

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Söndrum centrum,

Eketånga 3:205 samt del av 3:1 och 3:2
m.fl.

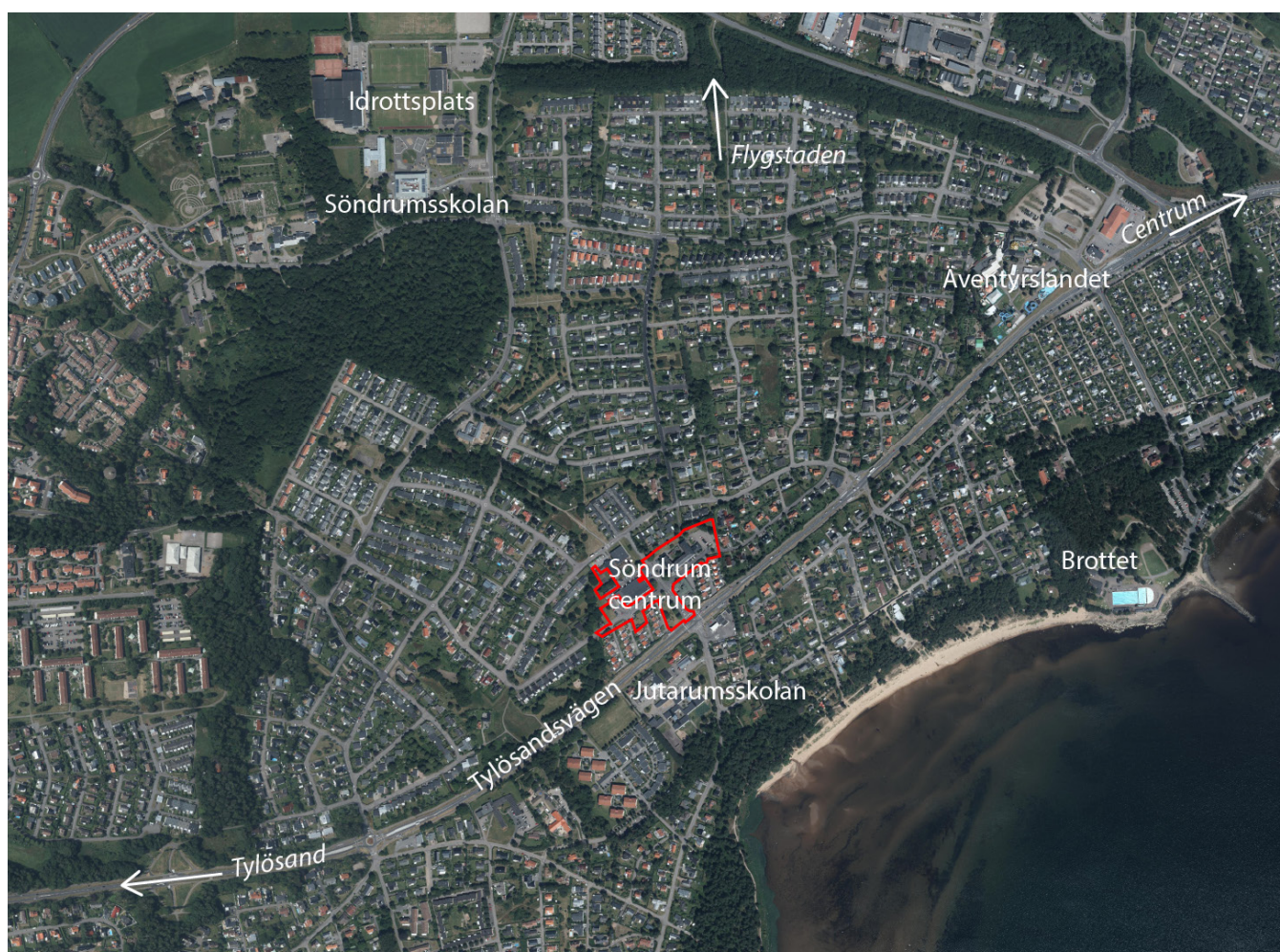


Söndrum, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2023/5

Standardförfarande, KS 2016/00560
Antagen av kommunstyrelsen 2020-12-15
Laga kraft 2023-01-10

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
18	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
35	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Dagvattenutredning, Sweco, 2017-06-01
- Bullerutredning, ÅF, 2017-03-23
- Miljöteknisk undersökning, Sweco, 2017-03-23
- Översiktlig geoteknisk undersökning MUR, Sweco, 2017-03-10
- Översiktlig geoteknisk undersökning PM, Sweco, 2017-03-10
- Trädinventering, Halmstads kommun, 2017-02-08
- Solstudier (Fredblad 2019-02-13 och 2019-02-04, Strandbergsarkitektur 2019-02-12)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Detta är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen hör även illustrationskarta och denna planbeskrivning. Dessa ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Söndrum centrum där funktionen som centrumnod stärks. Syftet är att utveckla centrumnodens funktion som mötesplats genom att tillföra en torgyta, att stärka servicen med fler lokaler, samt att annonsera centrumnoden genom dess gestaltning. Detaljplanen syftar även till att komplettera och bredda bostadsutbudet i Söndrum med lägenheter i flerbostadshus, vilket det idag råder brist på. Dessutom syftar detaljplanen till att öka trafiksäkerheten med fokus på de oskyddade trafikanterna.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att centrumnoden stärks genom att Söndrum centrum utvecklas som mötesplats. Ett nytt torg kommer att utgöra navet i centrumnoden. Runt torget samlas centrumfunktionerna och ytor tillskapas för möten mellan invånarna, där människorna bereds plats istället för bilar. Flera byggrätter för centrumändamål tillskapas, dels i bottenvåningen i ett nytt hus vid det nya torget, dels i en större byggrätt väster om befintlig dagligvarubutik. Dessutom möjliggörs centrumanvändning på fler byggrätter inom planområdet, där det också möjliggörs för bostäder.

Detaljplanen avser att annonsera centrumnoden bättre för förbipasserande och ges en utformning som signalerar dess roll som stadsdelens mötesplats. Annonseringen sker dels genom utformningen av den offentliga platsen, som knyter ihop den befintliga biblioteksplatsen med det nya torget och parken vid Clematisvägen som rustas upp. Dessa ges en genomgående gestaltning som syns från Tylösandsvägen. För att visuellt markera att platsen är ett stadsdelscentrum planeras högre hus än resten av stadsdelen. Det nya torget markeras med ett hus i fyra våningar plus en indragen våning. Medan tre våningar plus en indragen våning blir vanligt i planområdets mer perifera delar för att hushöjderna ska trappas ner mot kringliggande bebyggelse.

Detaljplanen innebär att fyra nya flerbostadshus kan uppföras, som tillsammans rymmer drygt 55 lägenheter. Dessa kommer på ett välbehövligt sätt komplettera och bredda bostadsutbudet i Söndrum, där det finns behov av såväl hyresrätter som tillgängliga bostäder för äldre, varför dessa boendeformer planeras.

Detaljplanen innebär också att trafiksituationen kommer att förbättras för fotgängare och cyklister. En ny cykelväg kommer att knyta ihop områdena norr och söder om planområdet, vilket är av största vikt då det finns skola i närområdet och skolbarn behöver passera. Även en ny cykelväg längs Lars Montinsväg knyter ihop centrumnoden med befintligt cykelvägnät väster om planområdet.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

HFAB ansökte i maj 2016 om planbesked för att komplettera fastigheten Eketånga 3:205 med tillgängliga lägenheter samt ytterligare lokaler för ökad service i Söndrums centrum. Projektet berörde utöver Eketånga 3:205 även omgivande torg- och parkytor som utgör allmän plats och ägs av kommunen.

KSU beslutade 2016-06-07 § 164 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Eketånga 3:205 och del av Eketånga 3:1.

För att ta ett större helhetsgrepp kring utvecklingen av Söndrum centrum förde kommunen även diskussioner med Kungsleden AB som är ägare till fastigheten Eketånga 3:204, där ICA bedriver verksamhet. Förfrågan om att uppföra bostäder på kommunens mark i anslutning till ICA har också inkommit från Riksbyggen. Utifrån detta beslutade kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-12-13 § 296 att utöka planuppdraget till att även omfatta västra delen av Söndrum centrum; Eketånga 3:204 och 3:2.

Under framtagandet av planförslaget har Kungsleden AB tittat vidare på möjligheterna att bygga bostäder ovanpå butikslokalen, men valt att inte gå vidare med detta projekt. Planområdet inkluderar därför inte längre ICA-butiken.



PLANDATA

Läge och areal

Planområdet utgörs av Söndrum centrum som ligger ca 3,5 km väster om centrala Halmstad. Totalt omfattar området drygt 2 hektar.

Markägoförhållande

Planområdet består av följande fastigheter:

Eketånga 3:205 - Halmstads fastighets AB (HFAB)

delar av Eketånga 3:204 - Taraxacum som ägs av Kungsleden AB

Eketånga 3:113 - Halmstads kommun

delar av fastigheten Eketånga 3:1 - Halmstads kommun.

delar av fastigheten Eketånga 3:2 - Halmstads kommun.

Kort beskrivning av området

Söndrum centrum är idag ett fungerande stadsdelscentrum med ett brett utbud av både kommersiell och offentlig service. Här finns exempelvis en dagligvarubutik (ICA), restauranger, viss detaljhandel, apotek, folktandvård, läkarmottagning samt bibliotek.

Inom det aktuella planområdet finns idag:

- Tre befintliga grönområden; ett väster om ICA, ett nordöst om HFAB:s kvarter och ett i södra delen av planområdet längs Jutaplatsen.
- HFAB:s befintliga byggnad med centrumlokaler i bottenvåningen samt bostäder på våning 2.
- En kommunal lokal där hemvårdsförvaltningen har verksamhet idag.

I planområdet ingår även Lupinvägen samt delar av Lars Montins väg och Jutaplatsen.

MILJÖBEDÖMNING

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

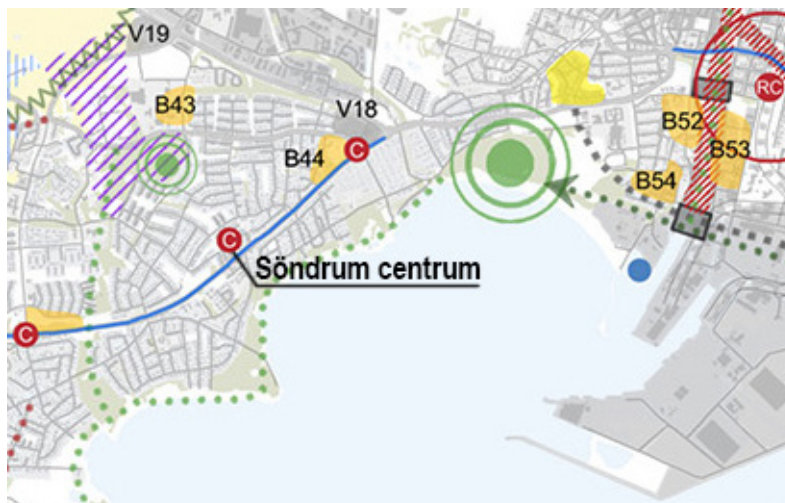
PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, anges att ny bebyggelse främst ska tillkomma genom förtätning. I staden och serviceorterna ska det skapas en tät struktur med tätare och markerade centrum respektive centrumnoder. Det är i dessa centrum som en Orts eller stadsdels service bör koncentreras. Söndrum centrum pekas ut som en av centrumnoderna i stadens västra stråk (Söndrum – Sandhamn – Tylösand – Frösakull).

Översiktsplanen belyser även vikten av att komplettera bostadsutbudet i stadens olika delar så att variationen av bostadstyper och upplåtelseformer ökar.

Detaljplanen bedöms bidra till att uppnå översiktsplanens intentioner.



Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030

I kommunens handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 betonas den kommunala översiktsplanens intentioner om att prioritera förtätning i redan bebyggda områden samt vikten av ett varierat bostadsutbud avseende boendetyper, storlekar och upplåtelseformer.

I området Söndrum-Tylösand konstateras att bebyggelsen domineras av småhus med äganderätt. Andelen bostadsrätter ligger på 9%, vilket motsvarar genomsnittet för kommunen, medan andelen hyresrätter på 22 % är betydligt lägre. Medelåldern i området är hög och andelen pensionärer utgör 1/3 av invånarna.

Handlingsprogrammets senaste förteckning, beslutad 2018-12-04 KS § 331, anger att ca 100 lägenheter kan tillkomma i Söndrum centrum under 2021-2025.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan 708. Denna anger att HFAB:s fastighet Eketånga 3:205 får användas för bostads- och handelsändamål i ca 2 våningar. Kommunens mark i norr, intill folktandvården, får användas för allmänt ändamål (verksamheter med kommun, stat eller landsting som huvudman) i ca 1,5 våningar. Övriga ytor utgörs av allmänna vägar samt parkområden.

För området runt ICA, inklusive angränsande parkering på kommunal mark, gäller detaljplan E124, som anger användningen handel.

Ingen av planerna har någon genomförandetid kvar, vilket innebär att kommunen har möjlighet att ändra/ersätta dem.



Utdrag ur gällande detaljplaner.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då det ligger inom påverkansområde för civil flygplats och väderradar samt influensområde flyghinder, vilket innebär att området har särskilt behov av hinderfrihet. Bebyggelsens höjd och krav för flygbuller har därför studerats noggrant. Byggnader eller anläggningar högre än 20 meter (utanför sammanhållen bebyggelse) eller 45 meter (inom sammanhållen bebyggelse) ska särskilt remitteras till Försvarmakten. Sådana höjder är inte aktuella i denna detaljplan. Bedömning angående flygbuller återfinns på sida 32. Sammantaget bedöms inte planförslaget ha en negativ påverkan på ovanstående riksintressen.

Ca 350-400 meter sydost om planområdet ligger Laholmsbukten som utgör riksintresse för naturvården: Laholmsbukten - Eldsbergaåsen - Genevadsån - Lagan. Hela Hallandskusten omfattas också av riksintresse i sin helhet enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Förslaget bedöms dock inte påverka de värden som utgör kärnan i riksintresset på ett betydande sätt. Bestämmelserna ska inte heller hindra utvecklingen av befintliga tätorter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark

Marken inom planområdet består delvis av redan ianspråktagen mark för bebyggelse och parkeringsytor och dels av parkmark. Planområdet är i den södra relativt flackt och ligger på en höjd runt 7,5 meter över havet. Mellan den södra och norra delen finns en tydlig nivåskillnad och marken i norr ligger ca 1,5 meter högre än övriga planområdet. Marken fortsätter sedan att luta upp mot norr.

Torg

Söndrum centrum saknar idag en tydlig torgplats. Jutaplatsen utgörs av en genomgående gata samt av parkeringsytor.



Jutaplatsen består idag till större delen av trafikytor.



Parker och rekreationsområden

Utöver de redan bebyggda delarna av Söndrum centrum ingår även tre grönområden i planområdet; ett i öster, ett i väster och ett i söder. Grönområdena i öster och väster har tidigare utgjort ett genomgående stråk, men har sedan många år tillbaka brutits upp av parkeringsplatser för ICA-butiken. Grönområdet i söder utgörs av en park med trädplanteringar och en mindre platsbildning med sittplatser.

De två grönområden som planeras att tas i anspråk för exploateringen (öster och väster) bedöms ha ett lokalt värde för de närmast kringboende, men inte något allmänt värde för stadsdelen som helhet. Söndrum är generellt mycket välförsett med grönområden. Av ”Halmstads gröna värden” framkommer att området Söndrum har 2615 kvm grönyta per boende. Vilket bör jämföras med andra stadsdelar i Halmstad t.ex. Nyhem/Andersberg har 46 kvm/boende, Vallås/Snöstorp 339 kvm/boende, och Rotorp/slottsjorden 329 kvm/boende. 87% av de boende i stadsdelen Söndrum har tillgång till större naturområde inom 500 meter. Att jämföra med andra stadsdelar t.ex. Nyhem/Andersberg 23 %, Vallås/Snöstorp 91% och Rotorp/slottsjorden 75%. I kommunens Grönplan från 2016 finns båda grönområdena med, men har getts lägsta klassning avseende både naturvärde (klass 4) och rekreativvärde (klass C).



Befintliga grönområdet i väster respektive öster som kommer att tas i anspråk vid en exploatering enligt planförslaget.

Avståndet till rekreativområdet och Prins Bertils stig utmed kusten är ca 350-400 meter. Direkt norr om planområdet finns ett sammanhängande grönstråk som fortsätter upp mot Hallägraskogen ca 650 meter bort.

Närmaste lekplats finns ca 100-150 meter sydväst om planområdet i ett annat större grönområde.

Vegetation och skyddade arter

Inga skyddade eller hotade arter gällande flora, fauna eller nyckelbiotoper är kända inom området (Källa: Artportalen.se).

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap Miljöbalken, dvs. t ex naturreservat, naturminne, biotopskydd eller djur- och växtskydd.

Trädinventering

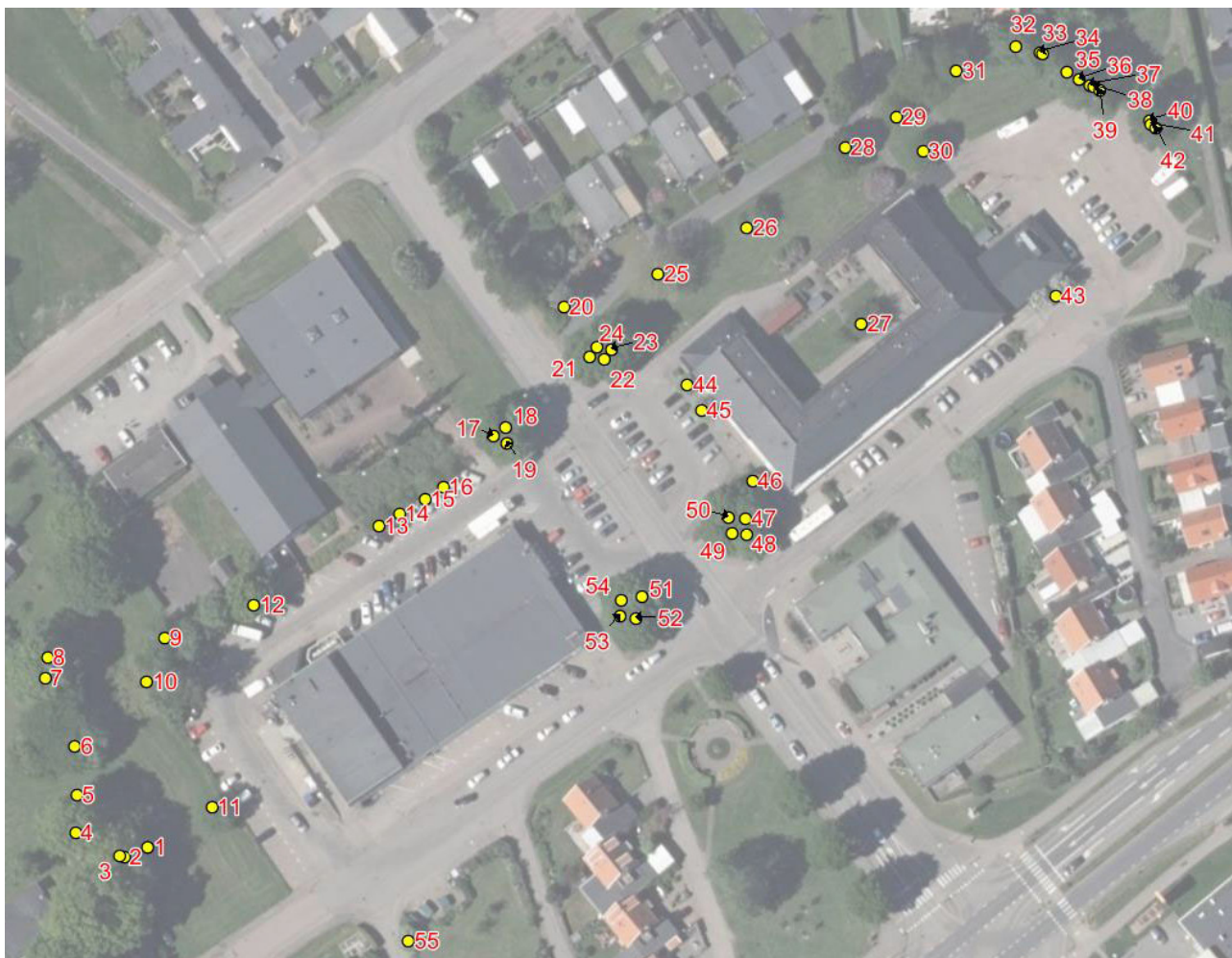
I samband med framtagandet av planförslaget har en trädinventering genomförts. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna. Nedan följer en beskrivning av inventeringens slutsatser. (Numrering syftar på kartan på nästa sida.)

Grönområdet i väster

Området är varierande både avseende bevarandevärde och artfördelning. Särskilt träd med större stamdiameter bedöms vara bevarandevärda medan flera träd kan avverkas utan större konsekvenser för områdets karaktär och värde. Högst bevarandevärde har större ädellövträd (2, 3, 7, och 12) samt solitär vitpil (10) som ger området karaktär.

Grönområdet i öster

Området är varierande både avseende bevarandevärde och artfördelning. Högst bevarandevärde har enstaka solitärträd; vitpil (25) och ädelgran (20) samt en trädrad med klibbal (33-42) som ger karaktär till platsen. Det biologiska värdet i naturlika planteringar och fruktbärande träd bör beaktas.



Kartbild ur trädinventeringen.

Jutaplatsen

I anslutning till Jutaplatsen finns 4 grupper av lindar (17-19, 21-24, 46-50 samt 51-54). Lindarna är i gott skick och ger enligt bedömningen ett grönt intryck till platsen. Träden bedöms vara svåra att ersätta.

Lindarna på den västra sidan skyddas redan idag i gällande detaljplan och marklov krävs för trädfällning. Träden på torgets östra sida har idag inget motsvarande skydd. I trädinventeringen poängteras vikten av erforderligt skydd för träden i samband med byggskedet.

Parken

Träden i parken söder om ICA ingick inte i den ursprungliga inventeringen och rapporten, men har inventerats i efterhand. De 4 lindarna utmed parkens östra sida är bevarandevärda och viktiga att skydda. För att säkerställa en skyddszon för träden vid iordningställande av torrdamm och gång- och cykelväg i parken har en rotkartering gjorts för träden. Denna visar att träden behöver en skyddad zon på 5 meter från stammen. Övriga träd i parken bedöms inte vara av sådant värde att de behöver skyddas. Nyare, mindre trädplanteringar finns möjlighet att flytta.

Behov av kompensationsåtgärder

Eftersom detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk vid genomförandet av detaljplanen kommer behovet av kompensationsåtgärder bedömmas. Riktlinjen är att i första hand minimera och i andra hand kompensera för de gröna värden som finns på platsen.

Det är främst de ekologiska värden som finns på platsen som berörs, då det finns värdefulla biotoper i form av ett flertal äldre träd inom planområdet.

Även ekosystemtjänster med avseende på klimataspekter berörs då grönyta som utgör en buffert vid skyfallsregn hårdgörs och bebyggs.

Rekreationsvärdet berörs inte på samma sätt för allmänheten då stadsdelen är mycket välförsedd med grönytor som kan nyttjas för detta ändamål. Även om grönyterna som bebyggs förstås har ett rekreationsvärde för de som bor allra närmast. Det finns således inte tillräckliga skäl för att kompensera förlusten av grönyta.

De föreslagna kompensationsåtgärderna beskrivs under rubriken Kompensationsåtgärder i förslagsdelen.

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts för Eketånga 3:205 (HFAB:s fastighet).

Undersökningen visar att jordprofilen under de övre lagren av mullhaltig jord och/eller fyllning domineras av sandjordar. I norra delen förekommer även ett lager med finkorniga sediment av silt och lera. Bergsnivåbestämningar har inte utförts, men enligt brunnregistret är jorrdjupet i närområdets brunnar varierande mellan 7-20 meter.

Grundvattengradienten (strömningsriktningen) är från norr mot väster, dvs. följer terrängnivåerna. Grundvattenytan har uppmätts på nivå kring +6 meter i norra delen och ca +5 meter vid befintlig byggnad.

Totalstabiliteten bedöms vara god inom området och jordlagren generellt fasta.

Markföroreningar

Inom HFAB:s fastighet Eketånga 3:205 har det sedan 1969 bedrivits en kemtvätt. I samband med framtagandet av planförslaget har därför en miljöteknisk undersökning genomförts. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Syftet med den miljötekniska utredningen var att lokalisera eventuella föroreningar i mark, grundvatten och i luft. Undersökningen visar att inga av de analyserade parametrarna förekommer i jord eller grundvatten i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning eller de riktvärden för grundvatten som använts för jämförelse.

Klorerade lösningsmedel från kemtvätsverksamheten har inte påvisas i något prov i jord eller grundvatten inom fastigheten, däremot i luft och i ledningsnät. Halterna var i bostadsutrymmen under Naturvårdsverkets referensvärden. I kemtvätslokalen överskreds referensvärdena för bostadsmiljöer, men halterna låg med god marginal under Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden och korttidsvärden.

För planområdet bedöms utifrån utredningen inga risker föreligga utifrån kemtvätsverksamheten eller föroreningar från denna.

Fornlämningar

Stora delar av planområdet är redan idag bebyggt. Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Vattenområden och strandskydd

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

Området används inte som vattentäkt och berörs inte av vattenskydd.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen i Söndrum domineras idag av småhus med äganderätt. Andelen flerbostadshus, framför allt upplåtna som hyresrätter, är låg jämfört med genomsnittet i kommunen.

I östra delen av planområdet ligger idag ett kvarter med handels- och servicelokaler i bottenvåningen samt bostadslägenheter på våning 2. Kvarteret ägs av Halmstads fastighetsbolag AB (HFAB) och inrymmer 12 lägenheter samt verksamhetslokaler. I västra delen av planområdet ingår en mindre byggnad i 1 våning som idag används av hemvårdsförvaltningen. Hemvårdsförvaltningen har även en lokal på bottenvåningen i HFAB:s kvarter.

I anslutning till planområdet, på den västra sidan av Jutaplatsen, finns en dagligvarubutik (ICA) i 1-2 våningar. Sydost om planområdet finns ytterligare en byggnad med olika servicelokaler i 1 våning. I norr gränsar planområdet till centrumbebyggelse med bibliotek och folktandvård i ca 1½ våning. Folktandvården har dock planer på att lämna sina nuvarande lokaler.

Angränsande bostadsbebyggelse är låg och består i huvudsak av gruppbyggda småhus i 1-1½ våning.



Befintlig bebyggelse inom planområdet - HFAB:s kvarter samt hemvårdsförvaltningens byggnad.



Angränsande bebyggelse - ICA respektive bibliotek och Folktandvård.

Kulturhistoriska värden

I Hallands län finns en bebyggelseinventering gjord av Kulturmiljö Halland där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade i A-, B- eller C-klass. Inom planområdet finns inga byggnader med utpekat kulturhistoriskt värde. Den angränsande biblioteksbyggnaden har bevarandeklass B. Flertalet av de villor som angränsar till planområdet har klass C.

Skyddsrum

Inom den befintliga byggnaden på fastigheten Eketånga 3:205 (HFAB) finns idag ett skyddsrum. Planförslaget påverkar inte detta. Skyddsrum finns även i angränsande byggnader: ICA och biblioteket.

Samhällsservice

Söndrum centrum är idag ett fungerande stadsdelscentrum med ett koncentrerat, brett utbud av både kommersiell och offentlig service. Här finns exempelvis en dagligvarubutik (ICA), restauranger, viss detaljhandel, apotek, folktandvård, läkarmottagning samt bibliotek.

Jutarumsskolan, årskurs F-5 ligger ca 200 meter söder om planområdet. Söndrumsskolan, årskurs F-9 ligger ca 1 km norr om planområdet. Inom ca 500 meter finns 3 förskolor. Ett planarbete pågår i syfte att utöka den närmast belägna förskolan, Jutagårds förskola, från 2 till 4 avdelningar.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Utmed Nya Tylösandsvägen finns separata gång- och cykelvägar på båda sidor av vägen. Även norr om planområdet finns separat gång- och cykelväg inom parkstråket i nord-sydlig riktning. Däremellan, genom Söndrum centrum, utmed Jutaplatsen, saknas separat gång- och cykelbana. Trottoarer finns på båda sidor, men de är bitvis smala/oframkomliga pga belysningsstolpar, pollare för parkeringen och reklamskyltar. Detta är en brist, särskilt med tanke på att gatan utgör ett viktigt stråk för elever till och från skolorna i området.



Utmed Jutaplatsen saknas idag separat cykelbana och trottoaren är svårframkomlig för gående.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Nya Tylösandsvägen, ca 150-200 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av två busslinjer; Vallås-Halmstads arena - Centrum - Stenhuggeriet samt Gullbrandstorp - Frösakull - Centrum - Vallås. Turtätheten är god med ca 4-6 avgångar per timme.

Biltrafik och gator

Planområdet nås huvudsakligen från Nya Tylösandsvägen via Jutaplatsen och Lars Montins väg samt via Eketångavägen i norr. Norr om HFAB:s fastighet Eketånga 3:205 trafikförsörjer Lupinvägen tre kedjehus.

Hastighetsbegränsningen inom området är 30 km/h.

Cykel- och bilparkering

Bilparkering till HFAB:s fastighet finns idag framför byggnaden vid Jutaplatsen, utmed Lars Montins väg samt på en större parkeringsplats i öster. Totalt finns ca 35 parkeringsplatser vid Jutaplatsen och Lars Montins väg. Dessa ytor ägs idag av kommunen. Avtal saknas för att utnyttja dessa parkeringar för behov på intilliggande kvartersmark. På HFAB:s parkeringsyta öster om byggnaden finns idag utrymme för ca 35 platser.

Parkering till ICA sker idag runt hela byggnaden, totalt ca 80 platser. Platserna utmed Jutaplatsen samt en stor andel av platserna norr om byggnaden ligger på kommunal mark. Det finns avtal för parkeringarna norr om ICA som medför att ICA/Kungsleden får utnyttja parkeringarna för sina behov. Avtal saknas däremot för att utnyttja parkeringar på Jutaplatsen för ICAs behov. Parkeringsplatserna söder och väster om byggnaden ligger till större delen inom den privatägda fastigheten för ICA-butiken.

Folktandvården, hemvårdsförvaltningen och biblioteket har idag gemensam parkering med ca 20 platser vid Eketångavägen i norr.

Cykelparkering till bostäderna sker inne på bostadsgården. För verksamheterna finns cykelparkering i anslutning till ICA:s entré samt ett mindre cykelställ i anslutning till djurkliniken längst i öster. I övrigt saknas anvisade platser för cykelparkering.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får /bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Miljö kvalitetsnormer för buller

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

Social hållbarhet

Söndrum centrum är redan idag en välfungerande centrumnod med ett utbud av såväl kommersiell som offentlig service. Centrumfunktionen bidrar till den sociala hållbarheten, genom att den underlättar vardagslivet, bidrar till sociala möten och skapar arbetstillfällen.

Av bostadsförsörjningsprogrammet framgår att Söndrum som ingår i området Söndrum-Tylösand-Frösakull har 146 i socioekonomiskt index, vilket är mycket högt, näst högst i kommunen. I värdet för socioekonomiskt index ingår utbildningsnivå, inkomst, ohälsa och utanförskap, där ett högt värde är positivt. Vidare framgår att äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen och att andelen hyreslägenheter är markant lägre än genomsnittet för kommunen. Av bostadsförsörjningsprogrammet framgår att kommunens strävar efter att uppnå ett blandat utbud av bostadsbestånd och upplåtelser även områdesvis. Avsikten är att möjligaste mån motverka segregationen, ge möjlighet att flytta inom stadsdelen vid förändrade livssituationer samt kvarboende även på äldre dar.

Av resvaneundersökningen framgår att det är en ovanligt hög andel bilresor i stadsdelen och att dessa främst sker inom området, men också till stor del går in mot Halmstads centrum. Trygghetsproblematiken inom planområdet är främst kopplad till trafiksituationen då cykelvägnätet är bristande genom centrumnoden och såväl bilväg som parkeringar bryter av mellan de olika servicefunktionerna, vilket gör det svårare att tas sig fram som fotgängare och cyklist.

Verksamheter som kan innebära risker/störningar

Bensinstation söder om Nya Tylösandsvägen

Söder om planområdet, på motsatt sida om Nya Tylösandsvägen finns en bensinstation. I handboken "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, mars 2015) anges att 25 meter är ett godtagbart avstånd mellan bostäder och påfyllningsanslutning till cistern på bensinstationen. Avståndet mellan bensinstation och närmaste ny byggrätt är i det här fallet ca 125 meter.

ICA samt övriga service/handelslokaler i området

En kombination av bostäder och centrumverksamheter såsom dagligvarubutik och annan handel innebär att det rör sig mycket människor i området och att leveranser sker under olika tidpunkter. Verksamheterna kan också ha olika ventilations- och kylanläggningar som kan innebära buller. För att utreda bullernivåer från både trafik och verksamheter i anslutning till planområdet har en bullerutredning tagits fram, se nedan under rubriken Buller samt under rubriken Förslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

Buller

I samband med framtagandet av planförslaget har en bullerutredning genomförts med avseende på trafik, fasta bullerkällor samt varuleveranser. Bullerutredningen finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna. Sedan utredningen gjordes har gällande riktvärden för buller höjts, bland annat har riktvärdet för ekvivalent buller höjts från 55 till 60 dBA vid fasad. Det innebär att slutsatserna i utredningen inte längre stämmer. De värden som redovisas i kartorna är dock korrekta.

Idag gäller följande riktvärden för trafikbuller enligt ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (tom SFS 2017:359)”:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

För verksamhetsbuller finns riktvärden i Boverkets rapport 2015:21 ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder - en vägledning”. Bullerriktvärdena är uppdelade för tre olika zoner enligt tabellen nedan.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kapaciteten för elförsörjningen i området är inte tillräcklig för att klara tillkommande exploatering.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom området och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet i området omhand genom det kommunala dagvattenledningsnätet, som idag är hårt belastat. Andelen hårdgjord yta inom området är hög och totalt kan avrinningen inom området uppgå till drygt 470 l/s vid ett regn med 30 års åtkomsttid och 10 minuters varaktighet.

I samband med framtagandet av planförslaget har en dagvattenutredning tagits fram för att ge rekommendationer om lämplig höjdsättning och utreda möjlig placering och utformning av fördröjningsanordningar innan anslutning kan ske till befintligt dagvattenledningsnät, se rubriken Dagvatten under Planförslag och konsekvenser.

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Precis söder om ICA, utmed Lars Montins väg, finns idag en återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner. Glasåtervinningen finns dock placerad bakom ICA för att minimera ljudstörningarna för närboende.

Övrigt

Planområdet är beläget inom det område som omfattas av "Söndrums centrala vägförening" (Eketånga ga:17).

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTANDE MÅLSÄTTNINGAR FÖR FÖRSLAGET

Koncentrera servicefunktionerna och stärk centrumnoden

Söndrum centrum är en utpekad centrumnod enligt kommunens översiktsplan. Det är viktigt att en stadsdels viktiga servicefunktioner inte sprids ut för mycket på olika platser utan koncentreras i dessa noder. På så sätt bildas naturliga mötesplatser där de olika funktionerna stärker varandra och även underlaget för kollektivtrafik. Ett samlat stadsdelscentrum underlättar för människor att få ihop vardagslivet.

Skapa ett torg/mötesplats i Söndrum

Centrumnoder avser stärka den sociala hållbarheten på flera sätt, också genom att vara en plats för spontana möten mellan stadsdelens invånare. Ett nytt torg avser bli en trivsam mötesplats som kommer att utgöra navet i centrumnoden.

Annonsera centrumnoden

Detaljplanen innebär att Söndrum centrum kommer att annonseras för förbipasserande bättre och i sin gestaltning signalera att det är stadsdelens centrum. Detta sker dels genom gestaltningen av de offentliga ytorna, där de offentliga rummen biblioteksplatsen, torget, parken knyts samman i sin utformning. Parken möter Tylösandsvägen och leder blicken in mot det nya torget. Annonseringen sker också genom att högre hus än kringliggande bebyggelse tillåts i centrum, vilka då sticker upp och syns på håll. Vid torget tillåts det nya huset vara en våning högre än resterande ny bebyggelse för att särskilt markera denna plats som utgör navet i centrumnoden.

Breda bostadsutbudet

Samtidigt som servicefunktioner är viktiga i centrumnoden är stadsdelen också ett behov av fler lägenheter i flerbostadshus. Bostadsutbudet i Söndrum utgörs idag till övervägande del av småhus med äganderätt. Ett breddat bostadsutbud med lägenheter i flerbostadshus ger en mer blandad befolkningssammansättning och är även viktigt för att möjliggöra för människor att flytta inom stadsdelen vid förändrade önskemål eller livssituationer. Det är viktigt att utnyttja det centrala läget nära service och kollektivtrafik effektivt för att möjliggöra fler tillgängliga lägenheter.

Öka trafiksäkerheten

Detaljplanen avser förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter är idag bristfällig genom Söndrum centrum. Framför allt är det problematiskt att ta sig i nord-sydlig riktning eftersom trottoarerna i princip har blivit en del av parkeringsplatserna och möblerats med pollare, belysningsstolpar och skyltar. Detta är en brist, särskilt med tanke på att gatan utgör ett viktigt stråk för elever till och från skolorna i området. Genom att omgestalta Jutaplatsen och bygga nya, sammanlänkande gång- och cykelvägar kan förutsättningarna för oskyddade trafikanter förbättras. Även trafiksäkerheten för att ta sig mellan servicefunktionerna inom centrumnoden förbättras vid detaljplanens genomförande eftersom torg, trottoarer och cykelvägar byggs ut.

MARK OCH VEGETATION

Mark

Planförslaget innebär att c:a 6000 m² som idag utgörs av allmän plats park istället planläggs som kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Samtidigt planläggs Jutaplatsen som en allmän torgyta, där en mindre del idag utgörs av kvartersmark. Dessutom breddas parken öster om Eketånga 3:205. Sammantaget innebär det att c:a 400 kvm kvartersmark omvandlas till allmän plats.

Huvudmannaskap är idag enskilt inom planområdet, men kommer vid planens genomförande bli kommunalt.

Torg

Söndrum centrum saknar idag en naturlig mötesplats / torgyta. Ett av detaljplanens huvudsakliga syften är att omgestalta Jutaplatsen från parkering till en mer inbjudande vistelseyta. En av centrumnodernas syften är att främja spontana sociala möten, då måste det också finnas trivsamma ytor i rätt lägen. Torg signalerar centrum och bör om de ska få ett socialt liv förläggas dit invånarna har anledning att röra sig t.ex. en dagligvarubutiks entré. Jutaplatsen har goda förutsättningar för att bli ett levande torg.

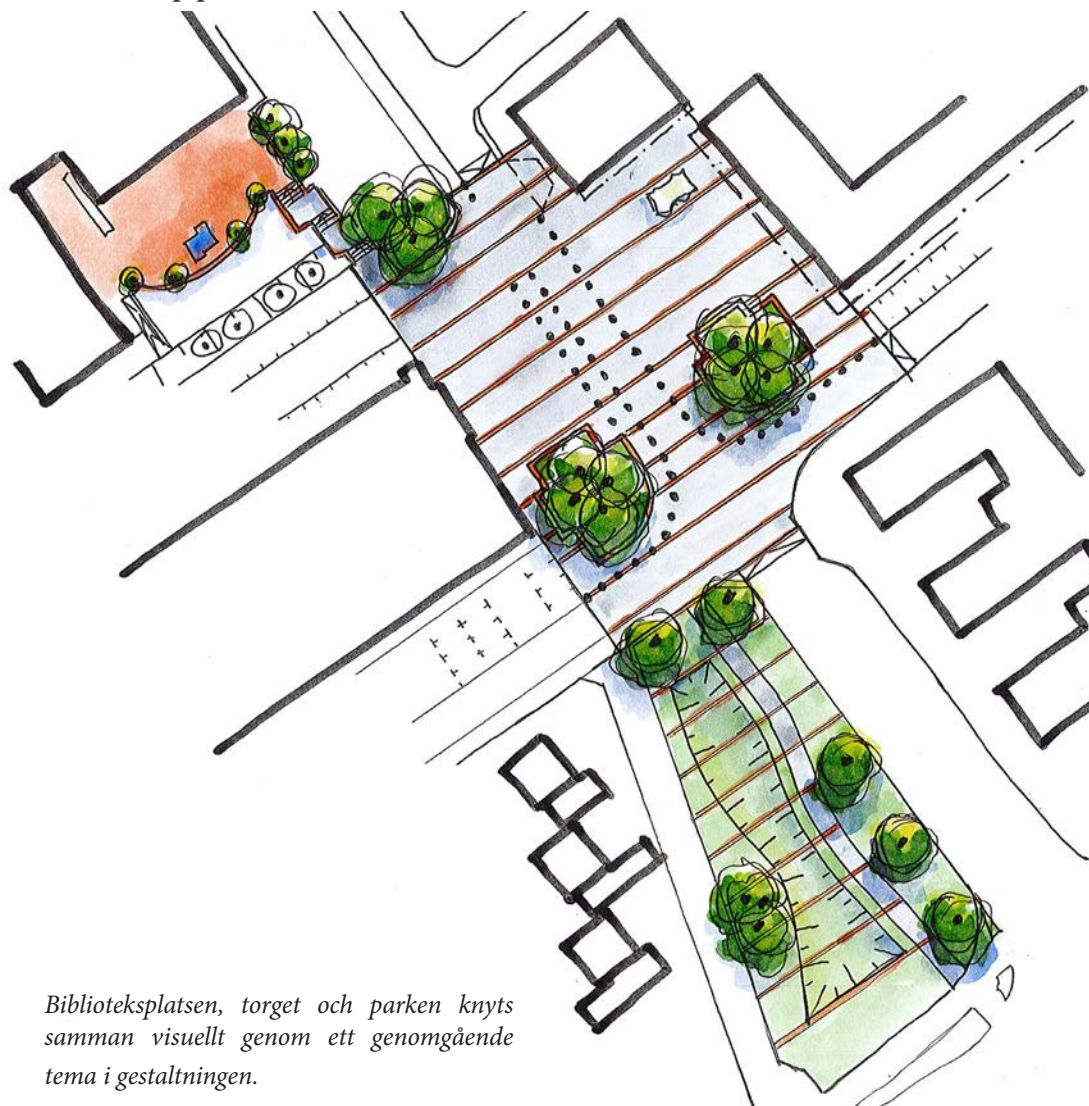
I enlighet med Halmstads kommuns ”Teknisk standard” ska centrumnoder som är utpekade i kommunens översiktsplan ha en förhöjd kvalitetsnivå vad det gäller utformning och materialval.

Torget avses anläggas från fasad till fasad. Markbeläggningen blir enhetlig. Istället styrs trafiken av hinder såsom pollare. Såväl biltrafik och cykelväg styrs upp på detta sätt. Utformningen signalerar att trafiken sker med hänsyn till fotgängarna, men har samtidigt goda möjligheter att passera. Gestaltningen bör sammantaget förstärka signalen att trafiken sker på fotgängarnas villkor t.ex. dämpar tegelränder på tvären hastigheten.



På Ernst Wigforss plats i Halmstad har hela torget samma markbeläggning. Biltrafiken styrs upp av trafik hinder såsom pollare, belysningsstolpar och kuber med citat.

Avsikten med utformningen är att biblioteksplatsen, det nya torget och parken vid Clematisvägen ska knytas samman visuellt. Det är av största vikt att dessa har en gestaltning som håller ihop de tre platserna så att de tillsammans bildar den centrala platsen i centrumnoden. Eftersom biblioteksplatsen redan finns och inte avses förändras bör gestaltningen ta utgångspunkt i denna. Vid biblioteksplatsen tronar också biblioteket som dessutom har kulturhistoriska värden. Genom att utgå från det röda marktegel som dominerar biblioteksplatsen finns ett gestaltningselement som enkelt men med en tydlighet kan utgöra en röd tråd genom de tre platserna. Ränder av rött marktegel föreslås löpa genom gräsyterna i parken, tätna på torget och koncentreras som en yta på biblioteksplatsen. På så vis tar man utgångspunkt i platsens kulturhistoriska värden, men skapar samtidigt något nytt med enkla medel. De olika platserna kan utformas efter sina funktioner, men har samtidigt ett tydligt gestaltningselement som håller ihop platserna till en helhet.



Biblioteksplatsen, torget och parken knyts samman visuellt genom ett genomgående tema i gestaltningen.

Tre trädgrupper på torget blir kvar medan den fjärde trädgruppen ersätts med ett punkthus, som istället kommer att utgöra volymen i det fjärde hörnet. Träden inte bara skyddas av planbestämmelser, utan avses även ges bättre förutsättningar med grönska runt.

Torget föreslås möbleras sparsmakat och flexibelt där möjligheter finns att ha försäljning temporärt t.ex. fiskbilen och uteservering för restaurang. Sittmöjligheter på torget kan med fördel ha dubbla funktioner såsom murar och skulptur. Då en centrumnod bör främja hållbara transporter bör det finnas god tillgång på cykelparkeringar.

Parker och rekreationsområden

Den befintliga parken i söder bibehålls och planläggs som allmän plats - park, precis som i gällande detaljplan. Gestaltningmässigt är ambitionen att knyta samman det nya torget med parken så att det blir tydligt att de utgör en gemensam helhet. Den befintliga trädraden med fyra lindar utmed parkens östra sida skyddas i planen. Cykelvägen dras in i parken, väster om trädraden. Den byggs ut med full bredd och kopplar cykelvägen vid Tylösandsvägen till det nya torget. Cykelvägen får på så vis en gensträckning, ger parken liv och får tillräckligt med utrymme.

Utöver att vara ett grönt och trivsamt inslag i stadsmiljön kommer parken även att fylla en viktig funktion för att hantera områdets dagvatten. I dagvattenutredningen har man studerat flera olika lösningar för dagvattenhantering. Huvudinriktningen i planförslaget är att gå vidare med en kombination av dagvattenkassetter under torget samt en torrdamm i parken. En torrdamm har ingen permanent vattenspiegel utan fylls upp tillfälligt i samband med nederbörd och töms sedan när nederbörden avtagit. Torrdammen föreslås vara en lätt skålning av gräsytan ungefär 0,5 meter djup, med relativt flacka slänterna (lutning 1:6), vilket blir möjligt för åtkomst för skötsel med gräsklippare. Eftersom parken är en del av centrumnoden är det viktigt att parken får en stadsmässig utformning, där torrdammen är en del av gestaltningen.

Vegetation och skyddade arter

I samband med framtagandet av planförslaget har en trädinventering genomförts. Denna finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

I den västra delen av planområdet ligger större delen av de bevarandevärda träden inom ytor som behålls som parkmark.

I den östra delen av planområdet kommer både nya byggnader samt ledningsdragningar innebära att det är svårt att bevara befintliga träd och även att plantera nya inom samma område. Här kommer de flesta träd att behöva tas bort.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser för tre av de befintliga grupperna med lindar i anslutning till Jutaplatsen. De fjärde lindplanteringen, i det nordöstra hörnet, kommer att tas bort och ersättas med en byggnad intill torget.

Lindplanteringen utmed parken i söder skyddas med planbestämmelser i plankartan. För att säkerställa en skyddszon för träden vid iordningställande av torrdamm och gång- och cykelväg i parken har en rotkartering gjorts som visar att träden behöver en skyddad zon på 5 meter från stammen. Mindre träd i parken bedöms kunna flyttas till annan närliggande plats.

Kompensationsåtgärder

Parkmark tas i anspråk för att bebyggas, vilket medför ett behov av kompensationsåtgärder för de gröna värden som försvinner ska bedömmas. Det bedöms inte finnas behov av att kompensera volymen grönyta som försvinner, eftersom stadsdelen är mycket rikligt försedd med grönytor. För att minimera förlusten av de ekologiska värden som finns på platsen skyddas de träd som är mest värdefulla med en planbestämmelse. Detta avser tre av fyra trädgrupper på torget och träden i parken som står på rad utmed Jutaplatsen. För att kompensera för de träd som är värdefulla, men behöver tas bort för bebyggelse och ledningar flyttas de mindre träden inom stadsdelen i möjligaste mån. Det är dock oundvikligt att det biologiska värdet minskar, eftersom träd måste tas bort, i synnerhet i planområdets östra del.

För att kompensera med avseende på klimataspekter såsom skyfallsregn anläggs en torrdamm/ ett öppet dagvatten magasin samt kassetter för fördröjning under torget. Detaljplanen kommer att leda till att området blir bättre rustat för att klara kraftiga skyfallsregn än det är idag.

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av planförslaget har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts för Eketånga 3:205 (HFAB:s fastighet).

Bedömningen är att de lägre punkthusen i öster sannolikt kan plattgrundläggas medan det högre punkthuset vid torget kan behöva grundförstärkas genom t ex kompensationsgrundläggning (lättfyllning) eller pålning. För att kunna avgöra lämplig grundläggning för de nya byggnaderna behövs ytterligare geotekniska utredningar i projekteringsskedet. Man behöver då noggrannare bestämma sättningsegenskaperna för lagret av finjord.

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen medger en användning av området för i huvudsak bostads- och centrumändamål.

Planförslaget innebär en förtätning med cirka 55 nya bostäder i Söndrum centrum. Cirka 40 lägenheter planeras i anslutning till HFAB:s befintliga kvarter och ca 15 lägenheter planeras på den västra sidan av planområdet, intill Folktandvården.

Förslaget innebär även att fler lokaler för centrumändamål/service tillskapas, vilket är viktigt för att stärka Söndrum centrums roll som servicenod och mötesplats i stadsdelen.

Områdets servicefunktioner bör i första hand koncentreras till torget. Detaljplanen säkerställer därför att endast centrumändamål medges i bottenvåningarna mot torget.

I anslutning till ICA tillskapas en byggrätt med användning centrum för att möjliggöra en mindre caféverksamhet likt den på i Vallås centrum. Nockhöjd är maximalt 5 meter.

Väster om ICA tillskapas en byggrätt på 1800 m² för centrumändamål. Där har det bedömts som mindre lämpligt med bostäder pga av den direkta närheten till ICA:s varumottag. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter t.ex. lättare former av vård och hälsovård såsom vårdcentral, tand- eller fotvård, butiker, restauranger, kontor, gym, banker, samlingslokaler och annan service. I nuläget är ambitionen att inom centrumbyggrätten möjliggöra nya lokaler för vårdcentral samt eventuellt tandvårdsmottagning.

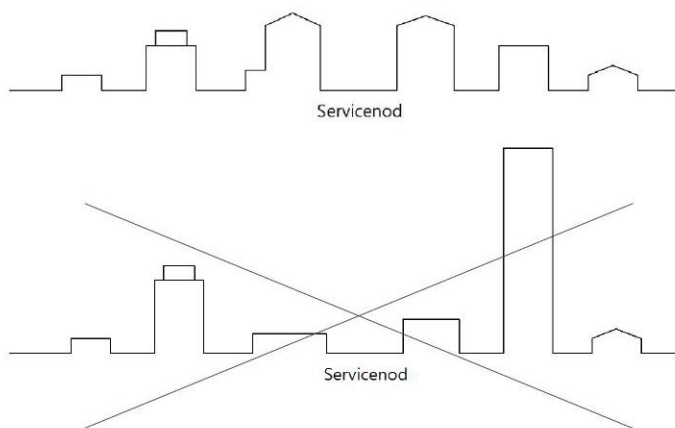
Folktandvården har planer på att lämna sin nuvarande byggnad (brevvid biblioteket) och flytta till nya lokaler antingen inom området eller på annan plats. Det innebär att deras lokaler sannolikt frigörs inom kort och att hemvårdsförvaltningen då skulle kunna överta denna byggnad. Detta innebär i sin tur att hemvårdsförvaltningens nuvarande 1-våningsbyggnad väster om biblioteket och Folktandvården kan rivas och ge plats för ny exploatering med bostäder (alternativt centrumlokaler).

Den lokal inom HFAB:s kvarter som idag inrymmer en pizzeria kommer inte kunna vara kvar när det nya huset vid torget byggs. Nya centrumlokaler kommer dock att iordningställas i den nya byggnaden.

Höjder och exploateringsgrad

Planområdet utgörs av en utpekad centrumnod enligt kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att bebyggelsen i centrumnoderna ska markera platsen och göras tätare än bebyggelsen i övrigt. Det är viktigt att utnyttja de centrala lägena på ett effektivt sätt.

I ett tidigt skede av planprocessen för Söndrum centrum togs en övergripande strategi fram för förtätningen av området. I denna konstaterades att högre bebyggelse, stadsbildsmässigt och ur orienteringssynpunkt, borde markera centrumnoden. Höjderna borde sedan succesivt sänkas mot den lägre, befintliga bebyggelsen. Förtätningen föreslogs i första hand ske genom en påbyggnad av befintliga byggnader runt torget (ICA och HFAB) samt en komplettering med nya byggnader i anslutning till centrumbyggnaderna. Högre byggnader längre bort från centrumnoden ansågs ge fel signaler om var centrumnoden finns och dra uppmärksamheten från det område som bör utgöra fokus.



*Bild ur förstudie för området.
Stadsbildsmässigt och ur orienteringssynpunkt bör högre bebyggelse markera centrumnoden. Att komplettera med högre bebyggelse i utkanten av centrum kan ge fel signaler om var centrumnoden finns och dra uppmärksamheten från det område som bör utgöra fokus.*

Under planarbetet har möjligheterna för en påbyggnad av byggnaderna runt torget utretts: både HFAB:s kvarter och byggnaden där ICA ligger. Detta har dock utgått ur förslaget då det visat sig vara svårt att genomföra med avseende på konstruktion, ekonomisk hållbarhet och störningar för befintliga hyresgäster. Det är av stor vikt att undvika stora störningar för de befintliga centrumfunktionerna för att bevara områdets starka roll som stadsdelscentrum.

För att utnyttja det centrala läget på ett effektivt sätt och tillföra nya tillgängliga lägenheter medger planen en byggnation med höjder som motsvarar 3 + 1 indragen våning. För att tydligt markera torget och den huvudsakliga centrpunkten medger planen höjder som motsvarar 4 + 1 indragen våning för den nya byggnaden vid torget. Höjderna annonserar på så vis centrumnoden mot omgivande bebyggelse, men är fortfarande relativt låga i jämförelse med andra delar av staden för att passa in i sin omgivning. Exploateringsgraden regleras med både byggnadsarea och bruttoarea. Att även reglera bruttoarean beror på att kommunen vill uppmuntra en mer miljöanpassad konstruktion i trä, vilket tar mer utrymme på höjden på grund av tjockleken på bjälklagen än en konventionell konstruktion. För att inte exploateras, vid val av ett mindre utrymmes krävande material likt betong, väljer att bygga ett flerbostadshus som rymmer ytterligare en våning inom den höjd som anges även bruttoarea.

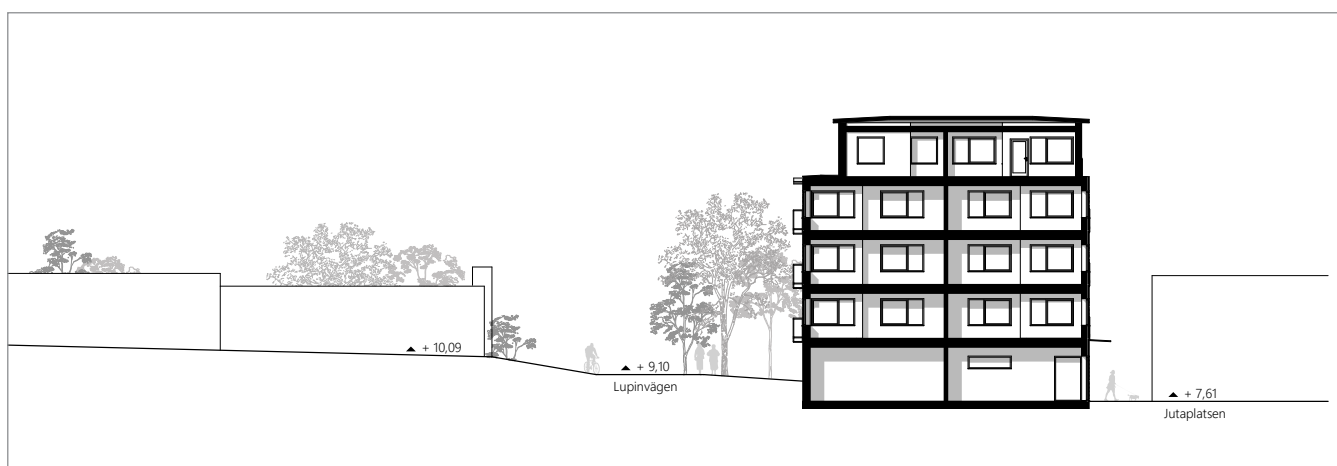
Oavsett hur många våningar som byggs ska den översta våningen vara indragen från underliggande våningar i syfte att ge byggnaderna ett lättare och mer välgestaltat avslut. Det är viktigt att de översta

våningarna verkligen upplevs som indragna. Taken tillåts därför inte gå ut i liv med underliggande våningars fasader utan ska följa den indragna våningens fasadliv. Detaljplanen reglerar också att eventuella terrasser på den indragna våningen inte får glasas in utanför det indragna fasadlivet.

Utöver huvudbyggnaderna får uthus och komplementbyggnader uppföras. Komplement byggnader får maximalt vara 4,5 meter höga (nockhöjd). Planen är försedd med kryssmark där komplementbyggnader får uppföras utöver byggrätterna. Kryssmark finns på fastigheterna öster om Jutaplatsen samt på fastigheten för detaljhandel väster om nuvarande butik.

Påverkan på angränsande bebyggelse

Under samrådet kom det in mycket synpunkter på att bebyggelsen är för hög, inte passar in i sin omgivning samt att föreslagen bebyggelse innebär en stor olägenhet för angränsande bebyggelse. Kommunen har under planarbetet för Söndrum centrum gjort en noggrann avvägning mellan påverkan på befintliga bostäder och behovet av fler tillgängliga lägenheter i flerbostadshus. Kommunens bedömning är att det handlar om relativt låga höjder i jämförelse med andra delar av staden. Höjderna har satts utifrån att annonsera centrumnoden i enlighet med översiktsplanens intentioner, och samtidigt passa in i sin omgivning. Nivåskillnaderna i området (gäller för punkthusen söder om Lupinvägen) bidrar även till att byggnaderna inte uppfattas lika höga sett norrifrån, då understa våningen blir en souterrängvåning, se sektion nedan.



Sektion som visar det högsta punkthuset i förhållande till angränsande bebyggelse och hur nivåskillnader påverkar upplevelsen av höjderna.

Karta till höger visar var sektionen är dragen.

Illustrationer av Fredblad Arkitekter.



Insyn och solförhållanden

Detaljplanen innebär att området kompletteras med nya högre byggnader intill befintliga småhus. Detta kommer att innebära en ökad insyn till befintliga bostadstomter jämfört med idag. Även solförhållandena påverkas till viss del, men i förhållandevis liten utsträckning på grund av höjdskillnaderna på platsen och väderstrecken. Solstudier har gjorts för respektive kvarter/byggrätt och finns att läsa som en separat bilaga till planhandlingarna.

Genomförd solstudie för HFAB:s kvarter i öster visar att befintliga bostadshus i norr kommer att beröras av skuggning under morgon/förmiddag vid höst- och vårdagjämning. Sommartid berörs inte befintlig bebyggelse av skuggning.

Genomförd solstudie för den nordvästra byggrätten (intill Folktandvården) visar att skuggpåverkan på angränsande bostadstomt i öster är mycket liten. Under morgontimmarna vid höst- och vårdagjämning kan viss skuggning ske i kanten av tomten. I övrigt skuggas inte tomten av den nya bebyggelsen.

Genomförd solstudie för centrumbyggrätten i sydväst (bakom ICA) visar att bostadstomten i öster inte kommer att skuggas av den nya bebyggelsen.

Utformning/Gestaltning

Planområdet kommer att bebyggas av flera olika exploatörer. Samtidigt kommer de nya byggnaderna också att bli högre än övrig bebyggelse i området och därmed bli en viktig del av hur man upplever helheten i Söndrum centrum. Byggnaderna kommer på ett tydligt sätt att annonsera och markera platsen. För att skapa en enhetlighet i området och en hög arkitektonisk kvalitet innehåller detaljplanen bestämmelser angående utformning och utförande.

Fasadmaterial

Bebyggelsen i och i anslutning till Söndrum centrum har tydliga inslag av tegelfasader i olika nyanser, i huvudsak vitt och rött till rödbrunt. För att knyta an till tegelkaraktären regleras fasadmaterialet för den nya byggelsen i området till tegel. För att de högre byggnaderna ska upplevas som lättare i sin karaktär är nyansen reglerad till ljusa färger: vitt-beige/grå.

De översta, indragna våningarna är de som kommer synas mest från omgivningen och spelar stor roll för hur enhetligt eller spretigt man kommer att uppleva helheten. Detaljplanen anger att indragna våningar ska ha samma fasadmaterial som övriga byggnaden, alternativt valfritt material, men i vit kulör. På så sätt kan helheten hållas samman trots att området bebyggs av flera olika exploatörer.

Balkonger

Balkonger får glasas in med undantag för huset vid torget. Denna byggnad är högre än övriga hus och ligger i blickfånget vid torget. Byggnaden kommer att utgöra en viktig markör för området och det är därför viktigt att byggnaden ges en smäcker utformning. Inglasade balkonger skulle innebära att byggnaden får ett annat, mer storskaligt och mindre luftigt, uttryck.

För att de översta våningarna verkligen ska upplevas som indragna reglerar detaljplanen att terrasser/balkonger inte får glasas in utanför det indragna fasadlivet. Hur stort indraget minst ska vara regleras av planbestämmelse.

Balkonger, eller andra byggnadsdelar såsom skärmtak, får inte skjuta ut utanför fastighetsgränserna. Skärmtak och balkonger får sticka ut över kvartersmarkens prickmark även på lägre höjd (reglerat till minst 2,4 meter frihöjd) mot torget och mot Lars Montins väg för centrumfastigheten i väster.



*Vy över byggrätten med C-användning väster om ICA. Vyn visar vårdcentral och tandvårdsklinik.
Illustration av Strandberg Arkitektur.*



*Vy över byggrätten med BC-användning väster om folktandvården/biblioteket. Vyn visar plusbostäder.
Illustration av Liljewall Arkitekter.*



Vy över byggrätten väster om Jutaplatsen. Det röda två våningshuset är befintligt, medan de tre ljusa punkthusen är tillkommande. Illustration av Fredblad Arkitekter.

Samhällsservice

Planförslaget innebär att nya lokaler för service möjliggörs i Söndrum centrum, vilket är viktigt för att stärka Söndrum centrum roll som centrumnod i stadsdelen.

Förslaget innebär också att området kompletteras med fler bostäder, vilket stärker kundunderlaget.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Den splittrade strukturen för gång- och cykeltrafiken i nord-sydlig riktning är en stor brist i området idag, särskilt med tanke på att gatan utgör ett viktigt stråk för barn till och från skolorna i området. Planförslaget innebär att en 3 meter bred gång- och cykelbana skapas utmed Jutaplatsens västra sida.

Även utmed den västra delen av Lars Montins väg iordningställs en 3 meter bred gång- och cykelväg fram till torget. Gång- och cykelvägen blir en länk mellan det befintliga gång- och cykelvägnätet i parkområdet längre västerut och den nya gång- och cykelbanan utmed Jutaplatsen.

Utmed ICA:s södra fastighetsgräns säkerställs en ca 1,8 meter bred allmänt tillgänglig gångbana inne på kvartersmarken.

För fotgängare som rör sig inom planområdet mellan de olika servicefunktionerna förbättras trafiksituationen både på grund av torget och de tillkommande gång- och cykelvägarna.



Kartan visar med blått vart cykelvägar finns idag och med rött där nya cykelvägar tillkommer i samband med detaljplanens genomförande för att binda samman cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att underlaget för kollektivtrafiken stärks. Det finns redan närhet till goda förbindelser med kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Exploateringen innebär inte att några nya gator tillskapas. Trafikmatningen till HFAB:s lägenheter samt centrumetableringen väster om ICA kommer att ske ifrån Lars Montins väg. I den västra delen av området föreslås en avsmalning av Lars Montins väg från ca 7,5 till 6 meter, vilket är en normal bredd för gator med denna funktion i enlighet med Halmstad kommuns *Teknisk standard*. Genom ombyggnaden av gatan kan en 3 meter bred gång- och cykelbana anordnas på gatans södra sida och Ica kan få mer yta för parkering utmed den södra fasaden.

Lupinvägen kommer endast att nyttjas för kortare angöring till bostadsbebyggelsen samt för att sopbil och eventuella andra servicefordon ska kunna passera igenom. Detaljplanen möjliggör en vändplats i slutet av gatan. Avsikten är att det ska finnas möjlighet för sopbil att köra igenom HFAB:s kvarter. Det senare regleras inte av detaljplanen utan sker genom överenskommelse mellan berörda parter (HFAB och HEM). Vändplatsen avses inte byggas ut vid detaljplanens genomförande, eftersom den inte behövs när sopbilen kan passera igenom kvartersmarken. Detaljplanen och markägförhållanden tillåter att vändplatsen kan byggas ut i senare skede om behov skulle uppstå.

Exploateringen väster om Folktandvårdens lokaler kommer att trafikmatas från Eketångavägen.

Jutaplatsen planläggs fram till Nya Tylösandsvägen för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap, inga åtgärder planeras för den del som planläggs som GATA.

Cykelparkering

Planområdets läge med goda förutsättningar för att cykla (ca 3,5 km till Halmstad centrum) innebär att det är viktigt att erbjuda attraktiva cykelparkeringar i anslutning till både bostäder och centrumverksamheter.

Antalet cykelparkeringsplatser beräknas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Hur många platser som ska anordnas för bostäder beror på lägenhetsstorlekar, 1 r o k kräver 2 platser, 2 r o k - 2,5

platser, 3 r o k - 3 platser och 4 r o k - 4 platser. Cykelparkeringsplatser bör finnas i anslutning till entréerna. Det bör även finnas möjlighet att förvara sin cykel i ett väderskyddat / låst cykelförråd som är lätt att nå. Allt fler använder också cykel som sitt enda färdmedel, vilket i förlängningen innebär att elcyklar, liksom mer utrymmeskrävande cyklar såsom lådcyklar, trehjulingar och cykelvagnar används i allt större utsträckning. Även detta är viktigt att beakta vid utformningen av cykelparkeringsplatser.

När det gäller cykelparkering för centrumfunktionerna får behovet av platser bedömas utifrån typ av verksamhet i samband med bygglovsansökan. Även på det allmänna torget planeras cykelparkeringar för att cykeln ska vara ett smidigt alternativ till bilen.

Som en del av HFAB:s arbete med miljömässig hållbarhet har bolaget som ambition att göra byggnationen inom Söndrum centrum cykelvänlig. HFAB planerar för väderskyddade, stöldsäkra cykelparkeringar, cykelpool samt utrymme för tvätt och underhåll av cyklar med tillgång till pump och verktyg. Dessa åtgärder bedöms kunna ge en reduktion av parkeringsnormen för bilar med 5 %.

Bilparkering

Antalet parkeringsplatser beräknas utifrån kommunens parkeringsnorm (antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13). Enligt denna ligger Söndrum i zon 2, vilket innebär att det krävs 8 bilplatser/ 1000 m² bruttoarea (BTA) bostäder. För fastigheter som ligger närmare kollektivtrafik än 200 meter kan antalet parkeringsplatser reduceras med 20 %. Det innebär ett krav på 6,4 p-platser/ 1000 m² BTA för bostäder inom planområdet. Ytterligare reduktion kan även göras genom åtgärder som minskar efterfrågan på bilplatser t.ex. bilpool, åtgärder som främjar cykling eller samnyttjande av parkeringsplatser.

För handel (dagligvaror) krävs 25 bilplatser per 1000 m² BTA. För övrig handel/service krävs en utredning i varje enskilt fall. Även här kan reduktion göras på grund av t ex närhet till kollektivtrafik, samnyttjande av platser etc.

HFAB:s kvarter i öster

Parkeringsplatserna utmed Lars Montins väg ligger idag på kommunens mark. Dessa överförs i förslaget till HFAB:s fastighet för att fortsätta serva de verksamheter som ligger i bottenvåningarna utmed gatan och torget. Möjlighet finns att utöka raden med ytterligare några platser. Parkeringsplatserna på Jutaplatsen tas bort då här kommer att anläggas ett torg.

Parkeringsplatser för bostäderna planeras iordningställas i kvarterets östra del. Den nya parkeringen beräknas rymma ca 35 platser.

I anslutning till det nya torghuset tillåts en handikapp-parkering innanför gångbanan.

ICA

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs ca 55 parkeringsplatser för ICA:s verksamhet. I anslutning till ICA finns idag ca 80 p-platser. 11 platser samt 2 handikapplatser av dessa 80 platser finns utmed Jutaplatsen, där det inte finns någon rättighet att parkera för ICAs behov. Förslaget innebär att parkeringsplatserna tas bort från Jutaplatsen och att denna yta omvandlas till ett torg.

Söder om ICA finns idag ca 16 snedställda parkeringsplatser. Backutrymmet är mycket litet, vilket gör dessa platser lågt utnyttjade. Planförslaget innebär att Lars Montins väg byggs om så att plats skapas för en bättre parkeringsyta söder om Ica. Parkeringen kan då rymma ca 27 platser. Marken föreslås överföras till den fastighet där Ica ligger.

Mellan ICA:s byggnad och parkeringen säkerställer detaljplanen en allmänt tillgänglig gångbana på 1,8 meter inom kvartersmarken.

I övrigt sker ingen förändring avseende ICA:s parkeringsplatser jämfört med idag.

Förslaget innebär att Eketånga 3:204 (ICA) kan ha samma antal parkeringar som de idag nyttjar c:a 80 stycken, men samtliga planlagda med handel och med rättighet att använda för kvartersmarkens behov.

Centrumetableringen väster om ICA

Väster om ICA föreslås en ny byggnad för centrumändamål. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser för denna exploatering behöver den obebyggda gräsytan söder om Lars Montins väg tas i anspråk för parkering. Tillsammans med en nätstation rymmer ytan ca 25-30 parkeringsplatser. I samband med att kommunen säljer marken för ny centrumbyggnad kommer även denna yta att ingå. Den återvinningsstation som finns på platsen idag kommer att flyttas till en annan plats inom närområdet.

Vid en användning av byggrätten för vårdcentral bör parkeringsnormen för kontor kunna tillämpas, då reglering i parkeringsnormen saknas för vårdcentral. Inräknat en reducering av parkeringsnormen pga kollektivtrafiknära läge innebär det att ca 14,5p-platser/ 1000 m² BTA ska kunna anordnas.

Fastigheten väster om Folktandvårdens byggnad

Parkeringplatser för exploateringen intill Folktandvården i nordväst ska inrymmas inom fastigheten. Anslutning sker mot Eketångavägen.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Sociala konsekvenser

Stärkt centrumnod/mötesplats

Planområdet utgör en utpekad centrumnod enligt kommunens översiktsplan. Servicefunktioner i en centrumnod är avgörande för att stärka en stadsdels identitet och funktion som naturlig mötesplats. Ett fungerande serviceutbud är också viktigt för att människor ska kunna få ihop vardagslivet på ett enkelt sätt. Söndrum har en relativt hög andel äldre befolkning, vilket gör detta extra viktigt. Genom att möjliggöra och säkerställa fler lokaler för centrumfunktioner bidrar detaljplanen till att stärka servicen i Söndrum centrum.

Genom att omvandla Jutaplatsen från parkering till en mer trivsamt vistelseyta stärks också centrums funktion som spontan mötesplats.

Breddat bostadsutbud

Samtidigt som centrumfunktioner är viktiga finns också ett behov av fler lägenheter i flerbostadshus. Detaljplanen innebär att flerbostadshus kan byggas inom Söndrum centrum. Byggrätterna är fördelade på två olika fastigheter där avsikten är att bygga hyresrätter på den ena och lägenheter särskilt anpassade för äldre med ökad tillgänglighet och gemensamhetslokal, så kallade plusbostäder, på den andra. Detta kommer i viss mån att bidra till en ökad blandning inom stadsdelen. Även om så väl volymen hyresrätter som plusbostäder skulle behöva vara väsentligt större inom stadsdelen för att motsvara behovet än vad som rimligen får plats i detta planområde. Det är dock svårt att skapa en större mängd bostäder inom detaljplanen, då servicefunktioner bör prioriteras inom en centrumnod. Påbyggnader på befintliga fastigheter inom planområdet har prövats inom framtagandet av detaljplanen, men visat sig vara svårt konstruktionsmässigt och inte ekonomiskt hållbart.

Ökad trygghet

Fler bostäder i området innebär att det rör sig fler människor på platsen under större delen av dygnet, vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Genom fönster och entréer med uppsikt över t ex torg, gator och parkområden skapas en naturlig social kontroll i området. Funktionsblandningen av service och bostäder bidrar till den upplevda tryggheten i området.

Genom att förbättra de idag dåliga gång- och cykelförbindelserna genom Söndrum centrum kommer trafiksäkerheten inom området att öka. Detta är extra viktigt med tanke på att området utgör skolväg för många skolelever. Anläggandet av torget där biltrafiken sker på den gåendes villkor och lokalisera parkeringar till att inte bryta av flödet mellan de olika centrumfunktionerna ökar trafiktryggheten. Detta underlättar vardagslivet, inte minst för den som har flera barn och behöver ta sig mellan de olika servicefunktionerna. Frågorna är även en jämlikhetsfråga, både med avseende på kön, ålder och funktionsvariation.

Gällande parkering är det även betydande med en brottsförebyggande utformning/gestaltning vid parkeringsplatsen och även skötsel såsom exempelvis god belysning och bra siktlinjer från närliggande byggnader som signalerar att platsen är omskött och bevakad.

Verksamheter som kan innebära risker/störningar

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan innebära risker eller påtagliga störningar för intilliggande bebyggelse.

Brand

Avståndet mellan de nya exploateringarna och befintliga brandposter uppfyller kravet på 75 meter. Det är rundmatning på ledningarna och tillräckligt med tryck och flöde. I samband med flytten av ledningarna, som ska ske för att tillskapa de tre nya byggrätterna i väster kommer en brandpost att försvinna. Denna brandpost måste ersättas med en ny. Ny placering av ny brandpost vid Lupinvägen eller nya torget, exakt läge bestäms under projekteringen.

Respektive exploatör ska tillse att samtliga lägenheter är åtkomliga för räddningstjänsten och att uppställningsplatser finns för räddningstjänstens höjdfordon. I annat fall behöver bebyggelsen utformas så att utrymning kan ske utan räddningstjänsten, t ex genom Tr2-trapphus.

Vissa av byggrätterna ligger närmre befintliga hus än 8 meter. Detta gäller framförallt mellan östra delen av planområdet och befintligt flerbostadshus, men också transformatorstationen. Skydd mot brandspridning uppnås antingen genom ett skyddsavstånd på minst 8 m mellan byggnader eller genom avskiljande konstruktion. Detta innebär att krav kommer att ställas på utförandet så att detta uppfyller krav på skydd mot brandspridning mellan byggnader, vilka krav som ställs regleras av Boverkets Byggregler och Plan- och Bygglagen och kontrolleras vid bygglovet. *"Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader."* (BFS 2011:26).

Buller

I samband med framtagandet av planförslaget har en bullerutredning tagits fram med avseende på trafik, fasta bullerkällor samt varuleveranser. Bullerutredningen finns att läsa i sin helhet som en bilaga till planhandlingarna.

Sedan utredningen gjordes har gällande riktvärden för trafikbuller höjts, bland annat har riktvärdet för ekvivalent buller höjts från 55 till 60 dBA vid fasad. Det innebär att slutsatserna i utredningen inte

längre stämmer. De värden som redovisas är dock korrekta. Utredningen visar att ingen fasad har ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Bostäder kan därmed planeras utan att bulleråtgärder krävs. Vid vissa av fasaderna överskrids maxvärdet 70 dBA, vilket innebär att en enskild eller gemensam uteplats bör anordnas på en plats där riktvärdena 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Riktvärden för fasta bullerkällor och varuleveranser hålls.

Flygbuller

Enligt den utredning som gjordes av WSP 2013-01-15 så framkom det att all civiltrafik över 5,7 ton består av B737-800 med 4800 rörelser, varav 888 av dessa är i riktning söder om flygplatsen.

I förordningen (2015:216) Buller från flygplatser beskrivs följande:

6 § Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

7 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik som anges i 6 § första stycket ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än 1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och 2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Enligt uppgift från Halmstad flygplats har varken tillstånd och bullervillkor ändrats sedan WSPs utredning 2013. Sammantaget innebär detta att de planerade bostäderna bedöms klara bullerkraven avseende flygtrafik.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Detaljplanen innebär en utökning av Söndrum centrum med fler centrumlokaler samt bostäder. Området ligger nära kollektivtrafik och innebär att viktiga servicefunktioner koncentreras till en plats. Troligtvis innebär exploateringarna en viss ökning av den lokala trafiken i området, men skapar i ett helhetsperspektiv förutsättningar för färre resor och resande till fots, cykel och med kollektivtrafik. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör inte någon grundvattenförekomst. Dagvatten avleds till kustvattenförekomsten Laholmsbukten. Kustvattenförekomsten har måttlig ekologisk status. De miljöproblem som klassats är övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter (Källa: Vatteninformationssystem Sverige: viss.se). Detaljplanen medger inte en markanvändning som bedöms bidra till en ökning av dessa problem. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.

Miljökvalitetsnormer för buller

Detaljplanen innebär en utökning av Söndrum centrum med fler centrumlokaler samt bostäder. Området ligger nära kollektivtrafik och innebär att viktiga servicefunktioner koncentreras till en samlad plats. Troligtvis innebär exploateringarna en viss ökning av den lokala trafiken (som genererar buller), men i ett helhetsperspektiv skapas förutsättningar för färre resor och resande till fots, cykel och med kollektivtrafik. Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Befintlig transformatorstation på kommunens fastighet Eketånga 3:1 (söder om ICA) är gammal och behöver ersättas av en ny i samband med exploateringen av området. Läget för denna har säkerställts i plankartan med ett E-område. Från transformatorstationen löper ledningar ut över den yta som nu planeras att bli parkering. Denna yta kommer att skydda ledningarna genom u-områden.

Inom det västra grönstråket har HEM (Halmstad energi och miljö AB) idag högspänningsledningar. Dessa kommer att läggas om i samband med planens genomförande. Ledningarna kommer i möjligaste mån läggas i allmän plats. De kommer läggas i gata eller cykelväg vid Lars Montinsväg, Jutaplatsen och Eketångavägen.

På sträckan över parkeringen inom Eketånga 3:204 (ICA) skyddas ledningen redan idag i gällande detaljplan. Ica kommer framöver att matas från söder istället för från norr, vilket sker idag.

I slänten mellan den nya fastigheten väster om folktandvården/biblioteket finns HEM ledningar som kommer att skyddas av u-område. Om det blir aktuellt att sänka slänten vid byggnationen måste även ledningen sänkas.

Fjärrvärmeledning finns i Jutaplatsen. Om nya fastigheter väster om Jutaplatsen önskar ansluta sig till fjärrvärme behöver fjärrvärme läggas ner i Lars Montins väg. Öster om Jutaplatsen behöver fjärrvärmeledning flyttas för att kunna bygga ut enligt detaljplanen. Fjärrvärme kommer då att läggas ner i Lupinvägen. Ett u-område är markerat i planen för fjärrvärme som binder samman Lupinvägen med befintliga hus på Eketånga 3:205.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga VA-ledningsnätet.

För att möjliggöra HFAB:s exploatering behöver befintliga VA-ledningar i det östra grönstråket flyttas. Ledningarna kommer att flyttas till torget/Jutaplatsen samt till Lupinvägen. Från Lupinvägen och österut säkerställs ledningarna genom ett u-område i plankartan. Även ett u-område finns i plankartan vid Jutaplatsen för drick-, spill- och dagvattenledningar.

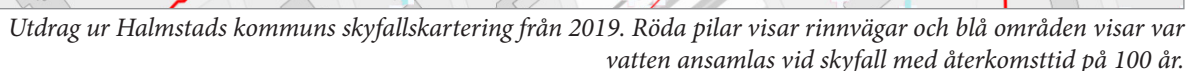
En vattenledning korsar det sydvästra hörnet av den nya centrumtomten. Vattenledningen har säkerställts i detaljplanen genom ett u-område.

Dagvatten

Planförslaget innebär att områden som idag utgörs av grönytor kommer att bebyggas med nya byggnader och parkeringsplatser. I samband med framtagandet av planförslaget har en dagvattenutredning tagits fram. Planområdets utjämningsbehov har beräknats för ett regn med 30 års återkomsttid, där befintlig avrinning vid ett 2-årsregn utgör begränsning för utflödet till ledningsnätet. En klimatfaktor på 30 % tillämpas också för att ta höjd för kommande klimatförändringar.

Beräkningen visade att totalt 280 m³ magasinvolym behöver anordnas för fördröjningsändamål. Magasinvolymen kan förläggas antingen som underjordiska kassetter under torgytan, som underjordiskt eller öppet magasin inom parkytan eller som en kombination av dessa. Huvudinriktningen för det fortsatta arbetet är en kombination underjordiska kassetter i torgytan samt en öppen lösning i parken, detta säkerställs i plankartan. Om hela magasinvolymen skulle tas upp i parken skulle dess utformning påverkas negativt på ett sätt som inte är acceptabelt för en park vid en centrumnod, då ett sådant läge kräver att parken också har arkitektoniska kvalitéer. Även en

Utredningen poängterar också vikten av korrekt höjdsättning av planområdet med hänsyn till kraftiga skyfall som blivit allt mer vanligt förekommande. Det är viktigt att det i projekteringskedet klarläggs hur vattnet rinner vid ett skyfall så att dagvattenflöden, som inte ryms i ledningsnätet, kan avledas dit det orsakar minst skada. I kommunens övergripande skyfallskartering (2019) som visar översvämning och avrinning på markytan och var vatten samlas vid skyfall med en återkomsttid på 100-år. Denna kartering är ett underlag för hur vattnet ska avledas. Om det i projekteringen av området framkommer behov av ytterligare fördröjning finns möjlighet att öka magasinvolym för de dagvattenlösningarna som förslås.



Avfallshantering

Nuvarande placering för återvinningsstation (söder om ICA) kommer inte att kunna vara kvar när centrumtomten bakom ICA exploateras och ytan då behövs för parkeringsplats. Om behov av en ny återvinningsstation finns vid planens genomförande kommer en ny placering att anordnas i närområdet, sannolikt inom grönområdet norr om biblioteket.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
1:a kvartalet 2019	Samråd	
2:e kvartalet 2020	Granskning	
4:a kvartalet 2020	Antagande	
1:a kvartalet 2021	Laga kraft	

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El, fjärrvärme	HEM
Allmän platsmark	Teknik- och fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploitör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun blir huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheterna Eketånga 3:204, Eketånga 3:205, Eketånga 3:1, Eketånga 3:2, Eketånga 3:113 samt Eketånga 6:12. Eketånga 3:204 och Eketånga 3:205 är i privat ägo. Eketånga 3:1, Eketånga 3:2, Eketånga 3:113 och Eketånga 6:12 ägs av Halmstads kommun.

Detaljplanen innebär att delar av Eketånga 3:1 och del av Eketånga 6:12 får ändrad användning från allmän platsmark till kvartersmark och att del av Eketånga 3:2 får ändrad användning från kvartersmark för allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. För delar av Eketånga 3:204 och Eketånga 3:205 ändras användningen från kvartersmark till allmän platsmark. Del av Eketånga 3:1 som, i detaljplan 1380K-E124, är utlagd som kvartersmark för allmänt ändamål kommer få ändra användning, dels allmän platsmark och dels kvartersmark för bostäder och centrumändamål.



Dessa markområden ska antingen ombildas till nya fastigheter eller överföras till befintliga:

1. Del av Eketånga 3:1, söder om Eketånga 3:205, kommer utläggas som kvartersmark och överförs till Eketånga 3:205.
2. Del av Eketånga 3:1, parkområdet söder om Lupinvägen, kommer utläggas som kvartersmark och överförs till Eketånga 3:205.
3. Från Eketånga 3:1 kommer delar av Lars Montins väg mot Eketånga 3:204 utläggas som kvartersmark för att överföras till Eketånga 3:204.
4. Del av Eketånga 3:1, del av Eketånga 6:12 samt del av Eketånga 3:2 kommer utläggas som kvartersmark och ombildas till en ny fastighet.
5. Del av Eketånga 3:1, väst om Eketånga 3:204 samt ett område söder om Lars Montins väg, kommer utläggas som kvartersmark och avstyckas till en ny fastighet med två områden.
6. Del av Eketånga 3:204 och del av Eketånga 3:205 kommer utläggas som allmän platsmark och ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Kommunen initierar och ansvarar för fastighetsbildningen gällande marköverföring mellan kommunal fastighet och privat fastighet, vilket kommer hanteras i kommande exploateringsavtal. Kommunen initierar och ansvarar för övrig fastighetsbildning som kommunens fastigheter berörs av.

Servitut & ledningsrätter

Ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar över kvartersmark som är ”u”-markerade i detaljplanen. Kommunen ansvarar för att initiera ett säkerställande av allmänna ledningar inom u område.

För att säkerställa allmänhetens passage förbi Eketånga 3:204, norr om Lars Montins väg, föreslås ett x-område i detaljplanen. Detta ska tryggas genom ett servitut. Kommunen initierar servitutsbildandet.

Ledningsrätt upprättas för HEMs teknisk anläggning: transformator, med ”E” markerad i detaljplanen. Kommunen ansvarar för att initiera ett säkerställande.

Gemensamhetsanläggning

I Söndrum finns en bildad vägförening, Söndrums centrala vägförening, som inte har någon styrelse. Vägförening förvaltar Eketånga ga:17. Hela planområdet är inom Söndrums centrala vägförenings ansvarsområde. För att möjliggöra för planerade byggnationer i Söndrum C kommer mark som är upplåten till Eketånga ga:17 att omvandlas till kvartersmark. Planområdet kommer att omfattas av kommunalt huvudmannaskap. Eketånga ga:17 måste därmed omprövas genom en anläggningsförrättning, kommunen initierar och bekostar omprövningen.

Det finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) på fastigheten Eketånga 3:204 i detaljplanen. Detta g finns redan i gällande detaljplan och hänger samman med g på parkeringen norr om ICA (vilket inte ingår i planområdet). I samband med att kvartersmarken förlängs mot Lars Montins väg förlängs även g, för att även fortsatt ansluta till allmän gatan. Ingen gemensamhetsanläggning är bildad i nuläget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Huvudman för allmän plats bekostar utbyggnad och förändringar av allmän platsmark. Exploatörens erläggande av eventuella exploateringsbidrag regleras i exploateringsavtal.

Halmstads kommun bekostar även förändringar på gata som inte ingår i planområdet, men som är en del av detaljplanens syfte och genomförande. Detta avser:

- Cykelväg på Jutaplatsen norr torget, längs med Eketångavägen fram till bibliotekets entré. Stäckningen framgår av illustrationsplan.

Halmstads kommun initierar och ansvarar för fastighetsreglering mellan fastigheter som är i kommunens ägo och fastigheter som är i privat ägo. Förrättningskostnaden regleras i kommande exploateringsavtal. Privat fastighetsägare initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildning som sker inom deras egna fastigheter. Kommunen initierar och ansvarar för bildandet av ledningsrätter och servitut, berörda ledningsägare/servitutshavare bekostar tillskapandet av rättigheten.

Vid omprövningen av gemensamhetsanläggningen Eketånga ga:17 kommer Lantmäteriet göra en värdering av marken, vinsten som sker då marken får ändrad användning från allmän platsmark till kvartersmark kommer fördelas genom vinstdelning.

VA-huvudmannen bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Tekniska anläggningar eller installationer såsom fördröjningsmagasin är det VA-huvudmannens ansvar att dessa byggs och fungerar. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Kostnader för omläggningar av allmänna ledningar avseende VA som flyttas för att tillskapa byggrätter regleras i avtal mellan Halmstads kommun och berörd markägare/exploatör. Exploatören i detta fall kommer att betala anläggningsavgift för VA, enligt taxan, samt därtill ersätta vissa uppkomna kostnader för den förtida ledningsflytten.

Kostnader för omläggningar av allmänna ledningar avseende el, fjärrvärme mm regleras i avtal mellan ledningsägare och berörd markägare/exploatör.

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

Plankostnaden regleras i tidigare tecknat ramavtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst osv som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Halmstads kommun och ägaren till Eketånga 3:204 samt med ägaren till Eketånga 3:205. Avtalet, som reglerar genomförandet av detaljplanen, ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagande av detaljplanen.

Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande reglera följande:

- Initiering och kostnader för fastighetsbildning
- Överföring av mark
- Principer för fördelning av kostnader för allmän plats
- Principer för fördelning av kostnader för flytt av allmänna ledningar
- Ledningsrätter

Markanvisningsavtal ska tecknas med exploatörer som ska bebygga och köpa de två nybildade fastigheterna i den västra delen av planområdet. Avtalen, som reglerar genomförandet av byggnation och försäljning av fastigheten, ska godkännas av Halmstads kommun.

Avtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande reglera följande:

- Köpeskilling
- Ledningsrätter
- Plusbostäder (fastighet med bostadsanvändning)

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Teknik- och fritidsförvaltningen beräknar följande kostnader för genomförande av detaljplanen (giltighetstid tre år): Investeringskostnad, allmän plats 19 miljoner kronor. Kalkylen är baserad på samrådshandlingens illustrationsplan. Ombyggnation av Lupinvägen ingår inte i denna kalkyl och inte heller kostnader för dagvattenkassetter under torget eller dagvattenlösningen i parken.

Ett genomförande av planen medför ökade årliga driftskostnader 40 000 kr.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

- Annika Hansson, planarkitekt (handläggare t om samråd), Kommunledningsförvaltningen
- Jonna Kignell, planarkitekt (biträdande), Kommunledningsförvaltningen
- Kristin Eklund, exploateringsingenjör, Kommunledningsförvaltningen
- Rikard Junblad, fastighetsstrateg, Kommunledningsförvaltningen
- Kajsa Sparrings, Bygg- och miljöförvaltningen
- Henrik Larsson, Teknik- och Fritidsförvaltningen
- Stina Alexandersson, Teknik- och Fritidsförvaltningen (trafikfrågor)
- Charolina Klintberg, Teknik- och Fritidsförvaltningen (parkfrågor)
- Per-Anders Linder, Bygg- och miljöförvaltningen
- Frida Svensson, Räddningstjänsten
- Claes Andersson, HEM
- Daiva Börjesson, LBVA
- Agron Musaj, LBVA

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Frida Löfgren
planarkitekt