

KS § 36

Dnr KS-2021/00529

Antagande av detaljplan för kvarteret Biet 3 (Centrum)

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för kvarteret Biet 3, enligt plankarta med bestämmelser och planbeskrivning med genomförandebeskrivning, daterade 2026-01-23.

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta med bostäder i kvarteret Biet 3. Detta genom att tillskapa vindslägenheter på redan befintlig bebyggelse med hänsyn till omgivande kulturmiljö. Detaljplanen har även som syfte att tillåta fastigheten Biet 3 förvärva en del av den kommunalägda marken Halmstad 5:8. Detta eftersom den redan idag används och sköts som en och samma fastighet.

Den befintliga byggnaden går från fyra våningar utan inredd vind till fyra våningar med inredd vind, vilket möjliggör cirka 12 nya bostäder. Påbyggnaden anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen i kvarteret, där byggnaderna varierar mellan fyra och sju våningar. I närområdet varierar byggnadshöjderna mellan tre och sex våningar, där vissa byggnader har inredd vind med varierande arkitektonisk stil. Den föreslagna påbyggnaden bidrar till ett effektivare markutnyttjande i ett centralt läge och stärker bostadsutbudet i området.

För att stärka sambandet mellan ny och befintlig bebyggelse inom kvarteret Biet har den nya vindsvåningen utformats med hänsyn till kvarterets historiska utveckling och arkitektoniska variation. Påbyggnaden speglar en tidstypisk arkitektur från 1940-talet, då byggnadskroppen på Biet 3 uppfördes. Detta uttrycks genom en indragen vindsvåning och ett valmat sadeltak, vilket säkerställs genom egenskapsbestämmelser i detaljplanen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning inom befintlig bebyggelse i Halmstads centrum med nära läge till service och arbete, samt med goda förbindelser för såväl gång- och cykel som till kollektivtrafik. Exploateringsgraden är väl avvägd och anpassad till omgivningen, med hänsyn till både stadsbild och omgivande kulturmiljö.

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2025-01-14, KSU § 11 genomförts under tiden 20 januari – 14 februari 2025. Inkomna yttranden berörde främst markföreningar inom området och hur detta ska säkerställas inom planområdet för att inte innebära en risk för hälsa och säkerhet.

Vidare lyftes bullersituationen och regleringar enligt planbestämmelser i plankartan upp enligt bullerkrav för bostäder. Andra ämnen som också berördes var planområdets kulturmiljö.

De yttranden som inkom i samrådet, främst från sakägare, synliggjorde att det fanns en stor oro för hur det föreslagna punkthuset på fastigheten Biet 5 skulle påverka deras boendemiljöer, där främst boende på fastigheten Biet 3 hade varit mest berörda av förslaget. Det handlar främst om att detaljplanen hade inneburit ökad insyn, skuggning och buller från intilliggande vägnät. Efter samrådet bearbetades planförslaget och skickades ut på granskning.

Mellan samråd och granskning justerades planområdet för detaljplanen och fastigheten Biet 5 omfattas inte längre av planläggningen. Gällande detaljplan för Biet 5 kommer således att fortsätta gälla. Det är på så vis endast Biet 3 som omfattas av ny detaljplan.

Granskning har skett enligt delegationsbeslut av planchef på samhällsutvecklingsavdelningen 2025-11-10 och genomförts under tiden 17 november - 8 december 2025. Synpunkter inkom från 15 remissinstanser (varav 9 remissinstanser, inklusive Länsstyrelsen, hade ingen erinran). Inga yttranden från sakägare inkom under granskningstiden. De yttranden som inkom berörde tillgänglighet till vindslägenheter och undantag för hiss, samt gällande kulturmiljö, buller och tydliggörande av text gällande dagvatten.

Sammanställning av synpunkter, kommentarer och förändringar finns redovisade i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet. Efter granskning kvarstår planförslagets innehåll och huvuddrag till största del, med ett fåtal mindre justeringar och förtydliganden i plankarta och planbeskrivning.

Kommunledningsförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för kvarteret Biet 3.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2026-02-10, KSU § 34
Kommunledningsförvaltningen, samhällsutvecklingsavdelningen i samarbete med projektgrupp med deltagare från bygg- och miljöförvaltningen, räddningstjänsten, teknik- och fastighetsförvaltningen, Laholmsbuktens VA AB och Halmstads Energi och Miljö AB

Arbetet med framtagande av planförslaget har genomförts i dialog med privat fastighetsägare

Förvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar att godkänna granskningsutlåtande tillhörande detaljplan för kvarteret Biet 3, daterad 2026-01-23.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för kvarteret Biet 3, enligt plankarta med bestämmelser och planbeskrivning med genomförandebeskrivning, daterade 2026-01-23.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justeringsdag	2026-02-25
Sekreterare	Susanne Johansson
Ordförande	Stefan Pålsson
Justerare	Victor Rundqvist