliga. Exempel på saker som kan brista är att gatorna är för smala eller att bilar står parkerade så att det inte går att hämta avfallet. I vissa delar av planområdet är det tät bebyggelse med många bostäder som ska dela på ett avfallsutrymme, vilket gör det viktigt att dimensionera utrymmet korrekt enligt Avfall Sveriges riktlinjer, så att hämtningsintervallen på en vecka kan upprätthållas.

Det är viktigt att en fungerande avfallslösning redovisas i ett tidigt skede, även om justeringar kan göras inför bygglovsprocessen. Om avfallshanteringen skjuts upp till ett senare skede finns tyvärr risken att den glöms bort längre fram i byggprocessen.

Förslag på kompletteringar från HEM:

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration som tydligt visar en fungerande avfallshantering. Det rekommenderas att avfallsutrymmens placering och storlek, samt sopbilarnas uppställningsplats och körväg, tydligt framgår i illustrationsplanen, som sedan infogas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras också med en förklarande text gällande avfallshanteringen som förtydligar hur problem med parkerade bilar, gatubredd, kantsten etc ska hanteras. Även en beskrivning av insamlingssystemen inkluderas (om det exempelvis är aktuellt med krantömmande behållare). Vi på Hem ser gärna att man redovisar avfallshanteringen i en separat utredning där exploatörer och TFF har varit delaktiga.

Fjärrvärme

Möjligheten att ansluta till fjärrvärmenätet kommer att erbjudas i samband med utbyggnaden.

I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Redovisning av föreslagen avfallshantering har tydliggjorts i planbeskrivningen och på illustrationskartan i samråd med ansvarig på HEM.

Informationen om fjärrvärme noteras.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsnämnden ser positivt på att detaljplanen strävar efter att säkerställa barns säkerhet gällande att röra sig på allmänna platser men även deras möjlighet att ta sig till och från grundskolan beaktas i vidare arbete av barnkonsekvensanalysen. Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar

Enligt bedömning av sociala konsekvenser, samhällsutvecklingsavdelningen 2024-05-28, bedöms detaljplanen inte påverka barns perspektiv negativt, utan skapar möjlighet för rekreation och lek. Det är däremot viktigt att ha i beaktan vid planering att tillgodose säkra skolvägar till och från skola/förskola, tillräckligt stora gårdar för barnen och bra belysning för att skapa trygga och tillgängliga miljöer.

Planområdet tillhör skolområde Slottsjord. Det finns säkra gång- och cykelanslutningar till supercykelstråket utmed Slottsjordsvägen med planskilda passager vidare mot Slottsjordsskolan och Söderskolan. Till Söderskolan kommer en ny gång- och cykelväg på skolsidan att byggas ut som ska stå klar till öppnandet av den nya skolan.

MILJÖNÄMNDEN

Dagvatten

Miljönämnden anser att det behöver förtydligas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen så att dagvatten renas och fördröjs för hela planområdet innan det når Knebildstorpsbäcken.

Det har tagits fram förslag till omhändertagande av dagvatten och skyfall i utredning från Sweco. I den utredningen finns befintlig dagvattendamm med men den ingår inte i plankartan till remissen för föreslagen detaljplan.

I planbeskrivningen står att ”Slutliga ledningssträckningar, ledningsdimensioner och anläggningar för rening och fördröjning ska väljas i ett senare skede.” Miljönämnden anser att det ska vara säkerställt och klart innan detaljplanen antas.

Dagvattendamm inom detaljplan är anmälningspliktigt enligt 13 och 14 §§ i Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras till miljönämnden innan anläggandet och information om anmälan bör framgå i planbeskrivningen.

Buller

Miljönämnden anser att det ska visas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen att de riktvärden som gäller enligt 3-5 §§ i Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer till följd av buller. Detaljplanen bör utformas så att byggnaderna enbart kan placeras på det avstånd från vägarna så att trafikbullerkraven vid fasad kan uppnås.

Det har tagits fram en bullerutredning av Efterklang där det framgår att riktvärdet 60 dB(A) överskrids vid flera byggnaders fasader.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55

dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. För flera av byggnadernas våningar saknas det bullerdämpad sida, där 55 dB(A) inte överskrids.

I plankartan föreslås två bestämmelser som gäller skydd mot störningar m1 och m2.

m1 – ”Enkelsidiga lägenheter i riktning mot söder ska vara 35 kvm eller mindre.”

m2 – ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, större än 35 kvm, som riktas mot söder ska orienteras mot en luddämpande sida.”

Miljönämnden anser att de bör omformuleras så att missförstånd om bostadsrum, lägenheter och väderssträck inte kan misstolkas. Detaljplanen bör vara så tydlig att det inte uppstår bekymmer i bygglovsprocessen eller att människor riskerar att utsättas för olägenhet med höga ljudnivåer i sin bostad. Placering av byggnader och bullerdämpande åtgärder bör vidtas så att byggnaders fasader inte överskrider 60 dB(A).

För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god ljudkvalitet ska detaljplanen ange och reglera yta av innergården som ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation, som är säkerställd med bullerutredning.

Planbestämmelserna om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till att en viss ljudnivå överskrids.

I planbeskrivningen står att ”Efter samråd behöver byggnaders placeringar, höjder och andra åtgärder studeras vidare för att undersöka hur bättre ljudnivåer vid fasad kan uppnås.” Miljönämnden anser att en detaljplan för bostäder ska vara tillräckligt utredd om lämpligheten i placering och utformning av bostäder så att gällande riktvärden för ljudnivåer kan uppfyllas. Alternativt att där gällande riktvärden inte uppnås anges att de inte är lämpliga för bostäder.

Kommentar

Detaljplanen säkerställer att dagvatten och skyfall från planområdet hanteras och fördröjs inom planområdet så att nedströms liggande områden inte belastas av den tillkomna exploateringen. Dagvattenhanteringen säkerställs genom att det finns tillräckligt stor yta för hantering och fördröjning av dag- och skyfallsvatten inom planområdet. För att säkerställa att vattnet rinner åt rätt håll regleras höjdsättningen på gatorna i detaljplanen. Detta skapar en naturlig avrinning till föreslagen dagvattendamm för fördröjning och rening enligt dagvattenutredningen. Befintlig dagvattendamm är planlagd som naturmark i gällande detaljplan.

Planbestämmelsen om buller har justerats till m₁ - Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en luddämpad sida. Planbestämmelsen har kompletterats med en förklarande text i planbeskrivningen av vad som menas med bullerutsatt fasad, luddämpad sida och gällande riktvärden samt med kartor som visar bullernivåerna i nuläget och prognos för 2050. En planbestämmelse har även införts om ljudnivå vid uteplats för att säkerställa uteplatser som klarar riktvärdena för buller. Plankartan har även justerats med att placeringen av bygggrästen i sydost har vridits och ligger nu med långsidan mot Slottsjordsvägen för att skapa en luddämpad sida och en tystare utemiljö på gården. Bullerutredningen har uppdaterats enligt justering av planförslaget och enligt ny beräkningsmetod (Nord2000), Efterklang 2025-03-28.

BYGGNADSNÄMNDEN

Skydd mot störningar – trafikbuller

I Planbeskrivningen står det att regleringen kring trafikbuller i planen ska arbetas vidare med mellan samråd och granskningsskedet. Det står även i Planbeskrivningen att någon form av bullerplank planeras att uppföras i planområdets gräns mot Kustvägen för att klara bullerkraven. BN bedömer utifrån detta att för de bostadshusen som är beroende av bullerplank för att klara bullerkraven behöver planen kompletteras med bestämmelser kring att bullerplank eller likvärdigt ska finnas på plats innan startbesked får ges.

Byggnadsnämnden önskar byta ut ordet bullerplank mot ordet bullerskydd. Önskvärt är att bullerskydden kombineras med grönska för långsiktig hållbarhet och en mer tilltalande etisk miljö. På plankartan finns två bestämmelser kring trafikbuller. BN bedömer att dessa behöver omformuleras för att öka tydligheten enligt följande:

m1 – ”Enkelsidiga lägenheter i riktning mot söder ska vara 35 kvm eller mindre.”

m2 – ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, större än 35 kvm, som riktas mot söder ska orienteras mot en ljuddämpande sida.”

Såsom m1 är formulerad bedömer BN att den kan misstolkas att det är bostadsrummet som är större än 35 kvm. BMF föreslår en omformulering för att undvika missförstånd.

Enligt trafikbullerutredningen tillhörande denna detaljplan finns det ett flertal punkter på framtida byggnader enligt byggrätter som inte klarar 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. De flesta av dessa ligger mot söder men det finns flertalet fasader som är vända mot andra väderstreck såsom mot väster, sydväst eller sydost. BN bedömer att det finns en stor risk att skriva i planbestämmelser att bestämmelsen endast gäller lägenheter riktade mot söder. BN bedömer att formuleringen kring väderstreck helt tas bort och att bestämmelserna i stället hänvisar till bullerkartläggningen i Planbeskrivningen alternativt fasader vända mot Kustvägen.

BN bedömer att texten om trafikbuller i Planbeskrivningen (s. 29-30) behöver kompletteras med alla relevanta delar från Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ex § 4 och 5.

I övrigt bedömer BMF att följande behöver justeras eller kompletteras på plankartan:

- På två ställen inom planen finns bestämmelse på dagvattenhantering. För att kunna reglera detta i bygglovsprövningen behöver det flöde som dagvattenhanteringen måste kunna hantera finnas med i bestämmelsen.
- Inom fastigheterna Halmstad 1:49 och Halmstad 1:50 finns längst till väster på varje fastighet ett område med korsmark. Inom dessa område finns inga bestämmelser som reglerar ex största byggrätt. Detta innebär att det inom dessa egenskapsområden får byggas komplementbyggnader med obegränsad area. Om detta inte är tanken bör planen kompletteras med en bestämmelse om största byggrätt inom dessa områden.
- Planbestämmelsen e4 (”Endast en huvudbyggnad får uppföras”) finns med på alla egenskapsområden i planen förutom det mellersta mot öster inom fastigheten Halmstad 1:47. BN undrar varför det är tillåtet med flera huvudbyggnader inom just detta lilla egenskapsområde?

- För planbestämmelserna e3, o1 och o2 finns värden med både i själva planbestämmelsen och på plankartan. BN bedömer att detta kan leda till otydlighet då det kan förvillas. Det finns även risk att värdena inte stämmer överens, varav det är att föredra att värden bara finns med på ett ställe.

I övrigt bedömer BMF att följande behöver justeras eller kompletteras i planbeskrivningen:

- För fastigheten Halmstad 1:50 där det idag finns ett befintligt kontor tillåts i planen kontor även i framtiden, men med möjlighet att bygga på fler våningar med bostäder. Dels kan det vara bra att ha med att kontorsbyggnaden idag även har källare, samt att det förutom kontor även ett mindre lager och utställningsytor. Därför är det bra om bestämmelsen kompletteras med att kontor även tillåts i byggnadens källarvåning. I bestämmelsen benämns markplanet som bottenvåning men i planbeskrivningen benämns det även som bottenplan på flera ställen. Dels vore det bra att det är samma benämning överallt, dels vore det även bra att det i planbeskrivningen finns med en förklaring vad som menas med bottenplan/bottenvåning, då det inte finns någon vedertagen definition på detta begrepp. Enligt Plan- och bygglagens definitioner är plan och våning inte samma sak.

- I detaljplanen finns bestämmelserna f1 och f2 som reglerar byggnaderna djup. Det finns ingen tydlig definition på vad en byggnads djup är, så därför behöver planbeskrivningen kompletteras med en förklaring vad planförfattarna menar med djup i detta fall. En byggnad kan i denna detaljplan även byggas kvadratisk och det är då inte lika självklart vilket som är byggnadens djup. Enligt texten i planbeskrivningen ”Syftet med bestämmelsen är att bidra till en god helhetsverkan i området där byggnadens djup bidrar med återkommande gavelmotiv.” (sid 19) finns en viss ledtråd till planförfattarnas tanke kring bestämmelserna, men denna text behöver kompletteras eller förtydligas för att det ska bli tydligt vad som menas med byggnadens djup och vad man vill åstadkomma med bestämmelserna.

- I Planbeskrivningen framgår det att det finns fornlämningar på platser och texten "För att detaljplanen ska kunna genomföras kommer slutundersökning behöva ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft." Vad innebär detta? Förtydliga gärna om det är något som måste vara åtgärdat innan ex bygglov eller startbesked kan ges. I så fall behövs det en planbestämmelse kring detta.

- I detaljplanen finns bestämmelserna k1 och k2 som är bevarandebestämmelser för ”Gula villan”. Den första bestämmelsen anger att fönster till sin form, material, indelning och proportioner ska behållas till sin utformning. I planbeskrivningen (s.28) finns ett foto på en gavel samt en närbild på källarfönstret på samma gavel. Under fotona finns en kortare text: ”Byggnadens fönster är utåtgående träfönster med fast spröjs och mittpost”. För att i en bygglovsprövning kunna säkerställa att bestämmelsen följs behöver planbeskrivningen vara mer utförlig med foton och beskrivning på alla byggnadens fönster.

I övrigt bedömer BN att detaljplanen är en väldigt bra och genomarbetad plan med tydlig plankarta och bra, förklarande texter i planbeskrivningen.

Kommentar

Inom ramen för planarbetet har en ev. bullerskärms påverkan på bullernivåerna i området studerats. Slutsatsen är att en bullerskärm endast ger en marginell effekt på bullervärdena i området. En av anledningarna till det är att området ligger på en högre nivå än vägarna.

Riktvärdena för buller uppnås genom god placering och utformning av lägenbeterna så att en ljuddämpad sida kan skapas eller att mindre lägenbeter byggs i de mest bullerutsatta lägena, exempelvis på gavlarna. Åtgärder för buller mot bostäder regleras med planbestämmelse (m₁) som säkerställer att bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida i detaljplan. Planbestämmelsen har kompletterats med en förklarande text i planbeskrivningen av vad som menas med bullerutsatt fasad, ljuddämpad sida och gällande riktvärden samt med kartor som visar bullernivåerna i nuläget och prognos för 2050.

En planbestämmelse har även införts om ljudnivå vid uteplats för att säkerställa uteplatser som klarar riktvärdena för buller. Plankartan har även justerats med att placeringen av byggrätten i sydost har vridits och ligger nu med långsidan mot Slottsjordsvägen för att skapa en ljuddämpad sida och en tystare utemiljö på gården. Bullerutredningen har uppdaterats enligt justering av planförslaget och enligt ny beräkningsmetod (Nord2000), Efterklang 2025-03-28.

Enligt Boverkets riktlinjer ska dagvattenflöde inte regleras med planbestämmelse. Detaljplanen säkerställer en tillräckligt stor yta för den dagvatten- och skyfallshantering som behövs enligt framtagna dagvattenutredning.

För den största delen av korsmarken inom planområdet så är byggrätten reglerad med en planbestämmelse om största byggnadsarea (e₁). Där korsmarken redan är begränsad till en mindre yta bedöms det inte finnas ett behov av att reglera byggnadsarean ytterligare. Högstanockhöjd för samtliga komplementbyggnader är reglerad till 4,5 meter. Kommunen har tagit hänsyn till avståndet från gränsen vid den allmänna platsmarken när den högsta nockhöjden för komplementbyggnader fastställdes. Genom att sätta en högsta nockhöjd på 4,5 meter säkerställer kommunen att byggnaderna kan byggas med en nockhöjd på 3,5 meter mätt från marknivå.

Planbestämmelsen e₄ (endast en huvudbyggnad får uppföras) har tagits bort för samtliga byggrätter då det inte finns något tydligt syfte med bestämmelsen.

Planbestämmelsen om byggnadsarea har justerats så att samtliga värden finns med på plankartan och att det endast finns en planbestämmelse om byggrätt. Inom Halmstad 1:12 har egenskapsbestämmelsen för byggrätten justerats så att komplementbyggnaderna placeras i mitten och huvudbyggnaderna på sidorna.

Planbestämmelsen om placering av byggnaderna 1–2 meter från egenskapsgräns inom fastigheten Halmstad 1:47 har tagits bort då placeringen bedöms tillräckligt låst genom en utökning av plusmarken.

Fastigheten Halmstad 1:50 är planlagd med användningen kontor i gällande plan. Användningen har utökats med att kontor även tilläts i byggnadens källarplan.

Planbeskrivningen har förtydligats med en förklaring till vad som menas med byggnadens djup.

Varsambetsbestämmelserna har utökats med att även omfatta byggnadens volym och fasadmaterial samt övriga karaktärsskapande element såsom stentrappor, farstukvist och entrédörrar som är viktiga att bevara. Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning kring varsambetsbestämmelserna och med fler bilder på fönstren.

En slutunderökning av fornlämningar kan endast genomföras efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. I detta fall påverkar det fastigheten Halmstad 1:12 där fornlämningen ligger. Planbeskrivningen har förtydligats med information kring detta.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Nämnden ser positivt på att det byggs fler bostäder i området. Gärna i form av bostäder anpassade för äldre i form av plusbostäder/trygghetsbostäder.

Då området sluttar en del ner mot den gula villan är det extra viktigt att se över gångvägar så att det är enkelt att ta sig fram även som äldre med exempelvis rullator.

Det är viktigt att det finns möjlighet till tillfälliga parkering på gator runt fastigheten då vår personal som ska hjälpa kunder ibland kommer med bil och då är närheten till entréer en prioriterad fråga.

Planområdet har närhet till kommunikation som gång- och cykelstråk, gator och kollektivtrafik vilket nämnden ser positivt på då det ger ökade möjligheter för äldre att kunna bo kvar i området.

Det är även viktigt att trygghetsskapande åtgärder i området ses över, så som exempelvis belysning, grönska, gott om platser att sitta på samt minimala nivåskillnader i mark så att det även framöver upplevs som en trygg och enkel plats att promenera förbi och vistas på för äldre.

Kommentar

En detaljplan reglerar inte vilken upplåtelseform bostäderna ska ha eller om de ska vara plusbostäder/trygghetsbostäder.

Tillgängligheten och trygghetsfrågan kommer att studeras vidare i nästa skede.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Räddningstjänsten vill samtidigt framhålla vikten av god planering för utrymning i de fall exploatören önskar tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegutrymning som alternativ utrymningsväg. Utrymning upp till 11 meter sker med utskjutsstege och upp till 23 meter med maskinstege. Erforderliga uppställningsplatser behöver säkerställas i byggprojekteringen. Likaså bör placering av brandposter ske strategiskt för att inte överskrida rekommenderade avstånd.

Kommentar

I framtagen förprojektering för området (Systra 2024-04-24) redovisas föreslagna platser för nya brandposter samt uppställningsplatser för räddningsfordon. Förprojekteringen har granskats av representant från räddningstjänsten. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer en detaljprojektering tas fram där man mer i detalj kommer att hantera frågorna.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Förutsättningar

Det aktuella planområdet ligger inte inom någon utpekad kulturmiljö eller inom riksintresse för kulturmiljövården. Inom området ligger dock en kulturhistoriskt värdefull byggnad, Knebildstorps gårds mangårdsbyggnad, som värderats till klass B i Riksantikvarieämbetets register över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det har gjorts en byggnadsantikvarisk förundersökning över mangårdsbyggnaden, Kulturmiljö Hallands rapport 2023:77. Den behandlar bland annat byggnadens viktiga karaktärsdrag och värdebärare. På andra sidan Slottsjordsvägen ligger kulturmiljöområdet Knebildstorps koloniområde (7.2 Knebildstorps koloniområde i kommunens kulturmiljöprogram för staden).

Synpunkter

Vi vill börja med att framföra att det är positivt att Knebildstorps gårds gamla mangårdsbyggnad skyddas från rivning samt att fönsterutformning och takmaterial regleras i den nya detaljplanen. Vi anser dock att även byggnadens fasadmateriäl, ursprungliga entrédörrar, farstukvist och stentrappor ska regleras med varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Detta för att byggnadens viktiga karaktärsdrag och värdebärare, som identifierats i den byggnadsantikvariska förundersökningen, ska beaktas och byggnadens kulturvården bevaras. Under "Rivningsförbud" på sidan 19 i planbeskrivningen står också att Genom bestämmelsen säkerställs att byggnadens stomme med dess proportioner bevaras ... Detta anser vi bör förtydligas. Enligt planförslaget tycks det finnas viss byggrätt runt om mangårdsbyggnaden som, om den bebyggs, kan påverka byggnaden negativt. Eventuell tillbyggnads placering och möjligheten för det bör utredas närmre. Plankartan bör kompletteras med planbestämmelser som tydligt anger att tillbyggnader ska anpassas till huvudbyggnaden.

Vi ställer oss också frågande till den i planförslaget reglerar höjden på 21 meter från angivet nollplan. Stämmer den med nuvarande byggnads nockhöjd? Planbestämmelserna på mangårdsbyggnaden bör följa densamma.

Vidare anser vi att det är bra att bebyggelsen närmst den kulturhistoriskt värdefulla mangårdsbyggnaden regleras till max tre våningar. Detta för att trappa upp mot den bakomliggande högre byggrätten på fem våningar. Trevåningsbyggnaden hamnar på samma avstånd till mangårdsbyggnaden som befintlig byggnad har idag. Denna är dock betydligt lägre än tre våningar. ligger dock mycket nära mangårdsbyggnaden vilket kan påverka upplevelsen av densamma. Denna bör flyttas bakåt.

I planförslaget, under rubriken "Stads- och landskapsbild" på s. 42 står att den gula villan som syns från både Tylösandsvägen, Kustvägen och Slottsjordsvägen utgör ett tydligt landmärke. För att bevara byggnaden som ett landmärke bör den lämnas i ett relativt öppet läge och inte skymmas. Enligt planförslaget kan komplementbyggnader byggas på plus-marken söder om byggnaden, mellan mangårdsbyggnaden och Slottsjordsvägen, vilket kan påverka byggnadens roll som landmärke. Detta anser vi bör ändras. Komplementbyggnader bör inte kunna byggas framför det kulturhistoriskt värdefulla huset. Det framgår heller inte hur höga komplementbyggnaderna på plus-marken får bli.

Vi vill också passa på att framföra att den byggnadsantikvariska förundersökningen endast

behandlar den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens kulturhistoriska värde och viktiga karaktärsdrag och inte den nya bebyggelsens påverkan på densamma. Detta bör framgå i planbeskrivningen.

Stenmuren längs mangårdsbyggnadens trädgård, som också finns omnämnd i den antikvariska rapporten, bör skyddas i den nya detaljplanen då den är en del av den kulturhistoriska miljön.

Att riva befintliga byggnader inom planområdet, som det är planerat på Halmstad 1:49, även om det handlar om mer sentida bebyggelse, anses inte vara förenligt med god hållbarhet.

Arkeologi

Gällande arkeologi har vi inga ytterligare tillägg, utan hänvisar till förundersökningsrapporten som Kulturmiljö Halland gjort för området (Rapport nummer 2024:36)

Kommentar

Varsambetsbestämmelserna har utökats med att även omfatta byggnadens volym och fasadmateriäl samt övriga karaktärsskapande element såsom stentrappor, farstuvist och entrédörrar som är viktiga att bevara. Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning kring varsambetsbestämmelserna och med fler bilder på fönstren.

Byggrätten norr om gula villan flyttas bakåt med 2 meter för att skapa ett större avstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Detta bedöms tillräckligt eftersomnockhöjden har trappats ner mot villan.

Plusmarken (möjlighet att bygga komplementbyggnader) framför den gula villan har tagits bort och ersatts med prickmark (marken får inte bebyggas) för att säkerställa att byggnaden inte blir skymd från söder.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är reglerad till 4,5 meter.

Regleringen av nockhöjden med 21 meter över angivet nollplan är ungefär samma höjd som i gällande plan då befintlig marknivå ligger på ca +12 meter.

Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om skydd av stenmur i områdets sydöstra del.

Planbeskrivningen förtydligas med att den byggnadsantikvariska utredningen endast är en byggnadsantikvarisk utredning av gården och dess huvudbyggnad och inte den nya bebyggelsens påverkan på densamma.

Exploatörens avsikt är inte att riva byggnaderna inom Halmstad 1:49 utan att de ska flyttas till en annan plats.

Informationen om arkeologin noteras.

REGION HALLAND

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Region Halland har inga synpunkter på planförslaget utöver att området ligger i ett bra läge med god tillgång till kollektivtrafik i starkt stråk.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att Region Halland inte har några synpunkter på planförslaget.

SKANOVA AB (TELIA COMPANY)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Befintliga el- och optokablar i området läggs om då deras nuvarande placeringar inte längre fungerar med ny linjeföring. Det större stråket med kablar tillhörande HEM, HSAB och Skanova som passerar där ny dagvattendamm är tänkt att placeras kommer att läggas om i cykelbanan, för att sedan vika av mot befintlig placering igen väster om dagvattendammen.

HALMSTAD STADSNÄT AB

Halmstads stadsnät har fiber och fiberkanalisation i området och i anslutning till området. Flyttning och borttagning av befintlig anläggning som är i drift i allmän platsmark, regleras i markavtal.

Halmstads stadsnät har för avsikt att förlägga fiberkanalisation till alla fastigheter i samband med genomförandet, samt att erbjuda fastighetsägare en fiberanslutning.

Kommentar

Se kommentar till Skanova ovan.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket

bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen har tagit del av informationen. Placeringen av postlådor är inte en fråga som regleras i detaljplaneskedet. Tillgängligheten i området säkerställs genom en lokalgata.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

Utskottet är positivt till att det byggs bostäder på området.

Utskottet tycker att det borde minskas antal kvadratmeter för hårdgjorda ytor. Håll hårdgjorda ytor till ett minimum och se till att torrdammen är rätt dimensionerad för skyfall och extrema regnmängder.

Området är perfekt för att bygga plusbostäder då det finns närhet till kollektivtrafik och verksamheter som exempelvis livsmedelsbutik.

Det är viktigt att kommunen ställer krav på byggherrar att de bygger med tanke på hållbarhet och miljö. Det kan exempelvis vara genom att kunna försörja sin egen fastighet med el i form av exempelvis solceller på tak eller genom att använda grävatten för att spola i toaletten.

Kommentar

Torrdammen ska ha rätt dimension för att ta hand om skyfalls- och dagvatten från planområdet, vilket har studerats i framtagna dagvattenutredning, Sweco 2024-05-20. Detta har även kontrollerats i framtagna förprojektering.

En detaljplan reglerar inte vilken upplåtelseform bostäderna ska ha eller om de ska vara plusbostäder.

Detaljplanen möjliggör för solceller på taken men det regleras inte i planen.

MELLERSTA KNEBILDSTORPS KOLONIFÖRENING

Styrelsen för Mellersta Knebildstorps koloniområde har behandlat ärendet och konstaterar att området bör planeras för publika laddstolpar och att trafiksituationen med utfart till rondellen Kustvägen bör beaktas.

Kommentar

Korsningen mellan Västrevångleden och Kustvägen byggdes om under 2021 med ett nytt och utflyttat högersvängfält. Åtgärden gjordes med främsta syfte att öka trafiksäkerheten i korsningen men även för att öka Västrevångledens attraktivitet som vägval. Genom åtgärden tydliggjordes körspåren för att minimera risk för missförstånd i korsningen. Inga nya åtgärder i korsningen är planerade.

Publika laddstolpar är inget som styrs i en detaljplan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Funktionsrättsrådet
- Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE 1

Angående naturvärden anges att området har mycket låga värden. Här finns idag lövskog med högt miljövärde samt dammar som kommer att påverkas. Vad gäller Knebildstorpsbäcken med tillhörande våtmarksväxtlighet – ett mycket högt naturvärde. Några övergångar av bäcken eller annan tillgänglighet bör absolut inte göras.

Förslag angående höjd på fastigheterna. Estetiskt sett bör höjden närmast Halmstad 1:47 ”Gula Villan” vara 2 våningar + vind och bakre 3 våningar + vind, då utgör trädridån vid bäcken en vackrare fond. Vad gäller Halmstad 1:12 sänk från 3 och 4 våningar till 2 och 3 våningar. Förslaget ger lägre antal bostäder men också mindre miljöpåverkan och ett område som bättre smälter in i området. Antal garage – carport + övrig park anses för få till kommunens förslag. Det kommer också bli ökade problem i trafiken Kustvägen – Västrevångleden.

Kommentar

Området utmed Knebildstorpsbäcken bedöms ha ett högt naturvärde (klass 2) enligt framtagna naturvärdesinventering, WSP 2023-10-26. Detta område kommer i sin helhet att bevaras som naturmark (enligt gällande detaljplan) och detaljplanen kommer inte att ta detta område i anspråk. Området för befintlig damm i sydväst bedöms ha ett visst naturvärde (klass 4) medan skogen öster om dammen inte bedömts ha något särskilt naturvärde. Naturmiljön kring Knebildstorpsbäcken bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Höjderna på bebyggelsen har studerats i detaljplanearbetet och bedöms vara lämpliga i förhållande till den befintliga vegetationsridån bakom bebyggelsen.

Detaljplanen har utgått ifrån gällande parkeringsnorm från 2016 när det gäller parkeringsbehovet för föreslagna bostäder.

Synpunkt gällande trafiksituationen hänvisas till kommentar till Mellersta Knebildstorps koloniförening ovan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger inte rätt att överklaga planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Påverkan på naturområdet
- Höjd på bebyggelsen
- Trafiksituationen i befintlig korsningspunkt

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Hanna Roxhage

planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Halmstad 1:47 m.fl.

Knebildstorps gård



Knebildstorp, HALMSTADS KOMMUN,

Standardförfarande, KS-2023/00100

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-10-21

1380K-P2025/12

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

INLEDNING

Under samrådstiden har synpunkter från allmänheten och sakägare kommit in och sammanställts och bemötts med kommentarer. Frågor som inte berör planläggningen noteras. Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar med mera har namngivits. Personnamn skrivs inte ut, uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns tillgängligt på Samhällsutvecklingsavdelningen.

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 återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-06-11 § 89 genomförts under tiden 17 juni - 8 september 2024. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 23 berörda remissinstanser. Följande 21 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Socialnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Skanova
- Region Halland
- Polismyndigheten
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstad stadsnät AB
- Postnord
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Mellersta Knebildstorps koloniförening

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Geoteknik
- Dagvatten- och skyfallshantering
- Trafik
- Naturvärden
- Kulturmiljövärden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

De yttranden som inkom under samrådet kom huvudsakligen från remissinstanserna, såsom statliga myndigheter, kommunala nämnder med flera. Endast ett yttrande inkom från en enskild sakägare. Yttrandena tog upp frågor som trafikbuller från närliggande vägar, stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, dagvattenhantering samt påverkan på naturområdet och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område. De behandlade även påverkan och skydd av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och dess kulturmiljö.

I stora drag ligger planförslagets disponering kvar sedan samrådet. Höjderna på bebyggelsen och exploateringsgraden är i stort sett oförändrade. Höjderna på byggnaderna har studerats vidare i detaljplanearbetet och bedöms vara lämpliga i förhållande till den bakomliggande vegetationsridån som byggnaderna tar stöd i. Placeringen av byggnaderna ligger kvar förutom byggrätten i sydost som placerats med långsidan mot Slottsjordsvägen för att skapa en tystare (mindre bullerutsatt) sida mot innergården.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planbestämmelserna om buller har justerats och kompletterats med en förklarande text i planbeskrivningen. Bullerutredningen har uppdaterats enligt justering av planförslaget och enligt ny beräkningsmetod, Efterklang 2025-03-28.
- Den geotekniska utredningen har kompletterats med beräkningar av stabiliteten mot Knebildstorpsbäcken, befintlig dagvattendamm och föreslagen torrdamm, Awer 2025-04-11. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden bedöms som tillfredsställande. En erosionskartläggning har genomförts utmed Knebildstorpsbäcken som tillsammans med en känslighetsanalys visar att ev. erosion utmed bäcken inte bedöms kunna påverka föreslagen bebyggelse.
- En förprojektering har tagits fram för området som studerat utformningen av föreslagen gata samt dagvatten- och skyfallshantering, Systra 2025-04-24.
- Plankartan har kompletterats med en reglering av höjdsättning på gatumarken för att säkerställa en naturlig avrinning till föreslagen torrdamm för fördröjning och rening enligt framtagna dagvattenutredning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring påverkan på naturmiljön kring Knebildstorpsbäcken och i förlängningen Aleskogens Natura 2000-område. Genomförandebeskrivningen har förtydligats med vilka åtgärder som ska vidtas för att byggnationen ska minimera påverkan på naturområdet samt störningar för insekts- och djurlivet.
- Resonemanget kring särskilda skäl utifrån punkt 5 för upphävande av strandskydd har förtydligats i planbeskrivningen.
- En förstudie för fladdermöss har tagits fram, WSP 2024-12-04.

- Varsamhetsbestämmelserna på plankartan har utökats med att även omfatta byggnadens volym och fasadmateriell samt övriga karaktärsskapande element såsom stentrappor, farstukvist och entrédörrar som är viktiga att bevara. Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning kring varsamhetsbestämmelserna och med fler bilder på de karaktärsskapande elementen.
- Byggrätten norr om gula villan har flyttats 2 meter bakåt med för att skapa ett större avstånd mot den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.
- Plusmarken framför den gula villan har tagits bort och ersatts med prickmark för att säkerställa att byggnaden inte blir skyddad från söder.
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om skydd av stenmur i områdets sydöstra del.
- En planbestämmelse har införts om att fasadmateriell för huvudbyggnad ska ha inslag av väl synliga partier av trä med syftet att skapa en god helhetsverkan i området och en koppling mellan den nya bebyggelsen och den gamla gårdsmiljön där den kulturmärkta byggnaden med träfasad finns bevarad.
- En planbestämmelse har införts om att takkupor/hiss/frontespis får anordnas på högst 40% av fasadlängden.
- Planområdet har utökats med naturmark i söder för att föreslagen torrdamm ska få plats samtidigt som de biotopskyddade träden skyddas i så stor utsträckning som möjligt.
- Planområdet har utökats med naturmark mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och 1:47. Detta eftersom del av området är planlagt som gata i gällande detaljplan och då vägdragningen justeras från befintligt läge övergår den delen till naturmark.
- Detaljplanen har kompletterats med utfartsförbud mot Slottsjordsvägen.
- Redovisning av föreslagen avfallshantering har tydliggjorts i planhandlingarna.
- Ett u-område har införts inom planområdets sydöstra del mot Slottsjordsvägen för befintliga och kommande ledningar.
- Planbestämmelserna om utnyttjandegrad har setts över och tydliggjorts. Inom Halmstad 1:12 har egenskapsbestämmelsen för byggrätten justerats så att komplementbyggnaderna placeras i mitten och huvudbyggnaderna på sidorna.
- Användningen för fastigheten Halmstad 1:50 har utökats med att kontor även tillåts i byggnadens källarplan.
- Övriga mindre justeringar av plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-05-20 § 74 genomförts under tiden 26 maj - 26 juni 2025. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 20 berörda remissinstanser. Följande 12 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget varav tre var positiva:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut (SGI) (ingen erinran)
- Lantmäterimyndigheten
- Socialnämnden
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden (ingen erinran)
- Kulturnämnden (ingen erinran)
- Postnord
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Gamla Knebildstorps stugförening

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller
- Dagvatten- och skyfall
- Trafik och parkering
- Exploateringsgrad och byggnadshöjd

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Under granskningen inkom ett begränsat antal synpunkter från remissinstanserna. Länsstyrelsen ansåg att planbestämmelsen om buller inte fullt ut säkerställer att riktvärden enligt trafikbullerförordningen uppfylls. Miljönämnden och Byggnadsnämnden bedömde däremot att planen uppfyller riktvärdena med föreslagna skyddsbestämmelser. Miljönämnden efterfrågade även tydligare redovisning av ytanspråk för dagvattenanläggningar.

Fler synpunkter inkom från sakägare i närområdet. Flera uttryckte oro för ökad trafikbelastning och brist på parkeringsplatser. Lidl lyfte oro för försämrad tillgänglighet till sin butik och föreslog trafikåtgärder. Några framförde synpunkter om behovet av hastighetssänkning längs Slottsjordsvägen och Kustvägen. En fastighetsägare föreslog kompletterande bullerskydd, särskilt kring Slottsjordsvägen och den kulturhistoriska byggnaden (gula villan).

Några fastighetsägare ansåg att området är för hårt exploaterat och att byggnadshöjderna bör sänkas.

Exploateringsgraden bedöms som väl avvägd med varierande byggnadshöjder som harmonierar med omgivningen och skapar en god helhetsverkan. Byggnaderna är placerade så att höjderna successivt ökar mot norr, där området gränsar till en skogsridda. Denna vegetationszon fungerar som en visuell och fysisk barriär mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen på andra sidan skogen. Mot söder är byggnaderna lägre, vilket ger ett mjukare intryck och bättre ljusförhållanden. Exploateringsgraden har bedömts som lämplig både ur ett stadsbildsperspektiv och med hänsyn till omgivande natur- och bostadsmiljöer. Planområdet ansluter även till det kommande bostadsområdet vid Äventyrlandet, där liknande byggnadshöjder föreslås.

En trafikanalys har genomförts inom ramen för detaljplanearbetet för Äventyrlandet, där även Knebildstorps gård och framtida utveckling enligt Framtidsplan 2050 ingår. Analysen visar att viss påverkan på framkomligheten kan uppstå, särskilt vid cirkulationsplatsen där trafik från Slottsjordsvägen till Nya Tylösandsvägen blockerar trafik från Kustvägen. Övriga delar av vägnätet påverkas i mindre grad, och trafikökningen bedöms inte försämra framkomligheten avsevärt.

Det är den generella trafikökningen enligt prognosår 2050 som har störst påverkan på framkomligheten, snarare än den specifika exploateringen inom detaljplanen för Äventyrlandet. Trafikökningen från Knebildstorps gård bedöms som marginell i detta sammanhang. Åtgärder för att förbättra framkomligheten kring cirkulationsplatsen kan bli aktuella längre fram.

Detaljplanen uppfyller kraven enligt kommunens gällande parkeringsnorm, antagen 2016-12-13. Parkeringslösningarna är utformade för att möta behovet hos de boende samtidigt som kommunens mål om hållbar mobilitet främjas.

Inför antagandet har följande justeringar gjorts i planhandlingarna:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen a₁ (upphävande av strandskydd) på områdena längst i söder vid u₂ och söder om u₂.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring vad som menas med bullerutsatt fasad och ljuddämpad sida. Planbeskrivningen har även kompletterats med hur det är tänkt att bostäderna ska utformas så att riktvärdena för buller säkerställs.
- En planbestämmelse har införts inom den södra delen av fastigheten Halmstad 1:47 (m₂) om att en bullerskärm får uppföras med en höjd på högst 2 meter mot Slottsjordsvägen. Skärmen ska vara av genomskinligt material så att den inte avskärmar sikten mot gula villan. Bullerskärmen är inte en förutsättning för att klara en gemensam bullerskyddad uteplats inom kvarteret.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande vem som ansvarar för de bullerskyddade uteplatserna och att det avser en uteplats per fastighet.
- Plankartan har kompletterats med att parkering är tillåten på korsmark för att möjliggöra för markparkering inom kvarteren enligt illustrationskartan.

- Information om ansvarsförhållandena för de kommunala VA-anläggningarna har förtydligats i genomförandedelen i planbeskrivningen.
- Plusmarken på fastigheten Halmstad 1:49 har minskats något mot öster men största byggnadsarea för huvudbyggnad är oförändrad inom fastigheten.
- En fladdermusinventering har tagits fram, WSP 2025-09-19, och planbeskrivningen kompletteras med information från inventeringen.
- En trafikanalys har tagits fram för detaljplanen för Äventyrslandet, Afry 2025-09-26. I utredningen har effekterna av hastighetssänkningar i vägnätet i närheten av planområdet bedömts. Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från trafikanalysen.
- Övriga mindre justeringar av plankarta och planbeskrivning.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet avseende trafikbuller, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Trafikbuller

Länsstyrelsens synpunkter avseende trafikbuller vid bostäder har inte tillgodosetts. I rapporten om trafikbuller daterad 2025-03-28 anges följande. ”Ekvivalent ljudnivå vid fasad har beräknats upp till 62 dBA för de mest bullerutsatta fasaderna. Byggnader längre från vägen och längre in i kvarteren är mer skyddade och har ljudnivåer lägre än 60 dBA. För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden. För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå om högst 65 dBA kan trafikbullerförordningens riktvärden klaras även genom att lägenheterna är högst 35 m².”

I planbestämmelsen m1 sägs följande. ”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en

ljuddämpad sida.”

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen m1 inte säkerställer att kraven i förordningen om trafikbuller (2015:215) klaras för bostäder inom detaljplanens område. Planbestämmelsen bör kompletteras med följande information. ”För bostadsfasader med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad som är större än 35 kvm vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.”

Upplysningar

Inom aktuellt område finns en förhistorisk boplat, L1997:4781, vilket är en boplat som underkastades arkeologisk förundersökning 2023. Efter den arkeologiska förundersökningen kvarstod lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen. Det framgår av planen att Halmstads kommun är medvetna om att L1997:4781 måste underkastas en arkeologisk undersökning enligt 2 kap 12 § Kulturmiljölagen innan ytan kan exploateras.

Kommentar

Enligt Boverket är det inte lämpligt att reglera något i detaljplan som redan är reglerat i PBL eller någon annan lag, förordning eller föreskrift. Eftersom riktvärden för trafikbuller är reglerat enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är det enligt Boverket inte lämpligt att införa planbestämmelser som innehåller bullerriktvärden.

Detaljplanen innehåller en planbestämmelse som reglerar bostädernas utformning i syfte att säkerställa gällande riktvärden för trafikbuller. Planbestämmelsen m₁ innebär att bostäder som är större än 35 kvm och har bostadsrum mot bullerutsatt fasad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot en ljuddämpad sida. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring vad som menas med bullerutsatt fasad och ljuddämpad sida. Planbeskrivningen har även kompletterats med en redovisning på hur bostäderna ska utformas så att riktvärdena för buller säkerställs för att underlätta kommande bygglovsprövning.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-09-02 dnr 4.3.1-2408-1124) och då framfört att kommunen bör komplettera med en bedömning av stabilitetsförhållandena för Knebildstorpbacken och befintlig dagvattendamm och eventuell påverkan på planområdet.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att SGI inte har några synpunkter på planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Planen möjliggör avstyckning av t.ex. gula villan. Hur är tanken att man ska komma till den fastigheten om den styckas av till en egen fastighet? Finns det utrymme att parkera vid huset?

Det finns en egenskapsbestämmelse för all kvartersmark om Skydd mot störningar som anger att Minst en gemensam uteplats ska anordnas i bullerskyddat läge för de bostäder där uteplats vid bostaden inte uppfyller kraven för trafikbuller. Enligt PBL

Kunskapsbanken anges att; *Det är viktigt att alla parterna i planprocessen ska kunna se och ta ställning till hur deras rättigheter och skyldigheter förändras, därför måste det tydligt framgå av planen vem som ska ansvara för de åtgärder som planen anger.* Det framgår inte av planbeskrivningen vilka fastigheter skyddet avses, var uteplatserna ska anläggas och vem som ska ansvara och bekosta uteplatserna. Det framgår inte heller om det avses en uteplats per fastighet eller en gemensam uteplats för flera fastigheter.

På plankartan finns bestämmelser om upphävande av strandskyddet.

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma att bestämmelsen inte finns med på området NATUR mellan Halmstad 1:50 och 1:47 samt på områdena längst i söder, vid u_2 och söder om u_2 .

Av planbeskrivningen framgår på sidan 46 vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Kommentar

Den gula villan ska inte styckas av till en egen fastighet då den saknar egen tillfart.

Planbeskrivningen förtydligas gällande vem som ansvarar för de bullerskyddade uteplatserna och att det avser en gemensam uteplats per fastighet.

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen a_1 på områdena längst i söder vid u_2 och söder om u_2 . Området som är planlagt som Natur mellan fastigheterna Halmstad 1:50 och 1:47 ska fortsätta omfattas av strandskydd och därmed ska planbestämmelsen a_1 inte finnas på den ytan.

Vad som händer med gällande detaljplan när föreslagen detaljplan får laga kraft har tydliggjorts i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Under rubriken, Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten, på sidan 40, är

bland annat följande skrivet: *Labolmsbuktens VA ansvarar för framtida drift och underhåll av de kommunala VA-anläggningarna.*

Ovanstående mening behöver förtydligas så att det framgår att LBVA ansvarar för framtida drift och underhåll av de allmänna VA-anläggningarna samt att det framgår att Teknik- och fritidsförvaltningen, TFF, ansvarar för framtida drift och underhåll av diken/regnbäddar för fördröjning av dagvatten på allmän platsmark samt även för fördröjande åtgärder för vatten från skyfall.

Kommentar

Information om ansvarsförhållandena för de kommunala VA-anläggningarna förtydligas i genomförandedelen i planbeskrivningen.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har ingen verksamhet i direkt anslutning till planområdet och ser därför att detaljplan och nybyggnation inte påverkar negativt. Socialförvaltningens närmsta verksamhet är på Gathenhielmsvägen, drygt 500 meter från detaljplanen.

I detaljplanen finns det inte medplanerat socialnämndens behov gällande bostad med särskild service. Med tanke på att det finns brist på platser i bostad med särskild service, i synnerhet gruppbofastadsplatser, hade socialnämnden gärna sett att detta tas med beaktning när detaljplaner likt dessa tas fram i Halmstad kommun.

Socialnämnden är positiv till att detaljplanen bidrar till en mer blandad bebyggelse i området. Detaljplanen tar hänsyn till befintlig miljö och behåller stora delar av de grönytor som finns idag vilket socialnämnden ser som positivt.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för bostäder och kontor i mindre utsträckning. Det planeras dock inte för någon möjlighet för kommunal service i form av gruppbofastäder eller liknande inom området. Halmstads kommuns utbyggnadsplan visar i vilka områden som kommunen planerar för framtida kommunal service.

KULTURNÄMNDEN

Det är positivt att planförslaget ändrats till att tillgodose Länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands synpunkter. Planförslaget är nu bättre ur kulturmiljösynpunkt. Kulturnämnden ställer sig positiv till förslaget.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att kulturnämnden inte har några synpunkter på planförslaget.

HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Den föreslagna placeringen av miljöhus tillhörande fastigheten Halmstad 1:47

behöver ses över. Det är av vikt att miljöhuset dimensioneras på ett sådant sätt att ytan är tillräcklig för att tillgodose behovet av en säker, tillgänglig och effektiv avfallshantering. Hänsyn bör tas till både nuvarande och framtida behov, samt tillgänglighet för hämtningsfordon.

I övrigt har Halmstad Energi och Miljö AB inga ytterligare synpunkter på detaljplanen

Kommentar

Placeringen av miljöhuset inom fastigheten Halmstad 1:47 har samordnats med HEM. Exploatören har redovisat att den avsedda ytan är tillräcklig för att möjliggöra en säker, tillgänglig och effektiv avfallshantering i enlighet med gällande riktlinjer. Miljöhuset kommer att dimensioneras utifrån det planerade antalet lägenheter och placeras så att dragvägens längd uppfyller HEM:s krav.

MILJÖNÄMNDEN

Dagvatten

I planbeskrivningen står att ”Ytanspråk för dagvattenanläggningar på fastigheterna har inte uppskattats i utredningen. Ytanspråket beror bland annat på val av anläggningstyp.”

Miljönämnden bedömnings kvarstår att det behöver förtydligas och säkerställas i plankartan och planbeskrivningen, inklusive inom fastigheternas kvartersmark, så att dagvatten renas och fördröjs för hela planområdet innan det når Knebildstorpsbäcken.

Dagvattendamm inom detaljplan är anmälningspliktigt enligt 13 och 14 §§ i Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska göras till miljönämnden innan anläggandet och information om anmälan bör framgå i planbeskrivningen.

Buller

I plankartan föreslås två bestämmelser som gäller för skydd mot störningar:

- ”Minst en gemensam uteplats ska anordnas i bullerskyddat läge för de bostäder där uteplats vid bostaden inte uppfyller kraven för trafikbuller.”
- m1 ”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.”

Miljönämnden bedömer att detaljplanen med de skyddsbestämmelserna uppfyller miljökvalitetsnormer för buller.

Kommentar

Fördröjning av dagvatten på kvartersmark ska ske enligt Halmstads kommuns riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. Detta tydliggörs i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören. Planbeskrivningen redovisar vilka mängder dagvatten som behöver fördröjas inom respektive fastighet. Hur mycket mark som krävs beror på vilken typ av dagvattenanläggning som väljs. Det är inte möjligt att reglera exakta vattenflöden eller tekniska lösningar i detaljplanen, eftersom det saknas stöd för detta i plan- och bygglagen (PBL).

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att dagvattendammen är anmälningspliktig enligt miljölagstiftningen.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden ser med glädje att nämndens synpunkter från samrådsremissen har blivit tillgodosedda eller förklarade. Byggnadsnämnden har även haft en bra dialog med Samhällsutvecklingsavdelningen mellan samråd och granskning, och även de synpunkter som lämnats i denna dialog har blivit tillgodosedda eller förklarade. Speciellt kan nämnas:

Buller

I plankartan föreslås två bestämmelser som gäller för skydd mot störningar:

- ”Minst en gemensam uteplats ska anordnas i bullerskyddat läge för de bostäder där uteplats vid bostaden inte uppfyller kraven för trafikbuller.”
- m1 ”Bostäder med rum mot bullerutsatt fasad och som är större än 35 kvm ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.”

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen med dessa skyddsbestämmelser, tillsammans med ändringar i plankartan, underlag och förklaringar i planbeskrivningen, visar att föreslagen användning i detaljplanen är utredd att uppfylla Förordningen (2015:216) mot trafikbuller vid bostadsbyggnader och kan hanteras i en bygglovsprövning.

Skyddsbestämmelser

Byggnadsnämnden är nöjd med de kompletteringar som tillkommit gällande skyddsbestämmelser på ”Gula villan”.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att byggnadsnämnden inte har några kvarvarande synpunkter.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen har tagit del av informationen. Placeringen av postlådor är inte en fråga som regleras i detaljplaneskedet. Tillgängligheten i området säkerställs genom en lokalgata.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

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

- Utskottet är positiv till att det byggs bostäder på området.
- Utskottet tycker att området blir för hårt exploaterat. Det behövs mer grönytor och parkeringsplatser mellan husen. Det ska finnas parkeringsplatser som är tillgängliga och som är placerade så att det är lätt även för äldre att använda och ta sig in i husen.
- Eftersom bullernivån är hög anser utskottet att det ska utredas vidare hur den ska hanteras innan planen går vidare.

Kommentar

Under planarbetet har exploateringsgraden studerats och bedömningen är att den föreslagna exploateringsgraden är väl avvägd och passar in i området på ett sätt som ger en god helhetsverkan. Området har en varierad byggnadshöjd med byggnader mellan 3,5 våningar upp till 5,5 våningar. Byggnaderna är placerade så att höjderna successivt ökar mot norr, där området gränsar till en skogsridå. Denna vegetationszon fungerar som en visuell och fysisk barriär mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen på andra sidan skogen. Mot söder är byggnaderna lägre, vilket ger ett mjukare intryck och bättre ljusförhållanden. Exploateringsgraden har bedömts som lämplig både ur ett stadsbildsperspektiv och med hänsyn till omgivande natur- och bostadsmiljöer. Planområdet ansluter även till det kommande bostadsområdet vid Äventyrslandet, där liknande byggnadshöjder föreslås.

Detaljplanen uppfyller kraven enligt gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13. Mellan 2–3 procent av samtliga bilplatser ska enligt parkeringsnormen anpassas för funktionshindrade med särskilt parkeringstillstånd. Bilplatserna ska vara tillgängliga enligt Boverkets gällande byggregler (BBR).

Bullernivåerna har utretts i framtagna bullerutredning och åtgärder för att uppnå gällande riktvärden för buller har under planarbetet säkerställts genom planbestämmelser på plankartan.

GAMLA KNEBILDSTORPS STUGFÖRENING

Då vattenflödet varierar väldigt i Knebildstorpsån vilket vid högt vattenflöde påverkar vårt grönområde och broar vill vi be er att tänka på att inte leda något vatten såsom dagvatten mm i denna å från Knebildstorps gård.

Kommentar

När planen genomförs kommer andelen hårdgjorda ytor öka inom området, vilket leder till större mängder vatten vid regn och skyfall. För att undvika problem längre ner i vattensystemet, särskilt vid Knebildstorpsbäcken, behöver vattnet fördröjas innan det släpps vidare. Därför har en utredning om dagvatten och skyfall tagits fram (Sweco, 2024-05-20), som föreslår hur detta ska hanteras. Regn- och skyfallsvatten ska samlas upp och fördröjas i föreslagen dagvattendamm samt i svackdiken/regnäddar

längs lokalgatan. Dessutom kommer viss fördröjning att ske på kvartersmark, enligt kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering.

Dessa åtgärder säkerställer att området inte kommer att belasta Knebildstorpsbäcken mer än idag.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Region Halland
- Trafikverket
- Statens geotekniska institut (SGI)
- Transportstyrelsen
- Halmstad stadsnät AB
- Kulturmiljö Halland
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- Halmstads flygplats AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

HALMSTADS FASTIGHETS AB (HFAB)

Förslag till detaljplan har tagits fram i samarbete mellan HFAB och tjänstepersoner inom Halmstads kommun genom god dialog. Majoriteten av frågor har lösts genom gemensam insats och vilja att skapa en god bebyggd miljö, och eftersom HFAB har varit delaktiga i framtagande av förslaget har vi inget att erinra mot förslaget som helhet. Däremot vill vi lyfta att hastighetssänkning vid cirkulationsplatsen mellan Kustvägen och Slottsjordsvägen, bör övervägas av flera skäl.

1. Trafiken in/ut på Kustvägen från Västrevångleden kan förväntas öka i samband med att Knebildstorps gård byggs ut. Redan idag kan det vara vanskligt framförallt att göra en vänstersväng ut på Kustvägen. I planbeskrivningen har endast bedömning gjorts att omgivna vägnät klarar ökningen av trafik, men trafiksäkerheten har inte utretts. En sänkt hastighet kan skapa en tryggare trafikmiljö för de fordon som ska in eller ut från Västrevångleden.
2. Bullerutredningen baseras på tillåten hastighet som är 60 km/h idag. I cirkulationsplatsen är det svårt att hålla den tillåtna hastigheten och många fordon håller i realiteten en lägre hastighet än den tillåtna genom cirkulationsplatsen. En sänkt hastighet i detta läge skulle därför mer svara mot den faktiska hastigheten.
3. I rapport om trafikbuller som tagits fram för planförslaget framgår att förslaget kan genomföras så det uppfyller riktlinjer om trafikbuller vid bostadsbyggnader med nuvarande hastighet och inklusive framtida trafikmängder enligt

kommunens prognoser. Däremot står uttryckligen att den åtgärd som påverkar bullersituationen för omgivningen mest är sänkt hastighet:

”Med en sänkning av hastigheten, på exempelvis Slottsjordsvägen och Kustvägen, från 60 km/h till 40 km/h sänks ekvivalent ljudnivå med drygt 3 dB.”

Detta innebär enligt bullerutredningen en större påverkan än en förändring av trafiken med 30%, vilket påverkar ljudnivån med ca 1 dB att jämföra med.

En hastighetssänkning från 40km/h till 60 km/h lokalt vid cirkulationsplatsen skulle innebära en förbättrad trafikbullermiljön för det aktuella planområdet, men även för bebyggelsen söder om cirkulationsplatsen.

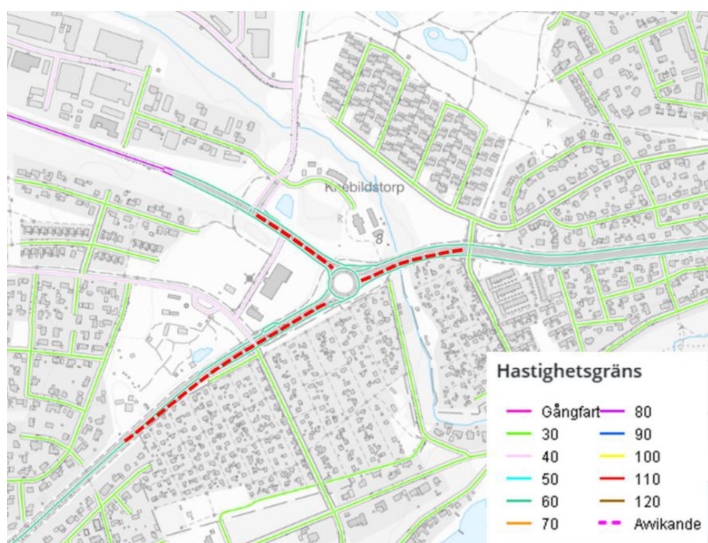
Kommentar

En framtida hastighetssänkning längs Slottsjordsvägen och Kustvägen är en större trafikfråga som inte kan beslutas inom ramen för en enskild detaljplan. Sådana beslut fattas av Teknik- och fastighetsnämnden.

En trafikanalys har tagits fram för detaljplanen för Äventyrslandet, Afry 2025-09-26. I utredningen har effekterna av hastighetssänkningar i vägnätet i närheten av planområdet bedömts. I kartan nedan visas de analyserade sträckorna (rödsträckade linjer) som i dagsläget har en hastighetsgräns på 60 km/h, men där en sänkning till 40 km/h analyseras. Framkomligheten bedöms förbättras genom hastighetssänkningar i vägnätet, dels på grund av mindre variation i körbeteende, dels genom minskat behov av kraftiga inbromsningar och accelerationer, vilket bidrar till en jämnare trafikrytm. Även om vägens kapacitet generellt minskar vid lägre hastigheter, kan kapaciteten i korsningspunkter förbättras. Därför bedöms framkomligheten öka, särskilt vid cirkulationsplatsen.

En hastighetssänkning minskar även risken för olyckor samt ökar den upplevda tryggheten för oskyddade trafikanter, vilket kan främja gång- och cykeltrafik. Hastighetssänkningen bidrar dessutom till minskat buller och lägre utsläpp av koldioxid.

En hastighetssänkning kan bli aktuell i framtiden för att förbättra framkomligheten kring cirkulationsplatsen.



Kartan visar de analyserade sträckorna i trafikanalysen (rödsträckade linjer) som i dagsläget har en hastighetsgräns på 60 km/h, men där en sänkning till 40 km/h har undersökts.

FASTIGHETSÄGARE 1

Antalet planerade parkeringsplatser är alldeles för få i förhållande till antalet planerade bostäder. På Berta Jönssons väg finns i dag en blandad bebyggelse av dels villor och dels verksamheter i industrifastigheter och dylikt. Denna blandning var ett krav från Berta Jönsson när marken överläts till Söndrums kommun. Många av oss företagare har inrättat våra tomter så att vi har öppna parkeringsytor framför våra fastigheter. Dessa parkeringsytor är avsedda för oss själva, anställda, hyresgäster och besökande. Om nuvarande plan genomförs kommer obehöriga att i sitt sökande efter närliggande parkeringsplatser att olovandes använda dessa ytor för parkering med stort men för oss fastighetsägare. Om vi tvingas att inhägna dessa ytor uppstår en kostnad och olägenheter för fastighetsägaren. Kommunen har som ambition att resor skall företagas med kollektivtrafik eller cykel och detta är helt i sin ordning.

Kommunen kan dock inte förhindra att de som bosätter sig i det nya området äger bil och skall inte heller motarbeta denna rättighet. Således kan kollektivt resande och cykling leva jämsides med att invånarna innehar bil och utnyttjar den unika frihet som bilägandet innebär för resor där alternativen inte är konkurrenskraftiga.

Antalet parkeringsplatser måste kraftigt ökas annars innebär det att projektet vältrar över kostnader och obehag på oss närliggande fastighetsägare och detta är inte rimligt.

Kommentar

Detaljplanen uppfyller kraven enligt gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13. Parkeringsnormen är indelad i tre zoner och eftersom planområdet ligger inom Halmstads tätort ingår det i zonområde 2. Inom fastigheterna Halmstad 1:49 och 1:47 planeras underjordiska parkeringsgarage, vilket framgår av illustrationskartan. Dessa garage möjliggör en effektiv användning av marken och bidrar till att bevara grönytor och skapa en mer attraktiv boendemiljö.

Parkeringslösningen är utformad för att möta behovet hos de boende samtidigt som den stödjer kommunens mål om hållbar mobilitet, där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras.

FASTIGHETSÄGARE 2

Våningshöjd bör sänkas på med hänsyn till intilliggande enplansvillor med trädgårdar som vetter mot området. 5 våningar + vind riskerar direkt insyn.

3 våningar + vind är mer rimligt, och ger också en naturlig trappning i våningshöjd till kommande byggnation vid Äventyrslandet.

Kommentar

Området har en varierad byggnadshöjd med två byggnader på upp till 5,5 våningar, fem byggnader på upp till 4,5 våningar och fyra byggnader på upp till 3,5 våningar. Byggnaderna är placerade så att höjderna successivt ökar mot norr, där området gränsar till en skogsridda. Denna vegetationszon fungerar som en visuell och fysisk barriär mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen på andra sidan skogen. Mot söder är byggnaderna lägre, vilket ger ett mjukare intryck och bättre ljusförhållanden. Syftet med höjdvariationerna är att skapa ett levande och varierat område.

Samhällsutvecklingsavdelningen bedömer att den högre bebyggelsen passar väl in mot skogsriddan i norr. Höjdstrukturen har bedömts som lämplig både ur ett stadsbildsperspektiv och med hänsyn till

omgivande natur- och bostadsmiljöer. Planområdet ansluter även till det kommande bostadsområdet vid Äventyrslandet, där liknande byggnadshöjder föreslås.

FASTIGHETSÄGARE 3

1. Bullerskydd mellan Halmstad 1:47 och Slottsjordsvägen

Den befintliga mangårdsbyggnaden till Knebildstorps gård, "Gula Villan", ska bevaras i den nya detaljplanen. Byggnaden är uppförd som bostad till gården, troligtvis 1928, dvs långt innan vägarna och trafiken runt fastigheten är var den är idag.

Trafikbullerutredningen som gjorts visar att den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 62 dBA, dvs högre än riktvärdet, vilket innebär att man antingen måste ha lägenheter om max 35 kvm, alternativt säkerställa att minst hälften av rummen vänds mot en tyst sida med max 55 dBA. Då detta är en äldre fastighet som "är byggd som den är" på 1920-talet, och som i föreslagen detaljplan tilldelats restriktioner för hur byggnaden tillåts förändras, så medges inte detta.

Gula Villan får i den föreslagna detaljplanen endast användas som bostad. Samtidigt får heller inte rivas. Vi förespråkar heller inte detta, då den utgör både ett inbjudande och tydligt landmärke för hela området. Men för att kunna nyttjas som bostad måste bullernivåerna sänkas. Detta låter sig relativt enkelt göras genom ett bullerskydd längst ner mot Slottsjordsvägen. Genom att göra det av glas förtas heller inte sikten upp mot huset. Vi anser att kommunen, som långt efter att huset har uppförts, medverkat till att bullernivåerna överskrids därmed skall bekosta detta, såsom man gjort längs Slottsjordsvägen in mot centrum. I annat fall riskerar huset att bli obrukbart. I vart fall måste detaljplanen medge uppförande av ett bullerskydd närmast Slottsjordsvägen.

Sammanfattningsvis kan den nya detaljplanen inte innefatta ett bevarandeskydd för den Gula villan utan att detaljplanen också medger bullerdämpande åtgärder, så att byggnaden kan användas som bostad. Det vore mycket positivt för området om villan fortsättningsvis kan vara en fin och vacker bostad som påminner om det gamla Knebildstorp.

2. Bullerskydd längs fastigheterna Halmstad 1:47 resp. 1:12 mot Slottsjordsvägen, rondellen och Nya Kustvägen.

De flesta föreslagna lägenheterna kommer att ha en ekvivalent beräknad ljudnivå på max 60 dBA, vilket innebär att ljudmiljön klarar gällande riktvärden. För vissa lägenheter överstiger dock den beräknade ljudnivån 60 dBA med några få dBA-enheter, vilket innebär att lägenheterna måste utformas med minst hälften av rummen mot en tyst sida, alternativt att lägenheterna begränsas till max 35 kvm.

Genom att bygga bullerskydd längs med Slottsjordsvägen, rondellen och Nya Kustvägen nås flera fördelar. Lägenheterna kan utformas mer ändamålsenliga och utan begränsande storlekskrav. Miljön för de boendes balkonger och uteplatser blir bättre. Man bör betänka att många kommer kunna ha en enastående utsikt över Laholmsbukten redan någon våning upp, vilken även borde kunna beskådas från en balkong utan störande trafikbuller. Sist men inte minst skulle denna åtgärd förhöja miljön för hela området. En tyst ljudmiljö på innergårdarna och runt husen är eftersträvarsvärd.

Bullerskyddet skulle med fördel kunna göras genom att marken närmast vägarna förhöjs

med de fyllnadsmassor som blir över då mark för gata och byggnader ska förberedas, och som annars måste bortforslas. Ovan detta placeras plank alt. glas som ytterligare dämpar ljudet. Åtgärden kräver att detaljplanen ändras så att detta medges. Kostnaden för att höja marken torde bli begränsad, då bortforslingen av fyllnadsmassorna inte behövs. Kostnaden för plank/glasparti borde kommunen bekosta, då man genom tidigare trafikplanering orsakat behovet av bullerreducerande åtgärder. I vart fall bör detaljplanen medge uppförande av bullerskydd för att ha flexibiliteten att i en framtid kunna uppföra ett sådant om trafiken ökar.

3. Sänkt hastighet förbi området.

Som alternativ, eller allra helst i kombination med ovanstående bullerskydd, föreslås att hastigheten sänks från 60 till 40 km/h. Detta skulle göras från korsningen Slottsjordsvägen-Söndrumsvägen-Tångrevsvägen i öster till korsningen Nya Kustvägen-Västrevångleden i nord-väst. Skälen till detta är inte bara ljudmiljömässiga utan även med hänsyn till trafiksäkerhet, då rondellen är relativt olycksdrabbad.

På Västrevångleden övergår skyltad hastighet idag från 60 km/h till 40 km/h utanför Halmstad 1:49. I praktiken innebär det att fordon som kommer norrifrån på Västrevångleden inte hinner sakta ner till korsningen med Berta Jönssons väg, vilket är utfarten från det nya Knebildstorp-området. Korsningen upplevs därför osäker och svår att köra ut ifrån. För att minska olycksrisken och förenkla utfarten från området borde hastighetssänkningen göras ett stycke längre norrut längs Västrevångleden, förslagsvis närmre Olofdalsvägen.

4. Detaljplan vid stengärdesgård på Halmstad 1:47.

I nu föreslagen detaljplane-karta är marken på Halmstad 1:47 invid cykelvägen längs Slottsjordsvägen prickmarkerad. Det innebär att befintlig stenmur står på prickad mark. Om den av någon anledning skulle demoleras skulle den, pga prickmarkeringen, inte ens få byggas upp igen. Därför måste marken längs med Halmstad 1:47's södra och sydvästra del ändras till s.k. plus-mark, som medger att en mur får uppföras.

5. Egenskapsbestämmelser för mark vid fastighetsgräns mellan Halmstad 1:49 och 1:50.

De båda fastigheterna gränsar till varandra i norra delen av planområdet. I detaljplane-förslaget är marken närmast fastighetsgränsen mellan fastigheterna ”plus-markerad” och får därför endast föras med komplementbyggnader, plank, mur eller underjordiskt garage. Vi föreslår att plus-marken här tas bort och istället ersätts med en begränsning för hur nära fastighetsgräns som en byggnad får uppföras. Detta ger två stora fördelar:

- Om fastigheterna i framtiden slås samman till en, kan byggnader placeras på ett mer optimalt och ändamålsenligt sätt, dvs även på den nu plus-markerade marken. Det finns ingen anledning att idag begränsa möjligheten till förbättringar som skulle kunna ske genom en framtida sammanläggning av fastigheterna.

- Även såsom två enskilda fastigheter kan byggnader placeras mer optimalt.

Observera att denna förändring kan göras, och är önskvärd, utan att tillåten

byggnadsarea på respektive fastighet ökas. Begränsningen av tillåten byggnadsarea förhindrar möjligheten till en enda långsträckt byggnad över en eventuell sammanslagen fastighet.

Detaljplanearbetet har varit en helt ny erfarenhet för oss som initiativtagare. En lärorik process som i det stora hela löpt på mycket bra. Det är nu mycket tillfredställande att detaljplanearbetet närmar sig målgång så att denna fina del av Halmstad kan utvecklas. Ovanstående, i sammanhanget små synpunkter, är viktiga för att Knebildstorp som helhet ska bli riktigt bra. Vi hoppas därför verkligen att vi blir lyssnade på.

Kommentar

Grundprincipen är att bulleråtgärder i samband med exploatering sker genom åtgärder på kvarteretsmark. Kan bullerriktvärdena klaras genom placering och utformning av bebyggelsen är bullerskärm på allmän plats inte längre en förutsättning för detaljplanen och har därför inte tagits med i genomförd förprojektering.

För att möjliggöra för en tystare utemiljö framför den kulturbistoriska värdefulla byggnaden i söder har en planbestämmelse införts (m₂) om att en bullerskärm får uppföras med en höjd på högst 2 meter mot Slottsjordsvägen. Skärmen ska vara av genomsiktligt material så att den inte avskärmar sikten mot gula villan. Bullerskärmen är dock inte en förutsättning för att klara en gemensam bullerskyddad uteplats inom kvarteret.

Den befintliga stenmuren ligger på prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. En mur anses vara ett byggnadsverk men inte en byggnad, eftersom en byggnad per definition har ett tak och ibland väggar, medan en mur saknar tak och alltså inte kan vara en byggnad enligt PBL. Eftersom prickmarken innebär att marken inte får förses med byggnad kan muren ligga kvar på prickmarken.

Gällande synpunkter kring hastighetssänkning se kommentar till Halmstads Fastighets AB ovan.

Plusmarken på fastigheten Halmstad 1:49 har minskats något mot öster för att öka flexibiliteten. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är dock oförändrad inom fastigheten.

FASTIGHETSÄGARE 4

Vi motsätter oss den föreslagna ändringen av detaljplanen och vill framföra följande synpunkter:

Överexploatering av området

Den föreslagna bebyggelsen om upp till 180 bostäder är enligt vår uppfattning oproportionerligt stor i förhållande till områdets nuvarande karaktär, infrastruktur och kapacitet. Den täta bebyggelsen riskerar att allvarligt påverka områdets befintliga kvaliteter och boendemiljö.

Otillräckliga trafik- och parkeringslösningar

Området är redan idag trafikbelastat och har begränsade parkeringsmöjligheter. Vi ifrågasätter hur det ökade parkeringsbehovet samt den ökade trafikvolymen ska hanteras på ett hållbart och trafiksäkert sätt. Det saknas tydliga redovisningar av dessa aspekter i

planförslaget.

Miljöpåverkan

Vi är djupt oroade över den miljöpåverkan som förslaget medför. Ökad biltrafik, buller, utsläpp och förlust av grönområden kommer att ha negativ inverkan på både människor och närmiljö. En miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram och kommuniceras mer transparent.

Säkerhetsaspekter

Vi ser en risk för att tryggheten och säkerheten i området försämrats till följd av ökad trafik, fler fordon och högre befolkningstäthet på en begränsad yta.

Mot bakgrund av ovanstående avstyrker vi förslaget till ändring av detaljplan för det aktuella området.

Vi ber att detta yttrande beaktas i det fortsatta planeringsarbetet.

Kommentar

Exploateringsgraden har studerats under planarbetet och bedöms vara väl avvägd. Området har en varierad byggnadshöjd med byggnader mellan 3,5 våningar upp till 5,5 våningar. Byggnaderna är placerade så att höjderna successivt ökar mot norr, där området gränsar till en skogsridå som fungerar som en visuell och fysisk barriär mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen på andra sidan skogen. Mot söder är byggnaderna lägre, vilket ger ett mjukare intryck och bättre ljusförhållanden. Höjdstrukturen har bedömts som lämplig både ur ett stadsbildsperspektiv och med hänsyn till omgivande natur- och bostadsmiljöer. Planområdet ansluter även till det kommande bostadsområdet vid Äventyrlandet, där liknande byggnadshöjder föreslås.

Detaljplanen uppfyller kraven enligt gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13. Parkeringsnormen är indelad i tre zoner och eftersom planområdet ligger inom Halmstads tätort ingår det i zonområde 2. Inom fastigheterna Halmstad 1:49 och 1:47 planeras underjordiska parkeringsgarage, vilket framgår av illustrationskartan. Dessa garage möjliggör en effektiv användning av marken och bidrar till att bevara grönytor och skapa en mer attraktiv boendemiljö. Parkeringslösningen är utformad för att möta behovet hos de boende samtidigt som den stödjer kommunens mål om hållbart resande, där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras.

En ökad befolkningstäthet inom området bedöms bidra till ökad närvaro och rörelse, vilket i sin tur kan stärka den upplevda tryggheten i området.

Trafikmängderna på lokalgatan bedöms vara låga, omkring 300 fordonsrörelser per dygn, vilket gör att någon separat cykelbana inte behövs. Däremot planeras separata gångbanor/trottoarer längs lokalgatan. Befintlig gång- och cykelväg som ansluter till supercykelstråket utmed Slottsjordsvägen säkerställs i planen. Lokalgatan ansluter till gång- och cykelbanan längs Västrevångsleden i nordväst.

Vid framtagandet av en ny detaljplan ska kommunen bedöma om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det genomförs en undersökning av betydande miljöpåverkan. Under planarbetet har kommunen genomfört en sådan undersökning som visar att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Bedömningen har stämts av med Länsstyrelsen, som delar kommunens uppfattning.

FASTIGHETSÄGARE 5, LIDL

Inledning

Lidl Sverige KB ("Lidl") är i egenskap av ägare till fastigheten Halmstad 1:46 och till livsmedelsbutik på fastigheten i fråga berörda av det nu aktuella planförslaget.

Lidl är i huvudsak positivt till förslaget, bl.a. då en utökad bostadsbebyggelse bidrar till en ökad efterfrågan på livsmedel, en efterfrågan som Lidl genom sin butik kan tillfredsställa.

Lidl har dock ett antal synpunkter som gäller såväl den befintliga trafiksituationen som den som kommer att bli följden av den exploatering som detaljplanen avser möjliggöra.

Befintlig trafiksituation

Det aktuella vägnätet är redan i nuläget mycket belastat och trafiksituationen tämligen ansträngd, inte minst under sommartid då trafiken vid vissa tillfällen står närmast stilla dagtid, framför allt p.g.a. trafiken från de centrala delarna av Halmstad mot Tylösand (Nya Tylösandsvägen, väg 600) och mot Flygstadens handelsområde och Halmstads flygplats och vidare nordvästerut (Kustvägen, väg 610).

Lidls butik har i dagsläget cirka 10 000–12 000 kundbesök i veckan, sommartid ända upp till 15 000. Samtidigt har butikens in- och utfart via Torpaledsvägen och ut på Kustvägen väsentliga begränsningar i det att infart endast är möjlig västerifrån och utfart endast österut. För in- och utfart i övrigt måste trafik ske via Nya respektive Gamla Tylösandsvägen och vidare in på Torpaledsvägen sydvästifrån.

Redan i nuläget innebär således trafiksituationen och den begränsade tillgängligheten till att Lidls butik avskärmas, såväl p.g.a. trafikmängden som trafikförhållandena i övrigt.

Kommande trafiksituation

Det genom planförslaget planerade bostadsområdet avses angöras via befintliga Berta Jönssons väg och via in- och utfart mot Västrevångleden. Västrevångleden ansluter vidare till Kustvägen, i nära anslutning till Lidls ovan nämnda in- och utfart till Kustvägen.

Det nu aktuella området är i gällande detaljplan (1380K-P975) inte planlagt för bostäder, utan som Natur, Kontor, Restaurang, Hotell, Undervisning och Lokalgata. Den tillkommande bostadsbebyggelsen genererar enligt planbeskrivningen (s. 39) omkring 244 tillkommande bilrörelser per dygn (ÅDT), enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Byggnationen som möjliggörs enligt detaljplanen kommer således att innebära fler fordonsrörelser i området, en ökning av trafiken i området och en än mer ansträngd trafiksituation (jfr även planbeskrivningen s. 25).

Att planområdet omgärdas av mycket trafikerade vägar (Kustvägen, Slottsjordsvägen, Nya Tylösandsvägen och Västrevångleden) bidrar vidare till goda motortrafikkommunikationer, men samtidigt till att området är bullerutsatt (jfr planbeskrivningen s. 55).

En trafikbullerutredning har tagits fram för planområdet (Rapport DP Knebildstorps, Halmstad – Trafikbuller, Efterklang [DO174135], 2025-03-28). Av utredningen framgår att riktvärdet om 60dBA vid fasad överskrids vid några av bebyggelsens sidor mot söder. Ekvivalent ljudnivå vid fasad har beräknats upp till 62 dBA för de mest bullerutsatta fasaderna i kvarteren (jfr planbeskrivningen s. 33). I sammanhanget kan nämnas att

fördelning av tung trafik har antagits vara 40 % medeltung trafik och 60 % tung trafik (jfr bullerutredningen s. 6).

Slutsatser

Som nämnts inledningsvis är Lidl i huvudsak positivt till det nu aktuella planförslaget. Den nya bostadsbebyggelsen kommer dock som ovan nämnts att bidra till en ytterligare belastning på trafikförhållandena i området och en ytterligare försämring vad gäller tillgängligheten till Lidls butik.

Redan i nuläget är tillgängligheten till butiken som ovan nämnts beskuren eftersom in- och utfarterna till butiken via Kustvägen och Nya Tylösandsvägen begränsas av trafikmängderna. Härtill kommer att in- och utfarten via Kustvägen är begränsad till endast infart (avfart) västerifrån och till utfart (påfart) österut. Med ett ökat antal fordonsrörelser i området kommer tillgängligheten till Lidls butik att bli än sämre.

Som ovan nämnts kommer vidare den nya bebyggelsen att vara bullerutsatt. Som framgår av bullerutredningen (s. 10) kan flera åtgärder komma att behöva aktualiseras till följd härav, t.ex. sänkt hastighet och begränsningar av trafikmängderna. Sådana åtgärder riskerar att ytterligare försämma tillgängligheten till Lidls butik.

I sammanhanget ska också nämnas att trafikförhållandena i området dessutom kommer att påverkas av kommande detaljplan för området direkt sydväst om det nu aktuella området (Detaljplan för Äventyrslandet [H8], Halmstad 1:48 och delar av Halmstad 1:46; jfr även i det ärendet upprättad bullerutredning, Rapport DP Äventyrslandet, Halmstad – Trafikbuller, Efterklang [D0177870], 2024-06-28). Planförslaget avser möjliggöra cirka 450–550 bostäder i form av radhus och flerbostadshus. Det är av avgörande betydelse att denna kumulativa påverkan på trafiksituationen beaktas i planarbetet.

Det här planerade bostadsområdet kommer – tillsammans med det nu planerade bostadsområdet Knebildstorps gård – att bidra till att Lidls butik mer eller mindre ”omringas” av bostadsbebyggelse, vilket kan leda till butiken avskärmas till att uppfattas som mer av en småskalig ”kvartersbutik”, vilket än mer talar för att tillgängligheten till butiken trafikmässigt måste förbättras.

Sammantaget riskerar den ytterligare belastningen på trafikförhållandena i området att medföra konsekvenser – såväl vad beträffar Lidls enskilda intressen som beträffande de starka allmänna intressen som gör sig gällande i området – som inte är förenliga med plan- och bygglagen (2010:900).

Det handlar i första hand om bestämmelserna i 2 kap. 3 § plan- och bygglagen om en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, i 5 § samma kapitel om möjligheterna att ordna trafik samt i 6 § samma kapitel om trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. Härtill kommer att planförslaget medför betydande olägenheter för Lidl i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen och att detaljplanen inte är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden på det sätt som krävs i 4 kap. 36 § samma lag.

Mot bakgrund av det nu anförda, förutsätter Lidl att planförslaget utformas – och att genomförandet av planen sedermera sker – på ett sätt som minskar de negativa konsekvenserna av trafikförhållandena i området och ökar den trafikmässiga tillgängligheten till Lidls butik. Detta kan ske t.ex. genom en cirkulationsplats eller en

regelrätt korsning där Torpaledsvägen ansluter Kustvägen, för att möjliggöra både in- och utfart för trafik från både väster- och österifrån (vänster och höger).

Kommentar

En hastighetssänkning utmed Kustvägen kommer inte att genomföras med anledning av det nya bostadsområdet, då detta inte är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. En bullerutredning har tagits fram och detaljplanen säkerställer att de planerade bostäderna uppfyller gällande riktvärden för buller med nuvarande hastigheter på både Kustvägen och Slottsjordsvägen. Detaljplanen säkerställer därmed att bullerkraven uppfylls utan behov av ytterligare trafikreglerande åtgärder.

Vad gäller trafikpåverkan bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande försämring av kapaciteten utmed Kustvägen. En trafikanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet för Äventyrslandet (Afry, 2025-09-26). Syftet med analysen är att studera effekterna på det omkringliggande vägnätet till följd av den planerade exploateringen inom detaljplanen Äventyrslandet. I analysen inkluderas även exploateringen inom Knebildstorps gård samt framtida utveckling enligt kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050. Analysen visar att det uppstår framkomlighetsproblem på Kustvägen, särskilt vid cirkulationsplatsen där trafik från Slottsjordsvägen till Nya Tylösandsvägen blockerar fordon från Kustvägen. Övriga delar av vägnätet påverkas i viss mån, men trafikökningen bedöms inte vara så stor att framkomligheten försämras avsevärt.

Resultaten från trafikanalysen visar att det i första hand är den generella trafikökningen enligt prognosår 2050 som påverkar framkomligheten negativt, snarare än den specifika exploateringen inom detaljplanen för Äventyrslandet. Trafikökningen från Knebildstorps gård är marginell i förhållande till den generella trafikökningen enligt prognosår 2050. Åtgärder för att förbättra framkomligheten kring cirkulationsplatsen kan bli aktuella längre fram. Detta kan ske genom exempelvis hastighetssänkning, vilket enligt trafikanalysen bedöms vara positivt för framkomligheten.

Korsningen mellan Västrevångleden och Kustvägen byggdes om under 2021, med ett nytt och utflyttat högersvängfält. Syftet med åtgärden var främst att förbättra trafiksäkerheten, men även att öka Västrevångledens attraktivitet som alternativt vägval. Genom ombyggnationen har körspåren tydliggjorts, vilket minskar risken för missförstånd i korsningen. Inga ytterligare åtgärder i korsningen är planerade.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger inte rätt att överklaga planförslaget.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Påverkan på naturområdet
- Exploateringsgrad och byggnadshöjd
- Trafiksituationen

**FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH
ÖVRIGA FINNS TILLGÄNGLIG PÅ
SAMHÄLLSUTVECKLINGSAVDELNINGEN**

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Hanna Roxhage

planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 4 november 2025, KS § 251, beslutat anta **detaljplan för Halmstad 1:47 m.fl., Knebildstorps gård.**

Länsstyrelsen har den 17 november 2025 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 26 november 2025.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2025/12.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Sändlista

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
Gamla Knebildstorps stugförening
Hallandstrafiken
Halmstad Energi och Miljö AB
Halmstad Flygplats AB
Halmstad Naturskyddsförening
Halmstadsnämnden
Halmstad stadsnät AB
HEM Nät AB
Hemvårdsnämnden
HFAB
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
LBVA AB

Luftfartsavd. Transportstyrelsen
Länsstyrelsen i Halland
Mellersta Knebildstorps koloniförening
Miljönämnden
Polismyndigheten
PostNord
Räddningsnämnden
SGI, Statens geotekniska institut
Skanova
Socialnämnden
Teknik- och fastighetsnämnden
Trafikverket
Villaägarna Södra Halland
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning tillhörande granskningsutlåtande

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