

PLANBESKRIVNING



MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 5:194, m fl

Bergtallsvägen, Stenhuggeriet, HALMSTAD

Normalt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-11-24

Plan 1036 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
8	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER
16	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Planprogram
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Markanvisningsavtal
- Skuggstudie

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett attraktivt, energieffektivt lägenhetsboende med bra kvarboendemöjligheter, väl inpassat bland villor och tallar.

Detaljplanens handläggning

Bakgrund

Kommunen äger fastigheter vid Bergtallsvägen, Stenhuggeriet. I Stenhuggeriet är en övervägande andel av bostäderna privatägda småhus. Inom området har det varit angeläget att tillskapa bostäder med andra upplåtelseformer. Mot denna bakgrund tog fastighetsnämnden initiativ till att på dessa fastigheter, genom en markanvisningstävling tillskapa ett attraktivt och ekologiskt lägenhetsboende med bra kvarboendemöjligheter.

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade den 15 april 2008 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplaneprogram för

att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Eketånga 5:194 och 5:200. Med beslutet följde en särskild uppmaning att beakta behovet av bostäder som är tillgängliga för äldre.

Byggnadsnämnden uppdrog den 5 maj 2008 åt byggnadskontoret att upprätta detaljplaneprogram för att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna.

Markanvisningstävling

Ett tävlingsprogram med bedömningskriterier utarbetades av en projektgrupp med deltagare från fastighetskontoret, byggnadskontoret, stadskontoret och teknik- och fritidsförvaltningen.

Bedömningen av inkomna tävlingsförslag gjordes av en jury bestående av fastighetsnämndens och byggnadsnämndens presidier, fastighetskontorets och byggnadskontorets förvaltningschefer samt stadsarkitekten. Vinnare utsågs av juryn den 21 december 2009.

Det vinnande förslaget, med i huvudsak tvåvåningshus i en bågformad byggnad, ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Utformningen styrs också av det markanvisningsavtal som har upprättats med vinnande exploatör, Peab Sverige AB.

Programsamråd

Byggnadsnämnden beslutade den 5 maj 2009 om samråd om programförslaget och tillhörande behovsbedömning. Behovsbedömningens slutsats är att programförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samrådsmöte hölls i Folkets hus, Stenhuggeriet, den 17 juni 2009, för berörda sakägare och andra intresserade. Yttranden som inkom från sakägare under samrådet var i huvudsak negativa på att:

- det ska byggas på mark som idag är parkmark och att befintlig lekplats därmed föreslås flyttas,
- det finns en oro för att ambitionen att bevara tallar inte kan uppfyllas - att det blir som de befintliga flerfamiljshusen (HSB) - mycket asfalt och lite träd,
- karaktären förvanskas med flerfamiljshus i ett område med befintlig villabebyggelse och
- trafiken ökar i samband med tillkommande bostäder.

Yttranden inkom under samrådet från 13 berörda remissinstanser. Ingen av dem motsätter sig innehållet i planprogrammet.

Samråd om detaljplanen

Byggnadsnämnden beslutade den 19 maj 2010 att godkänna programsamrådsredogörelsen och att samråd skall ske om detaljplanen. Byggnadsnämnden beslutade också att planförslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan varför någon särskild miljöbedömning inte har gjorts.

Samrådsmöte hölls i Folkets hus, Stenhuggeriet, den 29 juni 2010. Yttranden från sakägare och myndigheter som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- risk för problem med dagvattenhanteringen,
- trafikökning som kommer att leda till trafikproblem,
- brist på parkeringsplatser som kommer att leda till framkomlighetsproblem för räddningstjänsten och försämrad trafiksäkerhet,
- önskemål om att endast bebygga planområdet med villabebyggelse, eller möjligtvis radhus enligt gällande detaljplan, dvs endast i två plan ovanför Bergtallsvägen respektive ett plan nedanför,
- önskemål om att inte omvandla parkmarken till kvartersmark och att låta lekplatsen finnas kvar på befintlig plats,
- önskemål om att fler tallar sparas och
- oro för olägenheter med skuggade uteplatser, förlorad utsikt, problem med insyn, buller och avgaser.

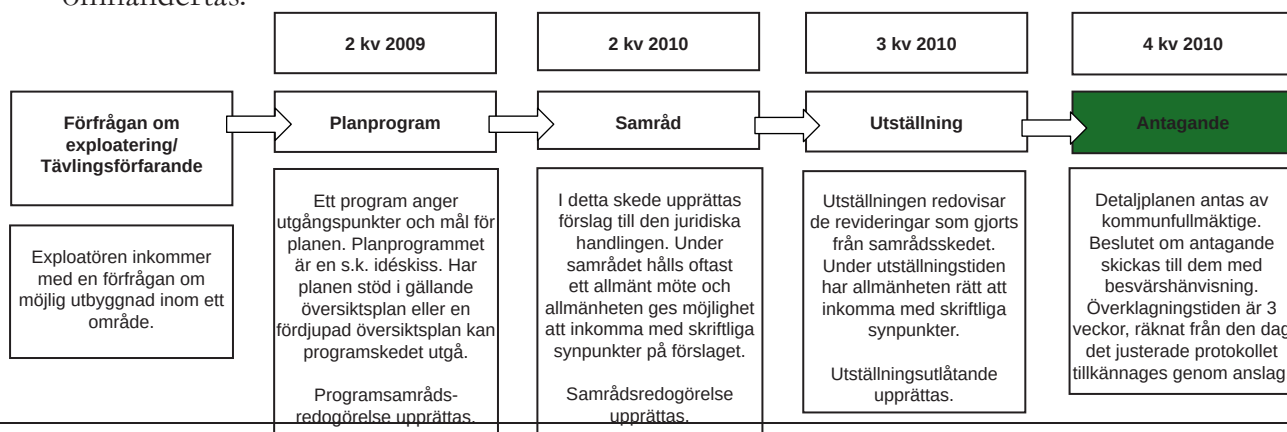
Med anledning av de synpunkter som kommit in har antalet parkeringsplatser ökat med 7 st. Dessutom har en skuggstudie över föreslagen bebyggelse tagits fram.

Utställning av detaljplanen

Byggnadsnämnden beslutade den 29 september 2010 att godkänna samrådsredogörelsen och att utställning skall ske om detaljplanen. .

Merparten av de yttranden som inkom under plansamrådet kvarstår. Länsstyrelsen önskar en tydligare beskrivning av hur dagvattnet skall omhändertas.

*Uppskattad
tidplan*



Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen för Eketånga 5:194 mfl handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 20. Efter utställningen sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan kan planen vinna Laga kraft under 1:a kvartalet 2011, förutsatt att den inte överklagas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på båda sidor om Bergtallsvägen, Stenhuggeriet, och begränsas i norr av Svanhallavägen och villor, i sydväst av HSB's flerbostadshus, och i söder av Prins Bertils stig och naturmark. Bergtallsvägen ingår inte i planområdet.

Sammanlagd areal är ca 7 800 m², varav ca 350 m² utgörs av parkmark.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Eketånga 5:200, 5:549 och del av Eketånga 5:194, som alla ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planprogrammet och samråds parallellt med programhandlingarna.

Ställningstagande

Kommunen har genomfört en behovsbedömning av miljöbedömning för detaljplanen. Behovsbedömningen ledde fram till ett antagande att ett genomförande av planen inte innebär betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger markanvändning för planområdet till *bebyggelse av tätortskaraktär*. Översiktsplanen ställer sig generellt positiv till planeringsåtgärder som innebär komplettering och förnyelse av befintliga stadsdelar och uttrycker att utveckling bör ske med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och möjligheterna och med hänsyn till områdets karaktär.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan från 1985 tillåter bostäder eller samlingslokaler på Eketånga 5:200 och 5:549. Bostäderna kan vara såväl flerbostadshus som fristående villor. Ovanför Bergtallsvägen på Eketånga 5:200 är byggrätten 1000 m² BTA. Här tillåts bebyggelse i två plan med en byggnadshöjd på 6 meter och utan begränsning av takets lutning. Vind får inte inredas.

Nedanför Bergtallsvägen är byggrätten enligt gällande detaljplan 900 m² BTA (varav ca 250 m² redan är ianspråktaget av grannfastigheten Eketånga 5:197). På Eketånga 5:549 tillåts bebyggelse i ett plan med en byggnadshöjd på 3,5 m och 45° taklutning.

Eketånga 5:194 (varav lekplatsen är en del) är planlagd som parkmark.

Befintlig detaljplan saknar kvarvarande genomförandetid.

Planprogram

Planprogram har upprättats. Eftersom planprogrammet i detta fall föregick en markanvisningstävling fanns inga preciserade exploateringsantal, våningsantal, höjder mm presenterade i programmet. Detta var upp till inkommande tävlingsförslag att lösa på bästa sätt. Planprogrammet fastslog istället ett antal kvalitetskrav:

- höga boendekvaliteter - en tillgänglighetsstandard som underlättar kvarboende efterfrågades,
- energi- och miljösmarta bostäder - krav på miljöanpassat och energieffektivt byggande,
- anpassning till platsen - hänsyn till omgivande bebyggelse och natur och bevarande av så många tallar som möjligt.

Planprogrammet omfattade ett något större område än det som nu är föremål för detaljplan. Parkområdet i söder föreslås kvarstå som parkmark och behöver därför inte ingå i detaljplanen. Inom detta parkområde skall den nya lekplatsen placeras.

Riksintresse och naturvärden

Riksintresse

Kustremsan nedanför planområdet ingår i ett omfattande område av Riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt Miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Här finns sandstränder, tallskog, lövsumpskog och en rik flora och fauna. Längs hela kustremsan löper Prins Bertils stig, som är en välfrekventerad promenadslina.

Natura 2000

Närmaste Natura 2000-områden är Tylön och Alet.

Naturvärde

Bebyggelsen i Stenhuggeriet gränsar på tre sidor till naturområden. I väster finns Eketånga naturreservat, som är en väl frekventerad tätortsnära skog med stigar och belyst motionsslinga. Öster om Stenhuggeriet finns en tallskog som omfattas av naturvårdsprogram. Tallskogsbeståndet på planområdet är en utlöpare till denna skog.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot havet och domineras av naturmark och höga tallar. Idag finns här en lekplats och ett mindre bostadshus på naturtomt.

Tallbeståndet inom planområdet är viktigt för hela villaområdets karaktär. I den södra delen av området finns flera större björkar. Undervegetationen består av fläder, olvon, lönn- och aspskott. Vid den befintliga lekplatsen finns inplanterad rhododendron och idegran.

Strandskydd

Planområdet har sedan den första byggnadsplanen vann laga kraft 1954 varit planlagt. Strandskydd har därför aldrig införts.

Översvämning

För att undvika risk för översvämning vid höjda havsvattennivåer måste nivå för färdigt golv överstiga 3,2 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av planområdet har genomförts. Finsand, silt och lera dominerar. Grundläggning bedöms kunna utföras direkt i mark.

Enligt beställd radonundersökning av planområdet klassificeras området som lågradonmark varför bostadshus kan utföras i ”traditionellt utförande”, i enlighet med Byggforskningsrådets skrift ”Markradon”.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Enligt uppgift från Länsstyrelsen krävs ingen arkeologisk utredning.

Bebyggelse

Historik

Bebyggelsen i Stenhuggeriet har sitt ursprung i det hårda och slitsamma arbetet med stenbrytning som fram till första världskriget pågick längs hela hallandskusten. Vid det som idag är Grötviks småbåtshamn bröts och skeppades stenen iväg.

Stadsdelen som kallas Stenhuggeriet har fått sitt namn av att det var här stenhuggarna bodde och levde. I små enkla boningshus, längs med och omkring Stenhuggerivägen, bodde stenhuggarna med familjer. Ofta bodde flera familjer i varje hus. På tomterna odlade man vad man kunde för sin självförsörjning.

Arbetarrörelsen växte sig tidigt stark inom Stenhuggeriet och gav upphov till att ett Folkets hus byggdes i slutet av 1800-talet. Allteftersom fler flyttade in uppfördes en skola i norra delen av Stenhuggeriet och en affär längs Stenhuggerivägen, intill Folkets hus. Kring 1950 fanns 120 bostadshus, idag kan man räkna till mer än det dubbla.

Bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värde

Under mer än hundra år har bebyggelsen i Stenhuggeriet vuxit fram. Ursprungliga stenhuggarbostäder i traditionell halländsk byggnadstradition blandas med 20-talets trävillor, egnahemskvarter från 50-talet, 70-talets tegelarkitektur och helt moderna nybyggen eller om- och tillbyggnader.

I Stenhuggeriets västra del finner man den äldsta bebyggelsen och de smalaste gatorna. Här märks det också att en del av husen endast används för sommarboende.

Den sammanhållande karaktären för området är de lummiga trädgårdarna och de ofta ganska smala gatorna med häckar i tomtgräns. Husen är övervägande små med sadeltak. Undantag är en del av de nybyggda husen. Särskilt i husraden närmast vattnet och söder om Börgasgårdsvägen finner man stora villor. Mest skiljer sig HSB's flerbostadshus, granne med planområdet, från övrig bebyggelse i Stenhuggeriet. Med sina två våningar i gult tegel och utan större träd mellan husen bryter det mot den omgivande villabebyggelsen.

Befintligt bostadshus

Bostadshuset på Eketånga 5:200 ägs av Halmstads kommun och hyrs ut till privatperson. Byggnaden har tidigare varit semesterhem för Hallands dövas förening och kallades då Tallvik. Byggnaden har inga särskilt utpekade kulturhistoriska värden. Byggnaden förutsätts rivas i samband med att detaljplanen genomförs.

Upplåtelseformer

Nästan alla bostäder inom Stenhuggeriet är privatägda villor. Undantaget är flerbostadshuset intill planområdet. Där är upplåtelseformen bostadsrätt. Hyresrätter saknas i Stenhuggeriet.

Befolkning, service och verksamheter

I Stenhuggeriet bor ca tusen personer. Av dessa är 26% 0-19 år, 7% 20-29 år, 46% 30-64 år och 21% 65 år eller äldre.

I Stenhuggeriet finns både förskola och skola upp till 9:e klass. De drivs av Eketånga montessori och ligger en knapp km från planområdet. Till de två kommunala skolorna Bäckagårdsskolan och Jutarumsskolan är det ca 2 km.

Från planområdet till Halmstad centrum är det ca 6 km. Till bibliotek och livsmedelsbutik är det ca 2 km.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Buss går från Stenhuggeriet två gånger per timme och tar en kvart till centrum. Närmaste hållplats ligger idag på Stenhuggerivägen, ca 360 meter från Bergtallsvägen, mitt i planområdet. Ny hållplats, enligt

förslag till nytt linjenät i Halmstad, kommer att ligga strax över 400 meter från planområdet.

Enligt förslag till *transportplan för Halmstad* skall nya bostäder planeras inom upptagningsområde för kollektivtrafik, dvs med 400 meter till närmaste hållplats. Turtätheten föreslås öka till 20-minuters trafik till Stenhuggeriet.

Gatunätet

Det finns bra möjligheter att cykla in till centrum, antingen på cykelvägen längs Nya Tylösandsvägen eller genom naturområde och villakvarter.

Med bil anländer man till Stenhuggeriet via Bäckagårdsvägen, varifrån gator utgår i ett fiskbensliknande mönster. Vägstandarden är enkel, med relativt smala asfalterade gator utan särskild markering för gående och cyklister (förutom längs Bäckagårdsvägen). I den äldre delen av Stenhuggeriet, är gatorna i vissa fall mycket smala, ända ner mot tre meter.

Skyltad hastighet är 50 km/h.

Huvudmannaskapet är idag enskilt, men väghållningen sköts av Halmstads kommun.

Biltrafik

En trafikräkning gjordes vid planområdet, på Svanhallavägen, den 24-26 juni 2008. Under ett dygn passerade i medeltal 56 bilar.

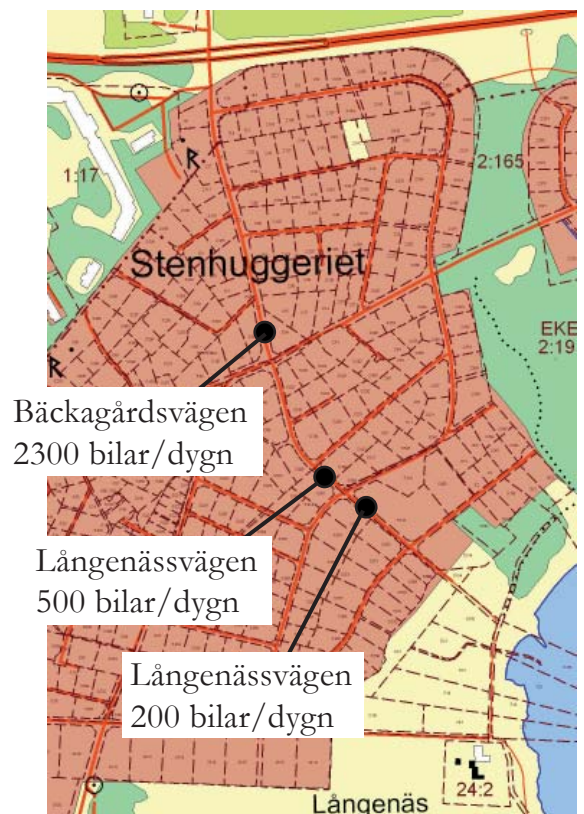
Ytterligare en trafikräkning gjordes den 14-15 april 2010. Mätningar på Långenäsvägen (ovanför Svanhallavägen) visar på drygt 500 passerande bilar per dygn. Mätningar på Långenäsvägen (nedanför Svanhallavägen) uppgick till knappt 200 bilar per dygn. Medelhastighet på Långenäsvägen var 28 km/h.

På Bäckagårdsvägen passerade ca 2300 bilar per dygn. Medelhastigheten uppmättes till 45 km/h.

Parkering

Enligt parkeringsnormen för Halmstad kommun krävs 8 platser per 1000 m² BTA (7 platser för boende, 1 plats för besökande).

Trafikräkning april 2010



Friytor

Allmän platsmark - lekplats

Lekplatsen i planområdets nordvästra del ligger på allmän platsmark och fyller en betydelsefull funktion som plats för möte och lek för boende i kvarteren runtomkring och som utflyktsmål för förskolor i närheten. Den är också av betydelse för en stor del av Stenhuggeriet och utpekad i *Halmstads gröna värden* som en av de lekplatser som bevaras. Detta innebär att funktionen lekplats måste finnas kvar inom området.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fjärrvärme saknas i Stenhuggeriet. Halmstads energi och Miljö AB har planer på att bygga ut fjärrvärmenätet om det finns tillräckligt stort intresse. Utbyggnaden kan isåfall ske tidigast 2012-13 eftersom det är långt till befintliga ledningar.

Krav på energisnålt byggande har ställts i markanvisningstävlingen. Utgångspunkten har varit Halmstad kommuns mål inom energi- och miljöområdet:

- Halmstads kommun ska arbeta för en omställning till förnyelsebara bränslen och nya energisystem.
- Energi i bostäder för uppvärmning, tappvarmvatten och drift ska uppgå i snitt till högst 50 kWh/m² och år.

Vatten och avlopp

Kommunalavatten-ochavloppsledningar finns utbyggda i Bergtallsvägen. Bebyggelsen i programområdet skall kopplas till befintligt VA-nät.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av Halmstads energi och miljö AB och bygger på källsortering. Närmaste miljöstation finns vid Eketångskolan.



Bågens fasad mot Svanhallavägen i nordväst

Dagvatten

Generellt är dagvattensituationen problematisk i hela Stenhuggeriet. Teknik- och fritidsförvaltningen har stor kännedom om problematiken och arbetar med en översyn av dagvattensituationen längs hela kusten.

Ledningen i Bergtallsvägen är efter dagens krav klen dimensionerad och ligger dessutom dämnd sista sträckan före utloppet. Det allmänna va-nätet kan därför endast ta emot en begränsad ökning av mängden dagvatten.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Bebyggelsen är anpassad till befintliga, svagt sluttande marknivåer och till de tallar som skall bevaras. Utmarkerade tallar beläggs med marklovplikt för trädfällning eftersom de är viktiga för områdets karaktär.

Bebyggelse

Användning

Detaljplanen medger flerbostadshus, med 32 lägenheter i flerfamiljshus och radhus bestående av mellan 2-5 rum och kök. Lägenheterna håller hög tillgänglighetsstandard. Till lägenheterna ovanför Bergtallsvägen finns hiss i respektive byggnad. Det innebär 1 hiss på ca 12 lägenheter.

Befintligt bostadshus rivs.

Placering och utformning

Den bågformade, långsmala byggnaden tar vara på kvaliteterna hos den vinkelformade, sluttande tomten. Byggnadens placering skapar en fin bostadsgård i skyddat läge i sydväst, och stora sparade tomttytor där tallarna får plats.



De gråa träfasaderna i två till tre våningar, bryter av mot den omgivande villabebyggelsen, men tillför en ny årsring av hög arkitektonisk kvalitet. Från lägenheternas entré har man fina siktlinjer ut mot balkongerna och grönskan. Balkongerna är placerade i bästa sydvästläge.

Skuggförhållande

Skuggstudien jämför befintliga förhållande med planförslaget och med två alternativa bebyggelser enligt gällande detaljplan. Skuggstudien visar hur framtida byggnaders skuggor faller över grannfastigheterna. Eftersom planområdet idag till största del är obebyggt ökar antalet skuggtimmar jämfört med dagens förhållande.

Störst förändring blir det för fastigheten Eketånga 9:2. Ändå innebär bebyggelsen enligt planförslaget inte mer än 3-4 meter skugga in på tomten kl 19 på midsommarafton, vilket får anses vara en acceptabel försämring. Under hela sommarhalvåret, från den 1 maj till den 1 augusti, tar sig inte skuggan från den nya bebyggelsen över fastighetsgränsen före kl 16. Kl 16 på vinterhalvåret (21 sept - 21 mars) skuggas däremot en stor del av de närmaste granntomterna, och främst Eketånga 9:2, av den nya bebyggelsen.

Man kan också konstatera att där gällande detaljplan tillåter bebyggelse i två plan skulle skuggan från bebyggelse enligt gällande plan motsvara skuggan från bebyggelse enligt planförslaget. Det beror bl a på att gällande plan tillåter bebyggelse närmare gräns mot granne jämfört med planförslaget.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

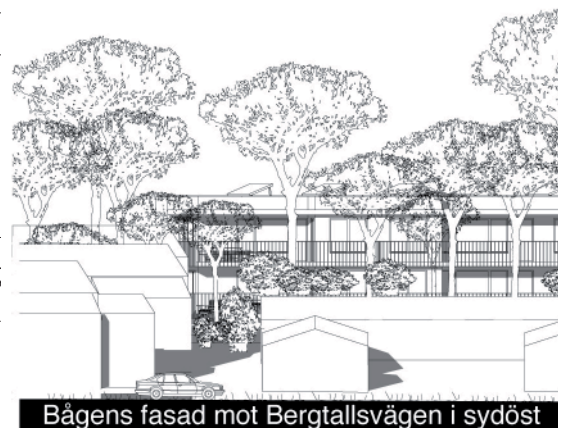
En utbyggnad enligt planen ger en marginell ökning av underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gatunätet

Gatunätet omfattas inte av detaljplanen. Ingen förändring av gatunätet planeras på grund av detaljplanen.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en ökad mängd biltrafik. Vid planering av nya bostäder räknar Halmstad



kommun med i genomsnitt 5 fordonrörelser per lägenhet och dygn. Eftersom flertalet av de planerade lägenheterna är små, 2:or och 3:or, och med goda kvarboendemöjligheter antas antalet fordonrörelser bli något lägre än genomsnittet.

Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet därför bli 100-160 fordonrörelser per dygn. Ställt mot befintliga trafikmängder blir ökningen procentuellt sett relativt stor - på Långenäsvägen 20-30%, på Bäckagårdsvägen 4-7% - men fortfarande handlar det inte om stora trafikmängder.

Parkering

Enligt kommunens parkeringsnorm skulle det med knappt 3400 m² BTA krävas 28 parkeringsplatser för boende och besökare. Planen medger istället 42 parkeringsplatser för boende och besökare, vilket ger 1,3 platser per lägenhet.

Större mängder av besökare antas parkera längs med gatorna, vilket anses vara rimligt i bostadsområden.

Friytor

Allmän platsmark

Befintlig allmän platsmark på 1750 m² övergår till kvartersmark. Lekplatsen flyttas till befintlig parkmark söder om planområdet.

Ca 350 m² allmän platsmark tillkommer i planområdets södra del för att säkerställa yta och tillgänglighet till den nya lekplatsen.

Påverkan på riksintresse

I området längs prins Bertils stig rör det sig redan idag mycket folk. Ett nytillskott av bostäder bedöms inte leda till någon betydande påverkan på de båda riksintressena längs kusten.



Hälsa och säkerhet

Folkhälsa och integration

Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Utformningen av bostäderna har ett särskilt fokus på möjligheten för äldre att bo kvar i området.

Kompletteringen med lägenheter i flerfamiljshus bidrar till en större blandning av bostadsutbudet i den befintliga bebyggelsen i Stenhuggeriet, vilket skapar förutsättningar för fler att bo här.

Planförslaget tillgodoser barns behov genom att skapa förutsättningar för en ny och avsevärt bättre lekplats. Samtidigt skapas en ny social träffpunkt.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några risker beträffande hälsa och säkerhet.

Risken för översvämning hanteras genom att nivån för färdigt golv överstiger 3,2 meter över havet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

För uppvärmning installeras en bergvärmepump kompletterad med ca 100 m² solfångare på byggnadernas tak. Värmen från bergvärmepump och solfångare går från den centrala värmeanläggningen ut till bostadshusen. För att värmeförsörja radhusen nedanför Bergtallsvägen krävs en ledning under Bergtallsvägen.

Dagvatten

För det aktuella planområdet krävs att en del av dagvattnet omhändertas lokalt.

Dagvattnet från fastigheterna ovanför Bergtallsvägen ansluts till befintligt dagvattensystem, men med fördröjning för att kapaciteten skall räcka. Tillskottet till ledningen i Bergtallsvägen får inte överstiga 10 l/s och ha. Detta sker med hjälp av fördröjning inom fastigheterna Eketånga 5:194 och 5:200. Fördröjning sker i ett dagvattenmagasin, antingen i form av en damm, eller i kassetter som grävs ner. Utloppet till ledningsnätet stryps så att maximalt 10 l/s och ha tillförs.

Dagvattnet från fastigheten nedanför Bergtallsvägen, Eketånga 5:549, måste omhändertas lokalt.

Avfallshantering

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

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
2 kv 2010	Samråd	
3 kv 2010	Utställning	
4 kv 2010	Antagande	
1 kv 2011	Laga kraft	
2 kv 2011		Byggstart

Genomförande

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

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Ovanför Bergtallsvägen behöver fastigheterna Eketånga 5:200 och del av Eketånga 5:194 ombildas till en ny fastighet. Den nya fastighetsgränsen mot Svanhallavägen ska följa plangränsen.

Nedanför Bergtallsvägen behöver parkmarken avskiljas från Eketånga 5:549.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för befintliga underjordiska ledningar över kvartersmark. är ”u”-markerade i detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska frågor regleras i markanvisningsavtalet. Markanvisningsavtal har upprättats.

Medverkande tjänstemän

Fastighetskontoret	Jonas Orring
Stadskontoret	Martina Pihl-Fritsi
Teknik- och Fritidskontoret	Eva-Lena Torudd
	Leif Eriksson
	Mattias Salomonsson

Byggnadskontoret

Benny Hunemark	Lina Lindegren
Stadsarkitekt	Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplan för
Eketånga 5:200, 5:549 samt del av Eketånga 5,194 och
del av samfälligheten Eketånga S:8
Stenhuggeriet, Halmstad

2009 05 27 Byggnadsnämnden

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att komplettera bostadsutbudet i Stenhuggeriet med ett attraktivt, energieffektivt lägenhetsboende med bra kvarboendemöjligheter, väl inpassat bland villor och

tallar samt att ersätta befintlig lekplats med en ny allmän lekplats för stadsdelen Stenhuggeriet.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Eketånga 5:200, 5:549 och del av Eketånga 5:194, som alla ägs av Halmstads kommun, samt del av samfällighet Eketånga S:8, där privata fastighetsägare äger 0,4% och kommunen resten. Sammanlagd areal är drygt 1,2 ha, varav ca 0,8 ha utgörs av kvartersmark.

Huvuddrag

Detaljplanen skall baseras på det vinnande förslaget i en pågående markanvisningstävling. För att få in tävlingsförslag med så höga kvaliteter som möjligt har bedömningskriterier formulerats. De ska vägleda de tävlande i utformningen av bostäder och lekplats. Vid bedömningen kommer förslagen värderas utifrån dessa krite-

rier: höga boendekvaliteter, energi- och miljömarta bostäder, anpassning till platsen och ekonomi. Det är utifrån en samlad bedömning av hur uppgiftens alla fyra delar har lösts som tävlingen avgörs.

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 ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet sluttar mot havet och domineras av naturmark och höga tallar. Idag finns här en lekplats och ett mindre bostadshus på naturtomt. Planområdet begränsas i norr av Svanhallavägen och villor, i sydväst av HSB's flerbostadshus, och i söder av Prins Bertils stig och naturmark.

Befintlig detaljplan från 1985 tillåter bostäder eller samlingslokaler på Eketånga 5:200 och 5:549. Eketånga 5:194 (varav lekplatsen är en del) och samfälligheten är planlagda som parkmark.

Översiktsplan 2000

Gällande översiktsplan anger att markanvändning för planområdet är *bebyggelse av tätortskaraktär*.

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 programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Världsarv mm		x			x	Det finns inga internationella konventioner utpekade inom eller i närheten av programområdet. De båda närmaste Natura 2000-områden, Aleskogen och Tylön, 3 respektive 4 km bort, riskerar inte att påverkas i och med ett genomförande av planen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hus hållning med mark och vatten.	x			x		Ett genomförande av planen innebär att befintlig bebyggelse i Stenhuggeriet kompletteras med flerfamiljshus, vilket bidrar till en bättre blandning av bebyggelsen. Ny bebyggelsen tillkommer som en förtätning av befintlig och håller sig inom Stenhuggeriets befintliga gränser. Närheten till hav och strand och en rad riksintressen kräver att kompletteringen görs med hänsyn till befintlig bebyggelse och omgivande natur- och rekreationsvärden.
Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintresse för friluftslivet	x				x	Planområdet överlappas delvis av riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6§) och för friluftsliv (MB 4 kap 2§). Det överlappade området kommer i den nya planen (liksom i den gamla) att utgöras av parkmark. I området, längs prins Bertils stig, rör det sig redan idag mycket folk. Ett genomförande av planen, med det tillskott av bostäder som det medför, anses inte leda till någon betydande påverkan på de båda riksintressena.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Programområdet omfattas inte av några skydd.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Det finns inga betydande kulturhistoriska värden inom planområdet.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. I närheten av planområdet finns ett skogsområde som omfattas av ett naturvårdsprogram. Lite längre bort ligger Eketånga naturreservat som också omfattas av ett naturvårdsprogram. Ingen av dem kan påverkas betydande av ett genomförande av planen.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar mm.	x				x	I det glesa villasamhälle som Stenhuggeriet utgörs av, med måttligt trafikerade gator, finns liten risk för påverkan på människors hälsa och säkerhet genom bullerstörningar eller luftföroreningar. Tillkommande bebyggelse leder kanske till en fördubbling av trafiken på Svanhallavägen, vilket totalt sett ändå är en låg siffra.
		x			x	<u>Radon:</u> Stenhuggeriet är generellt ett lågriskområde för markradon. Det finns inget i tillgänglig information som tyder på att det skulle finnas förhöjda värden inom tävlingsområdet. Radonundersökning är beställd.
Risk för olyckor - skred, ras, översvämning	x				x	Planområdet ligger nära kusten och risken för översvämningar måste beaktas. Ett säkerhetsmått är att höjden för färdigt golv ska vara minst 3 meter över havet. All mark inom det som är tänkt till kvartersmark ligger högre än så.
Förorenad mark	x			x		Det finns ingen förorenad mark inom planområdet.
Landskapsbild	x			x		Det finns inget landskapsbildsskydd för planområdet. Ett genomförande av planen innebär inte någon betydande påverkan på landskapsbilden.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer i och med planens antagande.
Nationella miljömål	Programförslaget kan på ett positivt sätt påverka uppfyllandet av följande miljömål: - Begränsad Klimatpåverkan (med anledning av högt ställda krav på energieffektivt byggande) - God bebyggd miljö

Effekter av tilltänkt markanvändning

Ett genomförande av planen leder inte till några effekter som kan ge upphov till betydande miljö påverkan.

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lina Lindegren
Planarkitekt

tillhörande planprogram för

EKETÅNGA 5:200, 5:549 SAMT DEL AV EKETÅNGA 5:194 OCH DEL AV SAMFÄLLIGHETEN EKETÅNGA S:8

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Normalt förfarande

Byggnadsnämnden 2009-09-16

Plan 25/08

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2009-05-27 § 180 genomförts under tiden 3 juni - 24 augusti 2009. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 17 juni 2009 i Folkets hus, Stenhuggeriet. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser. Ingen motsätter sig planprogrammet.

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Att det ska byggas på mark som idag är parkmark och att befintlig lekplats därmed föreslås flyttas.
- Oro för att ambitionen att bevara tallar inte kan uppfyllas - att det blir som de befintliga flerfamiljshusen (HSB) - mycket asfalt och lite träd.
- Att karaktären förvanskas med flerfamiljshus i ett område med befintlig villabebyggelse.
- Oro för trafikökning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planarbetet fortsätter utifrån de kriterier som formulerats i planprogrammet och i tävlingsprogrammet. Nästa steg är att, efter avslutad markanvisningstävling, ta fram en detaljplan baserad på det vinnande förslaget.

Många av de synpunkter som inkommit sammanfaller till viss del med kriterierna i markanvisningstävlingen. Därför kommer synpunkterna delvis tillgodoses vid utvärderingen av inkomna tävlingsförslag (tex höga krav på utformning och placering av bebyggelsen, hög arkitektonisk kvalitet, hänsyn till omgivande bebyggelse och natur, spara så många tallar som möjligt och en ny lekplats för stadsdelen som ska fungera som mötesplats och passa för en bred åldersgrupp).

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Området kan idag fungera som yta för uppsamling av dagvatten från omkringliggande bebyggelse. Det är viktigt att kommunen utreder dagvattenfrågorna för det planerade området. Området kan även komma att beröras av framtida översvämningar från havet. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att kommunen studerar denna fråga och utreder på vilken nivå bebyggelsen ska ligga. I sammanhanget är det viktigt att de geotekniska förhållandena är väl utredda i planarbetet.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planförslagets genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Befintlig lekplats ligger mer centralt i området. Det bör därför övervägas att låta lekplatsen vara kvar för att inte hamna i så perifert läge.

Ny bebyggelse bör ej placeras närmare havet än befintlig bebyggelse av upplevelsemässiga skäl.

Ny bebyggelse bör utformas som s k passivhus.

Kommentar

Tekniska kontoret har under programarbetet uppgett en nivå på 3 möh som nedre gräns för bebyggelsen för att klara framtida översvämningar. Denna nivå är inritad på kartunderlaget och befinner sig utanför blivande kvartersmark, för det mesta med god marginal. Frågorna om dagvatten och översvämningssrisk får studeras närmare i samarbete med teknik- och fritidskontoret, som även representeras i arbetsgruppen för markanvisningstävlingen och detaljplanen.

En geoteknisk undersökning är gjord. Den beskriver bland annat grundläggningsförhållanden, grundvattennivå och radonhalt. Inga problem har noterats.

Utformning och placering av lekplatsen är en av flera viktiga kriterier vid utvärderingen av inkomna tävlingsförslag i den pågående markanvisningstävlingen. Befintlig lekplats är den enda kvarvarande allmänna lekplatsen i Stenhuggeriet. Därför görs en satsning på den nya lekplatsen för att den bättre än den befintliga skall kunna fungera som en lekplats för hela stadsdelen. I tävlingskriterierna står bl a att lekplatsens utformning skall utgå från omgivande naturmark och att lekplatsen ska fungera som mötesplats och passa för en bred åldersgrupp.

Placering av ny bebyggelse skall ta hänsyn till omgivande bebyggelse. I planprogrammet redovisas gräns för kvartersmark i nivå med kringliggande fastigheters kvartersmark.

Höga krav på energieffektiva byggnader och/eller produktion av förnyelsebar energi ställs på tävlingsförslagen i den pågående markanvisningstävlingen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER, M FL

Handikapprådet

Noteras kan att det nya bostadsområdet är lokaliserat till en plats som av tradition använts av funktionshindrade. Här har funnits anläggningar för såväl döva som rörelsehindrade.

Genom en hög standard på tillgängligheten inom området kan personer från dessa handikappgrupper beredas möjlighet att återvända till området. I materialet står att en hög tillgänglighet inom området skall eftersträvas. Rådet anser att denna skrivning skall skärpas så att en hög tillgänglighet verkligen uppnås. Detta skall gälla både lägenhetsstandard och den yttre miljön.

Viktigt är att tillgänglighet inte bara blir möjlig utan den skall upplevas bekväm och naturlig. Särskild omsorg bör läggas ner på att göra uteplatser, lekplats och anslutningarna ner till havet och Prins Bertils stig tillgängliga.

Rådet vill slutligen starkt understryka vikten av att lägenheter med hyresrätt tillskapas.

Kommentar

Informationen noteras. Tillgänglighet är ett av flera viktiga kriterier vid utvärderingen av inkomna tävlingsförslag i den pågående markanvisningstävlingen. Detsamma gäller frågan om hyresrätt.

Teknik- och fritidsnämnden

Vatten och avlopp

Det förutsätts att detaljplanen endast omfattar upprättande av ett servisläge på vardera sidan om Bergtallsvägen. Övrig va-utbyggnad antas inte bli aktuell som en följd av planändringen. Kartan i samrådshandlingen visar att planområdet även omfattar Bergtallsvägen. Om Bergtallsvägen ska förändras är det viktigt att beakta att det i vägen ligger befintliga allmänna va-ledningar. Ledningarna måste säkerställas i detaljplanen då en flytt av dessa innebär orealistiska anläggnings- och driftskostnader.

Lägsta golvhöjd

Den lägsta golvhöjd på +3,00 som anges till skydd mot översvämning

räcker inte om man till den under stormen Gudrun uppmätta havsnivån på +2,27 m dessutom adderar det högre värdet på IPCC's (FN's klimatpanel) befarade havsnivåhöjning på 0,90 m fram till år 2100. Golvhöjden är också otillräcklig för att skapa spillvattenledning via självfall från byggnader en bit in på Eketånga 5:549. Lägsta höjd för färdigt golv bör höjas.

Dagvatten

Båda fastigheterna ligger idag inom verksamhetsområde för den allmänna dagvattenanläggningen. En ökad exploatering medför en ökad avrinning vid regn om inga åtgärder vidtas. Ledningen i Bergtallsvägen är efter dagens krav klent dimensionerad och ligger dessutom dämmd sista sträckan före utloppet. En begränsning av dagvattenflödet från fastigheterna till det allmänna va-nätet måste därför anges i detaljplanen. Dessutom bör det åtminstone för Eketånga 5:549 undersökas möjligheterna till att omhänderta dagvattnet inom fastighetens lägre delar då dessa vetter bort och ner från den omgivande bebyggelsen.

Kommentar

Information om va-utbyggnad noteras. Den får beaktas i det kommande planarbetet. Det finns inga planer på att göra förändringar av Bergtallsvägen.

För dagvatten- och översvämningsfrågan se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Halmstads energi och miljö

Det finns ingen fjärrvärme i området. HEM har planer på utbyggnad om det visar sig finnas tillräckligt stort intresse. Utbyggnaden kan i så fall bli tidigast 2012-13 eftersom det är långt till befintliga ledningar.

Kommentar

Informationen noteras. I den pågående markanvisningstävlingen är en utgångspunkt att fjärrvärme inte är aktuellt inom området.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Barn- och ungdomsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden
Hemvårdsnämnden

Hallandstrafiken
Hyresgästföreningen
Kulturmiljö Halland
Telia Sonera Skanova Access AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Eketånga 2:237, Ingela Hedberg

Det är mycket positivt att planen kommer att innebära flerbostadshus med blandade upplåtelseformer. Marken används då, ur ett samhällsperspektiv, på ett hållbart sätt.

Planen leder till att avståndet till lekplatsen ökar, men i sammanhanget kan en ca 200 meters flytt accepteras. När lekplatsen flyttas söderut förutsätts att inga träd avverkas för att anlägga den nya lekplatsen.

Den del som benämns allmän platsmark bör ha beteckningen Natur med tilläggsbeteckning, Träd får ej avverkas. Detta för att förhindra att området i söder blir parkeringsplatser eller något annat allmänt ändamål. Marken bör kvarstå som naturmark.

Träd som ska sparas inom det som kommer att bli kvartersmark ska villkoras med marklov för trädfällning. I annat fall kommer inte ambitionerna under ”Planförslag och bedömningskriterier”, rubrik 3, att få någon som helst betydelse.

Kommentar

Bifall till planens innehåll i stort noteras.

Angående lekplatsens placering och utformning se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Hur kvarvarande träd på parkmark, natur eller kvartersmark ska hanteras i detaljplanen kommer behandlas närmare i den fortsatta planprocessen.

Eketånga 5:514, Bodil Garner (hyresgäst)

Skogsområdet, som till stor del måste avverkas om bebyggelse sker, behövs både för människor, djur och miljö. Detta gäller inte bara tallarna utan även lövträden. Lövträden vid nedre delen av ängen bör bevaras.

Förtätningen kommer just att åstadkomma att det blir för tätt med hus.

Det är högst olämpligt att bygga flerfamiljshus intill de redan befintliga. Förutom att husen kommer att ligga alldeles inpå varandra blir det problem med trafik och parkering.

Att lägga en lekplats i anslutning till Prins Bertils stig är olämpligt ur flera synpunkter. Närheten till havet gör den farlig och utsatt för väder och vind. Det förekommer som bekant en hel del skadegörelse utmed stigen och en lekplats blir inget undantag. Om lekplatsen trots allt byggs bör den ligga i anslutning till de nya husen och inte på ängen nedanför HSB-husen.

Kommentar

Det är alltid en avvägning som görs när en förändring ska ske av den fysiska miljön. I Halmstads kommun pågår hela tiden ett arbete för att hitta förtätningsmöjligheter inom befintliga tätorter. Förtätning är en av utgångspunkterna för en hållbar samhällsplanering och ger bl a möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och att komplettera utbudet av boendeformer.

Programområdet ingår i en befintlig bebyggelsestruktur, vilket gör att det har bedömts naturligt att bebygga. Detta medför samtidigt att en del befintliga värden försvinner. Beaktat att Stenhuggeriet är omgärdat av natur- och strövområden med starka skydd (Riksintresse, naturreservat och naturvårdsprogram) har detta bedömts vara en rimlig konsekvens av planens genomförande.

Angående lekplatsens placering och utformning se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Ambitionen att åstadkomma blandade upplåtelseformer skall ses för hela stadsdelen Stenhuggeriet - inte på kvarternivå.

Parkering skall lösas inom kvartersmark. Trafikfrågan kommer att studeras i det fortsatta planarbetet.

Eketånga 5:513, Elsa Persson (hyresgäst)

Tallarna

I planprogrammet står att ”Tallbeståndet inom området är viktigt”. Varför förstöra detta?

Lekplatsen

I planprogrammet står även ”Lekplatsen fyller en betydelsefull funktion...” Den utpekas i Halmstads gröna värden ”som en av de lekplatser som bevaras.” Detta gäller alltså inte längre! Den flyttas från det parkområde där den ligger nu till en av väder och vind utsatt plats.

Förtätning

HSB-området består av 22 bostäder. En ungefär lika stor yta skall hysa 30-40 lägenheter. Finns det verkliga behov av en sådan förtätning i Halmstads kommun - i detta område?

Kommentar

Byggnadskontoret har inte preciserat antal lägenheter.

Angående tallar och förtätning se kommentar till Eketånga 5:514

Angående lekplatsens placering och utformning se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

För HSB:s Brf Stenhuggeriet, Jan Johansson, ordförande

Vi motsätter oss av följande skäl en ändring av den gällande planen för den del av Eketånga 5:194 som idag är parkmark:

- Lekplatsen är relativt centralt placerad och används av skola och olika fritidsaktiviteter i området. Den nya föreslagna placeringen i utkanten av området innebär en försämring med bl a sämre ”tillsyn” av platsens användning.
- Vegetationen på den befintliga lekplatsen med större träd (tallar) är viktiga för hela områdets karaktär.
- I området finns hackspett och huggorm, som är fridlysta. Dessutom ekorre och ett stort antal fågelarter. Placeringen av en lekplats i ett ormriskt område är olämplig.

Kommentar

Se kommentar till Eketånga 5:514

Hackspett och huggorm är visserligen fridlysta, men inte utrotningshotade, och föranleder därmed inte särskilda åtgärder vid nybyggnad.

Eketånga 30:1, Marie Bengtsson

Nedan följer utdrag ur ett yttrande som även innehåller mycket bilder med tillhörande bildtexter.

Planen för HSB-husen

Många protesterade då planändringen skedde för att möjliggöra byggandet av HSB-husen. Planarkitekt Olle Palm och planingenjör Roland Efraimson har bland annat i en skrivelse till Byggnadsnämnden 1983-12-14 skrivit följande:

- Beträffande exploateringen av området ges större möjlighet att bevara befintlig vegetation om hus i två våningar medges än om motsvarande våningsarea byggts i en våning.
- Del av området avsätts som allmän platsmark - park.
- Föreslagna huskroppar i två våningar och med 4 lägenheter i vardera enhet kan ges sådan utformning att de bedöms möjliga att passa in i den befintliga miljön.

Ska den parkmark som då (1983) gavs i utbyte för den kraftiga exploateringen med 2 våningshus tas tillbaka och nu bebyggas 25 år senare trots att 2 våningshusen står kvar där de står?

Utdrag ur Länsstyrelsens beslut 1984-10-05 : "Föreslagen tvåvåningsbebyggelse kommer i och för sig att bryta mot den traditionella villa- och radhusbebyggelsen i Stenhuggeriet och innebära att områdets karaktär i denna del förändras. Genom att i största möjliga utsträckning spara värdefull skog och vegetation, genom att ägna särskild omsorg om tillkommande byggnaders placering, utformning, färgsättning och materialval och genom att ta största möjliga hänsyn till omkringliggande bebyggelse bör emellertid en så god helhetsverkan kunna uppnås att föreslagen tvåvåningsbebyggelse bör kunna godtas från allmän plan- och naturvårdssynpunkt, och att närboende och andra inte oskäligen kommer att bli störda av den tillkommande bebyggelsen."

Tycker ni att man har lyckats med detta vid byggandet av HSB-husen?

Utdrag ur Länsstyrelsens beslut 1984-10-05 : "...resterande del av området utlägges som parkmark avsedd som närlekplats..." "Rent principiellt bör parkmark i fastställd detaljplan inte ändras till annat användningssätt utan tungt vägande skäl. Särskild försiktighet bör iakttas om en sådan ändring inverkar på grannes rätt och denne motsätter sig den föreslagna ändringen."

Vilka tungt vägande skäl kan idag ligga till grund för att man ska ha rätt att ändra parkmarken på 5:194 till kvartersmark då den gavs i utbyte mot annan exploatering som genomfördes?

Tallarna

Bild på parkeringsgaragen till HSB-husen. Det som räddar dessa HSB-hus från att vara en total asfaltöken är de tallar som står på parkmarken i bakgrunden. Dessa tallar är utlöpare från skogen öster om Stenhuggeriet som omfattas av naturvårdsprogrammet.

I planprogrammet finns det ett antal motsättningar mellan den ambition man påstår sig ha och de konsekvenser som uppges om planprogrammet genomförs.

Är ambitionen att bevara tallarna endast tomma ord?

Strandskyddet

Förändringar sker i Strandskyddet fr o m 1 juli 2009.

Borde inte dessa vara vägledande vid förändringen av planprogrammet vare sig man måste följa de nya reglerna eller ej?

Förtätning

Man får ändra sig. Istället för att låta bygga ett stort antal flerfamiljslägenheter borde man bygga några få på fastigheterna 5:200 och 5:549 samt bevara befintlig parkmark på 5:194.

Argument mot förtätning:

- Det finns redan flerfamiljshus i samma kvarter. Förtätningen är genomförd
- Befintliga flerfamiljshus utskiljer sig från områdets i övrigt sammanhållna karaktär.
- Tallarna som nu ger en behaglig bakgrund till befintliga flerfamiljshus kommer att avverkas.
- Parkmark ska endast vid tungt vägande skäl ändras till kvartersmark.
- Området nedanför ingår i ett omfattande område av Riksintresse för Naturvård.
- Prins Bertils stig kommer att beröras.
- De nya strandskyddsreglerna vill begränsa nybyggnation i områden som redan är mycket exploaterade.
- De högsta husen i ett område bör byggas högst upp längst bak - inte tvärtom så att de skymmer sikten.
- Boende i området är mycket beroende av bil. En stor del av fastigheterna kommer att gå åt till parkering.

Samlade synpunkter

Låt parkmarken förbli parkmark

Respektera den nya strandskyddslagen

Bygg varsamt så att den nya bebyggelsen smälter in i områdets karaktär.

Kommentar

Detaljplanen för HSB-husen

Att mark en gång planlagts för parkmark gör det inte omöjligt att 25 år senare ompröva behovet. Ianspråktagande av parkmark görs dock alltid med försiktighet.

I detta planarbete pågår en markanvisningstävling parallellt vilket skapar goda förutsättningar för ett genomförande av planens ambitioner. Kommunen kan som markägare ställa högre krav på bebyggelsens kvalitet och utformning än vad planen kan göra.

Tallarnas betydelse för karaktären

I planprogrammet konstateras att tallarna inom planområdet har betydelse för karaktären och att en av konsekvenserna när man bebygger marken är att en ganska stor del av dessa tallar kommer att försvinna. Det är en konsekvens som, mot bakgrund av vad som tidigare sagts om förtätning, bedöms rimlig.

Strandskyddet

Se Länsstyrelsens yttrande.

Förtätning, flerfamiljshus och trafik

Se även kommentar till Eketånga 5:514.

65 underskrifter av kringboende, varav 54 är sakägare
(lista på namnunderskrifter bifogas)

Parkmark och befintlig lekplats

Den gröna lunga, som parkområdet 5:194 utmed Svanhallavägen utgör, är en stor kvalitet för närliggande bebyggelse. De höga tallarna som bildar en liten skogsduge förstärker områdets unika karaktär med tallskog i tätbebyggt område.

Utdrag ur Länsstyrelsens beslut 1984-10-05: "Rent principiellt bör parkmark i fastställd detaljplan inte ändras till annat användningssätt utan tungt vägande skäl. Särskild försiktighet bör iakttas om en sådan ändring inverkar på grannes rätt och denne motsätter sig den föreslagna ändringen."

För oss känns det märkligt att kommunen i samband med ny detaljplan föreslår att marken skall bebyggas och att den centralt belägna lekplatsen föreslås bli flyttad.

Lekplatsen som betonats ha stort värde för Stenhuggeriet och skall bevaras ligger väl integrerat i nuvarande boendemiljö och bedöms vara betydligt säkrare för barn, än den föreslagna.

Negativa aspekter räknas upp: för nära vattnet, perifert i området, blåsigt, saknar skugga, förekomst av huggorm.

Kraftig förtätning med tvåvåningshus

Vi tycker att man skulle inrikta de tävlande på att inom ramen för en lägre bebyggelse utforma en boendemiljö som harmonierar med de oersätterliga sköna naturvärdena. En förtätning i två våningar kommer att på ett brutalt sätt avvika från den unika miljön som Stenhuggeriet utgör.

Ökning av trafiken

En kraftig förtätning medför också en betydande ökning av trafiken med konsekvenser för de boende i Stenhuggeriet. Boende på Bäckagårdsvägen, Långenäsvägen och Svanhallavägen upplever redan idag att vägen är mycket trafikerad för att under sommaren öka ytterligare. Bullret är ibland så högt att de boende inte kan föra en normal konversation på sina uteplatser.

Den trafikmätning som gjordes under några dygn i slutet av juni 2008 är inte speciellt representativ för den trafikbelastning som råder under året. Även belastningen på Bäckagårdsvägen och Långenäsvägen behöver tas med.

Hårdexploatering av kustzonen

Planområdet överlappas delvis av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Kommer inte en lekplats på just detta område vara störande på landskapsbilden (i närheten av Prins Bertils stig) och den fria utsikten för allmänheten mot havsmiljön?

Både inom området och strax utanför finns tät uppvuxen skog med rikt fågelliv. Vi har intervjuat fågelskådare som har berättat: ...näktergal, gök, rörsångare mm. Här finns grodor och huggormar. I sin behovsbedömning konstaterar byggnadskontoret att det finns inga utpekade naturvärden eller kulturhistoriska värden inom planområdet.

Enligt Miljöbalkens 7 kap 18 g § som trädde i kraft 2009 07 01 gäller följande: "...gäller strandskydd åter, om... 2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan."

Prins Bertils stig som passerar direkt nedanför det aktuella området har ett stort naturvärde för hela kommunen. med hänsyn till detta naturintresse bör den nya planen absolut inte medge byggrätt nedanför befintlig bebyggelselinje.

Kommentar

Angående lekplats och placering av ny bebyggelse se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Angående parkmark, förtätning och trafiken se kommentar till Eketånga 5:514 och Eketånga 30:1

Angående exploatering av kustzonen, frågan om strandskydd och överväganden i behovsbedömningen (bl a påverkan på riksintresse) se Länsstyrelsens yttrande.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lina Lindegren
Planarkitekt

BILAGA NAMNUNDERSKRIFTER

Halmstad den 19 juli 2009

Undertecknade sakägare och övriga berörda

Namn	Adress	Fastighet
Ing. Marie Skoglund	Svanhalla v. 10, 30240 H-d	2:231
Jenny Persen	Svanhalla v. 13, 30240 H-d	2:394
Sebastian Persen	Svanhalla v. 13, 30240 H-d	2:394

Namn	Adress	Fastighet
Brigitte Rosen	Svanhallav. 13A	2:394
Annika	Svanhallav. 18	5:360
Annika Zoberg	Svanhallav. 18	5:360
Harry Hagenberg	Långväsvägen 10	5:367
Anders Hed	Lugnets väg 2	5:109
Magnus Linder	Lugnets väg 2	5:109
Valm Tellerum	Lugnets väg 4	5:413
Ormyda Tellerum	- " -	5:413
Eril Skogberg	Långväsv. 10	5:367
Siv Graf	Svanhallavägen 16	5:121
Siv Graf	- " -	5:121
Olav Skjold	Svanhallavägen 9	2:390
Ewa Dege Lund	Svanhallav. 5	2:392
Paul T. Tjellund	Svanhallav. 5	2:392
Mr. H. Johanson	" 3	2:393
Brigitte Johanson	" 3	2:393
Ormyda	" 7	2:391
Lia Vija	" - 7	2:391
Kristoffer Rosen	Svanhalla vägen 13A	2:394
Ann-Oh. Olsson	Bergtallsv. 27	9:1
Ann-Lindberg	Svanhallavägen 13	10:2
Brigitte Sundell	- " -	10:2
Bengt Olsson	Bergtallsv. 27	9:1
ANNA KARIN SANDERS LINDBERG	DAMUGRÄND 4	5:230

Namn	Adress	Fastighet
Ingemar Lindberg	Bergtallsv. 29	2:397
Hans Petrus Sjöberg	Bergtallsv. 29	2:397
Gunnar Gunnar	Bergtallsvägen 26	29:1
Alf Olsson	Bergtallsvägen 86	29:1
Ulla Jön	Bergtallsv. 22	5:197
Mauritz	Bergtallsv 28	30:1
Leoni Olsson	Lugners väg 10	2:67 Eketunga
W. M.	—	—
Peng	BERTALLSVÄGEN 16	EKETÅNGA 5:508
Roosta Bengtsson	—	—
W. M.	Svanhallav. 15	Eketunga 1:10
Norje Petersson	Svanhallav. 13	Eketunga 1:10
Anders	Svanhallav. 12	Eketunga 5:362
Joachim Petersson	—	—
Cecilia Petersson	Svanhallav. 14	Eketunga 5:528
Chr. Petersson	Svanhallav. 14	—
W. M.	Bergtallsv. 28	EKETÅNGA 30:1
Madeline Braunerger	Bergtallsv. 25	Eketunga 9:2
bliska, bergtallsv	—	—
Leif Östlund	Bergtallsv. 11	Eketunga 5:323
Gunnel Östlund	—	—
Ulla Östlund	Bergtallsv. 12	Eketunga 5:570
Louise Östlund	—	—

[illegible]

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 5:194, m fl

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Normalt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-09-29

Plan 1036

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2009-05-27 §180 under tiden 3 juni - 24 augusti 2009. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översändes till dem. Berörda sakägare bjöds in till samrådsmöte den 17 juni 2009 i Folkets hus, Stenhuggeriet. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret. Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden inkom från 13 berörda remissinstanser. Ingen motsatte sig innehållet i planprogrammet.

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Att det ska byggas på mark som idag är parkmark och att befintlig lekplats därmed föreslås flyttas.
- Oro för att ambitionen att bevara tallar inte kan uppfyllas - att det blir som de befintliga flerfamiljshusen (HSB) - mycket asfalt och lite träd.
- Att karaktären förvanskas med flerfamiljshus i ett område med befintlig villabebyggelse.
- Oro för trafikökning.

Plansamråd

Plansamråd genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2010-05-19 §180 under tiden 15 juni - 10 augusti 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översändes till dem. Planförslaget var under samrådstiden även tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare bjöds in till samrådsmöte den 29 juni 2010 i Folkets hus, Stenhuggeriet. Byggnadskontoret uppmanades då att till utställningsskedet ta fram skuggstudier samt perspektivskisser och sektioner som även visar omkringliggande bebyggelse, för att ge en bättre bild av planförslagets påverkan på omgivningen. Dessutom efterfrågades förslag på placering av fler parkeringsplatser.

Yttranden från sakägare och myndigheter som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvattensituationen
- Ökad trafik som riskerar att leda till trafikproblem
- Brist på parkeringsplatser som riskerar att leda till framkomlighetsproblem för räddningstjänsten och försämrad trafiksäkerhet
- Önskemål om att endast bebygga planområdet med villabebyggelse, eller möjligtvis radhus enligt gällande detaljplan, dvs endast i två plan ovanför Bergtallsvägen respektive ett plan nedanför.
- Önskemål om att inte överföra parkmarken till kvartersmark och att låta lekplatsen finnas kvar på befintlig plats
- Önskemål om att fler tallar sparas
- Oro för olägenheter med skuggade uteplatser, förlorad utsikt, problem med insyn, buller och avgaser

STÄLLNINGSTAGANDE

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring av närmiljön och därmed en påverkan på omgivningen. Vad den påverkan innebär för grannarna runt omkring ställs mot vad bebyggelsen innebär för samhället i stort - de enskilda intressena vägs mot de allmänna. I det aktuella planförslaget anses de allmänna intressena överväga. Förslaget ger en ökad variation av upplåtelseformer, lägenheter med hög tillgänglighetsstandard och bidrar till en förtätning av befintlig bebyggelse - en viktig förutsättning för en hållbar samhällsutveckling. Synpunkterna som inkom under samrådet har därför inte lett till några avgörande förändringar av planförslaget.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Motiv för bedömningen:

Länsstyrelsen befarar inte att

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- mellankommunal samordning blir olämlig,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Området kan idag eventuellt fungera som yta för uppsamling av dagvatten från omkringliggande bebyggelse. Länsstyrelsen anser att dagvattenfrågorna skall belysas i en särskild utredning som bifogas planhandlingarna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Kommentar

Generellt är dagvattensituationen problematisk i hela Stenhuggeriet, vilket Teknik- och fritidsförvaltningen är väl medvetna om. Teknik- och fritidsförvaltningen har storkännedom om problematiken (dagvattenledningar saknas, kapaciteten i delar av ledningsnätet är för låg, det finns mycket vatten i marken, marken lutar och frågan om huvudmannaskap är inte klarlagd) och anser inte att det är nödvändigt med en särskild dagvattenutredning för aktuell detaljplan. En översyn av dagvattensituationen för hela kuststräckan pågår.

För det aktuella planområdet görs bedömningen att hanteringen av dagvattnet går att lösa. Dagvattnet från fastigheterna ovanför Bergtallsvägen ansluts till befintligt dagvattensystem, men med fördröjning för att kapaciteten skall räcka. Dagvattnet från fastigheten nedanför Bergtallsvägen bedöms kunna infiltreras i de låglänta, ej bebyggda delarna utan att orsaka problem för andra fastigheter.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER, M FL

Kommunala handikapprådet

Det kommunala handikapprådet informerar om hur man kan nå hög tillgänglighet redan från start för att så långt möjligt undvika kostsamma bostadsanpassningar senare:

- Undvik trappsteg och trösklar.
- Hiss skall finnas.
- Utrymningsvägar via trappor och/eller ramp skall finnas.
- Tillgängligheten från p-platser skall vara god
- Parkeringsplatsernas bredd bör vara väl tilltagen
- Det bör finnas av- och pålastningsplatser i anslutning till entrén
- Det bör finnas närliggande gemensamma parkeringsmöjligheter.
- Markbeläggningen skall vara slät men halkfri och försedd med taktila stråk.
- Lekplatsen skall vara tillgänglig och säker
- Belysningen bör förmedla trygghet och översiktbarhet

Rådet har tidigare yttrat sig över vikten att lägenheter med hyresrätt tillskapas och har kvar den inställningen.

Kommentar

Handikapprådet kommer med många goda råd som till stor del överensstämmer med juryns granskning av inkomna tävlingsbidrag inom ramen för kriteriet om tillgänglighet och kvarboende i markanvisningstävlingen. Synpunkterna vidarebefodras till exploatören.

Hiss finns till lägenheterna ovanför Bergtallsvägen. Se kommentar nedan till Hemvårdsnämndens yttrande.

Utrymning kan ske via loftgång och trappor. Se kommentar nedan till Räddningstjänstens yttrande.

Frågan om upplåtelseform kommer inte att regleras. Se kommentar till Hyresgästföreningens yttrande.

Teknik- och fritidsförvaltningen

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

För att genomföra planen förutsätts att iordningsställande av lekplatsen

bekostas av exploateringen. Anläggningskostnaderna för lekplatsen bedöms uppgå till 900 000 kronor.

Kommentar

Lekplatsen bekostas av exploateringen. Informationen om anläggningskostnad vidarebefordras till fastighetskontoret.

Halmstads energi och miljö

Det finns ingen fjärrvärme i området. HEM har planer på utbyggnad om det visar sig finnas tillräckligt stort intresse. Utbyggnaden kan i så fall bli tidigast 2012-13 eftersom det är långt till befintliga ledningar.

Kommentar

Informationen noteras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen önskar fler hyreslägenheter.

Kommentar

Frågan om upplåtelseform kommer inte att regleras, vilket ger exploatören möjlighet att välja hyresrätt, bostadsrätt eller ägarlägenheter som upplåtelseform. Det fanns ett önskemål i markanvisningstävlingen om att även hyresrätter skulle tillskapas. Ställt mot övriga kriterier fanns inte tillräckliga skäl att kräva detta i ett genomförandeavtal.

Räddningsnämnden

Planområdet ligger utanför räddningstjänstens normala insatstid dvs mindre än tio minuter från inkommet larm till påbörjad släckinsats. Det kan därför komma att ställas högre brandskyddskrav vid bygglovprövning på den bebyggelse som är aktuell i planbeskrivningen. I samband med upprättande av detaljplan för området bör i planbestämmelserna skrivas in att utrymning skall kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten och att det kan bli aktuellt med utökat krav på att förhindra brandspridning i och mellan byggnader. Brandskyddskrav i Boverkets byggregler utgör minimikrav och utgår i alla sammanhang från att släckinsatser kan påbörjas inom tio minuter.

Gatunätet bör utformas så att framkomlighet för utryckningsfordon inte försvåras. Förekomst av fartgupp, bommar etc bör i god tid diskuteras med räddningstjänsten, om dylika anordningar är påtänkta.

Kommentar

Detaljplanebestämmelserna bör inte innehålla krav på att utrymning skall kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Utrymning kan ske via loftgång och trappor. Exploatören har meddelats att det kan bli fråga om utökade brandskyddskrav. Detta kommer att hanteras i bygglovskedet.

Detalplanen omfattar inga förändringar i gatunätet.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden vill poängtera vikten av att lägenheterna söder om Bergtallsvägen får full tillgänglighet på bottenvåningen då hiss saknas.

Nämnden vill också understryka vikten av att utemiljön får en utformning som underlättar och stimulerar äldre till utevistelse inom området och som också ger möjlighet att tryggt kunna nå Prins Bertils stig för längre promenader. Även förutsättningarna att enkelt nå kollektivtrafiken måste säkras.

Kommentar

Lägenheterna i radhusen nedanför Bergtallsvägen har inte lika hög tillgänglighetsstandard som lägenheterna i flerbostadshusen ovanför Bergtallsvägen. Det är en avvägning som gjordes vid utvärderingen av tävlingsbidragen i förhållande till övriga kriterier - miljö, utformning och ekonomi.

Utformningen av utemiljön har fokus på tillgänglighet, både inom planområdet och till Prins Bertils stig. Promenadvägen till närmaste busshållsplats kommer inte att ändras inom ramen för denna detaljplan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddskontoret
Socialnämnden
Hallandstrafiken
Kulturmiljö Halland
Telia Sonera Skanova Access AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Eketånga 30:1, Marie Bengtsson

Marie Bengtsson är inte nöjd med den information som skickats ut till sakägare och som förmedlades på samrådsmötet i Folkets hus i Stenhuggeriet den 29 juni. Hon kräver ytterligare ett samrådsmöte och kompletterande svar på nedanstående frågor för att ”ge en korrekt bild av byggnadsplanerna”.

1. Hur ser perspektivritningarna ut om de är proportionellt ritade till höjden på tallarna samt med redan befintliga hus inritade så som de idag är belägna i förhållande till nybyggnationen.

2. Med den fördelning på storlekarna på lägenheter som de planerade husen ska ha gav ni under mötet själva en idé om att det kommer finnas ca 1-2, dvs 1,5 bilar per hushåll. Eftersom det endast är inritat 35 parkeringsplatser behöver vi få besked om var övriga 13 parkeringsplatser ska vara. Samt naturligtvis var gäster ska parkera.

3. Vi alla anser att det är speciellt en granne som drabbas väldigt, väldigt hårt av höjden på dessa hus eftersom de har sin enda terrass vänd mot den nya byggnaden där den blir som högst. Innan någon av oss tar ställning till något bör den omtalade solanalysen genomföras så vi alla förstår om ett 11,5 meter högt hus så nära tomtgränsen påverkar grannarna eller ej.

4. Ännu har ingen svarat på frågan om vilka tungt vägande skäl som ligger till grund för att omvandla parkmark till kvartersmark.

5. Eftersom vi redan i området emellanåt har grava problem med dagvattnet vill vi självklart även få en utförligare beskrivning på hur detta ska lösas då befintliga ledningar kommer att belastas än mer.

Kommentar

Frågorna om antal parkeringsplatser och parkmark besvaras längst bak under ”samlade kommentarer”.

För svar på frågan om dagvatten se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Planhandlingarna har kompletterats med en skuggstudie och perspektivritningarna har kompletterats med omgivande hus. Husen i perspektivritningarna är redan proportionellt överensstämmande med tallarna.

Eketånga 9:1, Ann-Charlotte och Bengt Olof Olsson

Det är oansvarigt att ”flytta lekplatsen till strandkanten, utsatt för vind, regn och rusk” och till en plats där det alltid funnits gott om huggorm. Låt lekplatsen få vara kvar.

I denna delen av Stenhuggeriet finns redan möjlighet till lägenhetsboende i och med HSB-husen. ”Stenhuggeriet är stort, så varför förtäta och ödelägga ytterligare just på denna lilla natursköna del.” Men det är inte den nya bebyggelsen i sig som är problemet, utan att det föreslås en ”så kraftig förtätning på så liten yta”. Olsson hänvisar till planprogrammet som anger att ”tallbeståndet är viktigt för hela villaområdets karaktär” och anser inte att det är rimligt att endast 11 tallar ska få finnas kvar inom planområdet.

Yttrandet vänder sig mot den nya bebyggelsens höjd och placering. ”Att bygga 11,5 m höga hus framför oss med insyn därifrån direkt ner på vår altan är helt fel. Vår vackra vy med tallar och rikt fågelliv kommer att ersättas av husfasader med loftgångar.” ”Huskropparna och bilparkeringarna är placerade på tok för långt österut och kommer alldeles för nära befintlig bebyggelse.” ”En villabyggare skulle aldrig få tillstånd att bygga 11,5 m högt så varför får en byggfirma lov till detta? ”Man bör inte bygga högre än två plan.”

Olsson anser att med områdets smala gator finns det inte plats för bilar parkerade där. Det blir problem på sommaren med besökande släktingar och på vintern med framkomlighet för plogbilar. ”När man nu planerar ca 30 lägenheter uppskattar vi att det tillkommer ca 50 bilar i området. Detta kommer att skapa stora olägenheter och är ur miljösynpunkt helt fel.”

Olsson är skeptiska till vad ytterligare belastning på dagens ”klent dimensionerade” ledningar för vatten och avlopp kan medföra.

”Vi anser att det blir betydande olägenheter för oss både ur miljösynpunkt och säkerhetssynpunkt.”

Kommentar

Ledningarna för vatten och avlopp är inte klent dimensionerade. Det är däremot ledningarna för dagvatten. För svar på frågan om dagvatten se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Frågorna om förtätning, bevarade tallar, bebyggelsens höjd och placering, lekplatsens placering, antal parkeringsplatser och framkomlighetsproblem längs vägarna besvaras längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 5:362, Joachim Petersson

Joachim Petersson vänder sig mot den planerade exploateringen och anser att trevåningshus och det stora antalet lägenheter ”måste betraktas som ett misslyckande med tanke på hur den befintliga boende- och närmiljön ser ut idag, och hur de närmsta granntomterna får en helt annan och betydligt försämrad karaktär med skuggverkan och insyn”. Anpassning till platsen har ej gjorts tillfredsställande.

”Bygg gärna, men låt det bli bra!”

Kommentar

Den nya bebyggelsens storlek och anpassning diskuteras längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 10:2, Brita och Boris Sundell

Sundell är besvikna på att kommunens samråd om detaljplanen inte har ”levt upp till ordets verkliga och demokratiska innebörd” och förstår inte varför inte det aktuella området kan bevaras som det är. De förespråkar därför ett kompromissförslag där kommunen och sakägarnas skilda åsikter skulle kunna enas i en villabebyggelse, med bibehållen lekplats. ”Det är oerhört viktigt att gröna lungor finns i tillräcklig omfattning inom alla bostadsområden.”

Sundell bidrar med några räkneexempel: Istället för att sälja marken till Peab för 9,1 miljoner kronor, kunde den delas i 10 st villatomter och säljas för 910 000 kr per tomt - ett lågt tomtpris, men som ger samma köpeskilling för kommunen. Därefter jämförs boendekostnaden per månad för villa- och lägenhetsboende i avsikt att uppmärksamma byggnadsnämnden ”på att boendet i nya bostadsrättslägenheter inte idag är ekonomiskt fördelaktigt”. Sundell rekommenderar därför byggnadsnämnden att kräva information om ”kalkylerade byggkostnader, insats+upplåtelsekostnader samt månadsavgifter” från företagsledningen för Peab.

Sundell stöder fullt ut yttranden från Eketånga 10:1, 9:2, 2:231 och 5:121.

Kommentar

Frågan om förtätning, andel grönområde och varför det planeras för flerbostadshus istället för villor diskuteras längst bak under ”samlade kommentarer”. Se även kommentarer till yttranden från Eketånga 10:1, 9:2, 2:231 och 5:121.

Eketånga 10:1, Lars G och Monica Petersson

Petersson ansluter sig i princip till vad som framförts av ägarna till fastigheterna Eketånga 9:2, 5:528, 2:231 och 5:121 angående exploateringen av området.

Petersson vill ”i första hand att området bevaras utan bebyggelse, men skulle någon form av bebyggelse bli aktuell bör en konsekvensbeskrivning för detaljplanen göras”. Petersson anser att kommunen istället bör upplåta marken för villabebyggelse och att detta dessutom skulle innebära ”en för kommunen avsevärt bättre ekonomi”.

Petersson efterfrågar en redovisning av vilka konsekvenser de nya huskropparna kommer att ge upphov till avseende skuggförhållanden på granntomterna.

Petersson anser att det inte verkar finnas något betryggande underlag avseende olika geotekniska förutsättningar, bl a hur planerat värmeuttag ur marken kommer att påverka tillgången för omkringliggande fastigheter. ”Man måste kunna visa att våra uppvärmningskostnader inte kommer att påverkas.”

Placeringen av ”miljöhuset” anses vara ologisk. En bättre placering vore i hörnet mot trägaragen tillhörande HSB-husen, alternativt norr eller söder om Bergtallsvägen. Där fyller det en avsevärt bättre funktion, inte minst för dem som kommer att bo söder om Bergtallsvägen. Med föreslagen placering kan det komma att ”kraftigt inskränka på trafik, parkering och övrig fordonstrafik inklusive utryckningsfordon”.

Petersson anser att analysen avseende trafikmiljön är bristfällig. Utbyggnad enligt detaljplanen ”kommer ytterligare medföra betydande trafikinskränkningar och olägenheter avseende trafiksituationen i Stenhuggeriet som är känt för sin omfattande cykeltrafik och familjepromenader inte minst med barn och barnvagnar”. Petersson påtalar även att Stenhuggeriet har en ökad mängd besökare och att ”en kraftigt ökad fordonsparkering utmed de smala vägarna” kan försämra trafiksäkerheten och att detta rimmar illa med kommunens miljömål. Fotgängare kommer att påverkas med ökade risker för trafikolycksfall, då utrymmen för fotgängare är begränsade redan nu.

”Direkta miljöolägenheter kommer att uppstå invid våra fastigheter då parkeringsplatser och tillhörande fordonstrafik kommer att förläggas direkt intill våra tomtgränser.” Petersson menar att det är rimligt att anta att detta ”ökar hälsoriskerna för boende genom ökade utsläpp

från fordon som körs och parkeras inom parkeringsområdena och angränsande gatunät”. ”En ökad motortrafik medför en ökad grad av buller från bilar, motorcyklar och mopeder.”

Petersson är också oroliga för ökade framkomlighetsproblem kring scoutstugan, där bilar ofta står parkerade längs gatorna.

Kommentar

Konsekvenserna av bebyggelsen - skuggförhållande, ekonomi, trafik, buller och avgaser kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”. Här beskrivs också kommunens tankar om förtätning och varför det planeras för flerbostadshus istället för villor.

”Miljöhuset” innehåller även en värmecentral, som via kulvert försörjer bebyggelsen på båda sidor av Bergtallsvägen. För radhusen nedanför Bergtallsvägen finns utrymme på gaveln för återvinningskärl mm (märkt ”miljö” i illustrationen).

Se även kommentarer till yttranden från Eketånga 9:2, 5:528, 2:231 och 5:121.

Eketånga 5:367, Görel och Henny Stangenberg

Stangenbergs förmodar att tillskottet av bilar blir ca 50 st och att varje bil gör tre tur- och returesor per dag. Detta skulle ge ett tillskott på 300 bilrörelser eller en ökning med 60%. Parkeringsbehovet anses vara underskattat och gatorna olämpliga för uppställning av bilar - de är för smala och saknar trottoarer eller annan markering för gångtrafikanter och cyklister.

Stangenbergs noterar att den befintliga ledningen i Bergtallsvägen i planbeskrivningen uppges vara klen dimensioneras och anser att det saknas redogörelse för hur detta skall hanteras.

Riskerna för hälsa och säkerhet anses öka i och med att lekplatsen flyttas ”till ett perifert område i anslutning till strandkant och sumpmark där tillsynsmöjlighet och tillgänglighet klart försämrats”

Stangenbergs förstår inte vad som menas med ambitionen att möjliggöra ett attraktivt lägenhetsboende, väl inpassat bland villor och tallar, om det innebär ”ett uppresande av 11-12 meter höga väggar 5 m framför någons altan och ett avverkande av 90% av träden”. Istället föreslås ”villabebyggelse eller kanske t om ett radhusområde”. Stangenbergs konstaterar att ”det kan vara önskat med andra boendeformer, men

då på områden där boendemiljön för andra inte påverkas i denna omfattning och trafiksituationen tillåter det”, och hänvisar till ett område i anslutning till Börgasgårdsvägen.

Stangenbergs summerar sitt yttrande med att konstatera att ”ovan angivna punkter klart visar att en miljöpåverkan är betydande, negativ och genomgripande för de kringboende och att därför behovet av en miljöprövning som grundligt belyser dessa faror och olägenheter är påkallad och skyndsamt bör utföras”.

Kommentar

För svar på frågan om dagvatten se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Frågorna om hanteringen av lekplatsens placering, bilparkering och ökning av trafikmängder kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”. Här beskrivs också kommunens tankar om förtätning och varför det planeras för flerbostadshus istället för villor.

Byggnadsnämnden anser inte att planförslaget innebär någon betydande miljöpåverkan. Även detta beskrivs mer utförligt under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 9:2, Christer Engström, Eva-Britt Engström, Madeleine Bramberger, Christer Bramberger

Fastighetsägarna hänvisar till såväl plan- och bygglagens 3 kap som miljöbalkens 6 kap vid uppräknig av de betydande olägenheter som de anser sig drabbas av.

Olägenheter för fastigheten Eketånga 9:2 beskrivs som

- insyn från loftgångarna på den nya bebyggelsen
- betydande skugga och skydd utsikt med en 11,5 meter hög vägg framför uteplatsen. ”Det kommer överhuvudtaget inte någon sol på vinterhalvåret.” Fastighetsägarna föreslår därför att byggnaden flyttas minst 4 m, att höjden reduceras genom att den tredje våningen tas bort samt att det tas fram en skuggstudie som visar dessa förhållanden. Det påpekas även att detaljplanegränsen ligger utanför fastighetsgränsen för Eketånga 5:200
- ”förfulning som orsakar stor otrivsel och försämrad livsmiljö”
- värdeminskning på den egna fastigheten
- säkerhetsrisk i anslutning till planerade parkeringsplatser
- säkerhetsrisk på grund av otillräckligt antal parkeringsplatser, vilket kommer att leda till parkering längs Bergtallsvägen.

”Parkeringsförbud i båda riktningarna på Bergtallsågen är nödvändig för trafiksäkerheten”, annars finns risk för problem med framkomlighet för utryckningsfordon.

- avgaserna från bilar på parkeringsområdet ”ger en helt oacceptabel hälsorisk för barn och vuxna i de angränsande husen”
- buller från ”de många ytterdörrarna från loftgångarna” och från bildörrar på parkeringsytan. Dessutom fordonsljud och ”annat ljud”. ”Sammanräknat kommer ca 275 ljudstörningar från några meters håll att orsaka en ohälsosam ljudmiljö.” ”Det är nödvändigt att få ett utlåtande från en oberoende expert om hur intermittent störande närljud påverkar sömn och psykisk hälsa.”

Fastighetsägarna anser att byggnaderna, med långa huskroppar på tre och två våningar, inte på något sätt tar hänsyn till omgivande bebyggelse. Varför skall det förtätas mer i detta villaområde än någon annanstans i kommunen?

Kommentar

Planområdet ovanför Bergtallsvägen omfattar både Eketånga 5:200 och Eketånga 5:194. Därför ligger detaljplanegränsen utanför fastighetsgränsen för Eketånga 5:200.

Frågorna om förtätning och byggnadernas utformning kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”.

Byggnadsnämnden anser inte att planförslaget innebär någon betydande miljöpåverkan. Även detta beskrivs mer utförligt under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 30:1, Marie Bengtsson

Nedan följer utdrag ur ett yttrande som även innehåller mycket bilder med tillhörande bildtexter.

”Vi som engagerar oss i planerna för Tallvik är oerhört rädda för att man, om de genomförs, inte kommer att skapa den goda boendemiljö som vi av tradition har i Halmstad...”

”HSB-husen [...] har en förhållandevis steril miljö men tack vare lekplatsens grönska och lummighet skapas en grön lunga till den intilliggande bebyggelsen.” ”Vilka tungt vägande skäl ligger till grund för att omvandla parkmarken till kvartersmark?”

Varför bryr sig inte kommunen om att strandskyddet återinträder då

detaljplanen förändras? Varför förnekar kommunens tjänstemän vad som står skrivet i lagen (MB 7 kap)? Marie Bengtsson hänvisar till kommunekologen, kommunens förslag till fördjupad översiktsplan och till handläggare på naturvårdsverket.

Marie Bengtsson efterlyser fler parkeringsplatser (ytterligare 13 platser + gästparkering) för att uppnå en standard på 1,5 parkeringsplatser per lägenhet och undrar hur utryckningsfordonens framkomlighet ska garanteras?

Marie Bengtsson efterlyser likhet inför lagen och ställer frågan: ”Hur kommer kommunen behandla en framtida ansökan om att bygga flerfamiljshus i tre våningar från någon av grannarna i området?” Istället har man gått byggföretagens ärende trots att ”kommunen förmodligen fått mer betalt för marken om man istället sålt den som villa-/radhustomter”. Varför har kommunen inte heller använt sin ”rätt att kräva att ett byggföretag under de två första upplåter de nybyggda bostäderna som hyresrätter”?

Marie Bengtsson anser inte att den presenterade detaljplanen följer Plan- och bygglagens 3kap 2 § (byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen) och inte heller intentioner i översiktsplan, planprogram och detaljplanens syfte.

För att kunna bedöma påverkan på omgivningen efterfrågas en skuggstudie för den nya bygganden.

Argument mot förtätning:

- Förstör mer för de som redan bor i området än nyttan som de nya husen ger
- Det finns redan flerfamiljshus i samma kvarter. Förtätningen är genomförd
- Befintliga flerfamiljshus utskiljer sig från områdets i övrigt sammanhållna karaktär.
- Tallarna som nu ger en behaglig bakgrund till befintliga flerfamiljshus kommer att avverkas.
- Parkmark ska endast vid tungt vägande skäl ändras till kvartersmark.
- Området nedanför ingår i ett omfattande område av Riksintresse för Naturvård.
- Prins Bertils stig kommer att beröras.

- De nya strandskyddsreglerna vill begränsa nybyggnation i områden som redan är mycket exploaterade.
- De högsta husen i ett område bör byggas högst upp längst bak - inte tvärtom så att de skymmer sikten.
- Boende i området är mycket beroende av bil. En stor del av fastigheterna kommer att gå åt till parkering.

Sammanfattningsvis vill Marie Bengtsson å de starkaste protestera mot tre stora förändringar av detaljplanen:

- möjligheten att bygga i två våningar, istället för en, nedanför Bergtallsvägen
- möjligheten att bygga i tre våningar, istället för två, ovanför Bergtallsvägen
- möjligheten att bygga tvåvåningshus på det som idag är parkmark "trots att det inte finns några tungt vägande skäl till detta

och föreslår:

- låt parkmarken förbli parkmark
- respektera den nya strandskyddslagen
- bygg enligt nuvarande detaljplan

Kommentar

En ny strandskyddslag infördes den 1 juli 2009. Den innebär att strandskydd alltid inträder/återinträder vid en planändring. För att kunna hantera planer som befinner sig "på båda sidor" av detta datum gäller övergångsbestämmelser. Se även länsstyrelsens yttrande "Planområdet omfattas ej av strandskydd".

Frågorna om förtätning och byggnadernas påverkan på omgivningen, varför det planeras för flerbostadshus istället för villor, ianspråktagande av parkmark och antalet parkeringsplatser kommenteras längst bak under "samlade kommentarer".

Eketånga 2:394, Larsjöran, Birgitta och Kristoffer Rosén

Inledningsvis anges att inget av yttrandena under programsamrådet har tillgodosetts och som exempel anges en 17 meter hög fasad strax innanför tomtgränsen, att 11 av 139 tallar bevaras och att lekplatsens placering närmast havet visar prov på en "skrämmande nonchalans".

Roséns undrar hur detaljplanen förhåller sig till Länsstyrelsens rådgivande synpunkter i programsamrådet, vilka handlade om att låta lekplatsen vara kvar och att ny bebyggelse inte bör placeras närmare havet än befintlig bebyggelse.

Hur kan man acceptera att närmaste busshållplats ligger minst 300 meter från bebyggelsen? ”Det naturliga är naturligtvis att man drar in bussen på Svanhallavägen och lägger en busshållplats i anslutning till den nya bebyggelsen.”

Roséns undrar varför man bortser från möjligheten att använda fjärrvärme i det nya området.

Kommentar

Om fjärrvärme byggs ut till Stenhuggeriet kan den nya bebyggelsen använda sig av det istället för bergvärme. Idag finns dock inga konkreta sådana planer. Se även yttrande från Halmstad energi och miljö.

Kommentarer angående bebyggelsens utformning, lekplatsens placering och kollektivtrafiken återfinns längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 2:50, Kerstin Hermansson (ej sakägare)

Kerstin Hermansson påtalar att trafikintensiteten är hög längs Bäckagårdsvägen och att trafiken på senare år har ökat. Värst är det på sommaren. ”Ett samtal på framsidan av våra hus går inte att föra.”

”Då det nu skall byggas lägenheter i Stenhuggeriet innebär detta att trafiken på Bäckagårdsvägen kommer att öka ännu mer. Frågan är om ni uppmärksammat detta problem i samband med planeringen av de nya lägenheterna.”

Kommentar

Frågan om trafikökning på Bäckagårdsvägen kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 5:197, Ulla Kazemi

Ulla Kazemi anser att placeringen av den nya bebyggelsen är störande. Den ligger för långt ner mot havet, i två plan, med ”insyn över hela vår tomt och in i huset” och med parkeringar ”utefter hela min tomtgräns”. Detta kommer att orsaka ”en avsevärd mängd buller i form av t ex motorljud eller bildörrar som öppnas och stängs. Utöver det tillkommer mycket annat störande ljud/buller av så många personer på så pass liten yta. Den nya bebyggelsen kommer även leda till ökad trafik med trafikproblem som följd.

Ulla Kazemi anser att den nya bebyggelsen förfular och bryter mot den befintliga bebyggelsen, att alldeles för många tallar avverkas och

att detta innebär att man kan ”räkna med att fastighetsvärdet minskar avsevärt”.

Det är en ”sämre lösning att anlägga en lekplats på öppen yta mot det håll där det blåser allra mest vid havet”. Dessutom finns där huggorm.

Ulla Kazemi noterar, liksom flera andra sakägare, att den befintliga ledningen i Bergtallsvägen i planbeskrivningen uppges vara klen dimensioneras och anser att det saknas redogörelse för hur detta skall hanteras.

Kommentar

Frågorna om bebyggelsens utformning, placering och påverkan på omgivningen i form av störande buller mm kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”. Här kommenteras även lekplatsens placering.

För svar på frågan om dagvatten se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Eketånga 2:397, Ingrid och Karl Erik Grönbeck

Grönbecks anser att ”den bebyggelse som nu planeras på kommunens mark varken ansluter i skala eller i hur volymerna placerats på tomten, till den befintliga bebyggelsen”. Byggnaderna borde separeras i mindre enheter, vilket skulle göra området ”mer transparent och det skulle skapas välgörande siktlinjer ner mot havet”. ”Har inte kommunen en ambition och ett ansvar att förädla de kvalitéer som finns i Stenhuggeriet och arbeta för att så många som möjligt får ta del av dessa, utan att kraftigt försämra för dem som redan bor i området?”

Grönbecks undrar varför kommunen inte utgått från gällande detaljplan, som varit ”utgångspunkt när vi valt att bosätta oss i området” och uppmanar till att behålla parkmarken och tallarna. Grönbecks motsätter sig också att man lägger ”huskroppar söder om Bergtallsvägen ända ner till prins Bertils stig” och uppmanar kommunen att låta lekplatsen ligga kvar där den finns idag. ”Området vid prins Bertils stig har en unik fauna.” och ”ny bebyggelse får inte störa intrycket av prins Bertils stig. Värna strandskyddet!”

”Vad vinner kommunen och dess invånare på en betydande förtätning av Stenhuggeriet? Det påpekas att den kraftiga förtätningen - 32 lägenheter jämfört med HSB's 22 - alstrar en kraftigt ökad trafik.

Kommentar

Frågorna om förtätning, bebyggelsens utformning, placering och påverkan på omgivningen i form av störande buller mm kommenteras längst bak under "samlade kommentarer". Här kommenteras även lekplatsens placering.

Angående frågan om strandskydd se kommentar ovan till yttrande från Eketånga 30:1.

Eketånga 5:121, Siv och Peter Graf samt Eketånga 2:231, Ing-Marie Skoglund

Graf och Skoglund anser inte att anpassningen till platsen "på något sätt har uppfyllts i den föreslagna detaljplanen" och hänvisar till detaljer om detta i synpunkter från fastigheterna Eketånga 9:2, Eketånga 10:1 samt Eketånga 5:528.

I yttrandet framförs uppfattningen att den nya bebyggelsen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att "vi vill således ha till stånd en Miljökonsekvensbeskrivning avseende effekterna av den tilltänkta markanvändningen". Skälen anges vara:

- behovsbedömningen gjordes i ett tidigt skede och kan "enligt vår uppfattning endast betraktas som preliminär".
- hur en "högexploaterad liten yta" påverkar grannfastigheter, dagvattenproblem, ändrad landskapsbild, riksintresse mm "borde studeras mera seriöst!"

Graf och Skoglund anser inte att det har gjorts en rimlig avvägning mellan det allmännas intresse och den enskildes och hänvisar till förarbeten till plan- och bygglagen.

"Vi som sakägare anser att man från kommunens sida skulle gå mer varsamt fram och arbeta utifrån synsättet att området egentligen varit berättigat att ligga under strandskydd. Vi önskar att kommunen inte använder sitt planmonopol för att högexploatera ett litet område, utan tanke på den värdefulla, kustnära miljön med angränsande riksintressen för natur- och friluftsliv."

"Vi motsätter oss att man ändrar parkmark till kvartersmark och förtydligar Länsstyrelsens beslut 1984-10-05: *Rent principiellt bör parkmark i fastställd detaljplan inte ändras till annat användningssätt utan tungt vägande skäl. Särskild försiktighet bör iakttas om en sådan ändring inverkar på grannes rätt och denne motsätter sig den föreslagna ändringen.*"

”Med erfarenhet av antalet gästande bilar som besöker boende i HSB-husen bör antalet parkeringsplatser utökas. Ökningen bör förläggas inom byggnadsområdet och inte belasta Svanhallavägen och Bergtallsvägen.” Graf och Skoglund föreslår även parkeringsförbud på delar av vägarna.

Graf och Skoglund efterfrågar uppgifter om skuggförhållande och byggnadshöjd i förhållande till Svanhallavägen och anser att ”hela projektet som presenterats fortfarande är skissartat”.

”För att undvika olägenheter som buller, skuggverkan på granntomter, olägenheter av att inte kunna vistas på egen tomt utan att känna sig observerad, föreslås att planerade tvåvåningshus sänks till envåningshus och planerade trevåningshus sänks till tvåvåningshus.”

Kommentar

Frågorna om förtätning, ianspråktagande av parkmark, behov av parkeringsplatser, bebyggelsens utformning, placering och påverkan på omgivningen kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”. Här kommenteras också behov av miljökonsekvensbeskrivning och avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen.

Se även kommentarer till yttrande från Eketånga 9:2, 10:1, och 5:528.

Angående frågan om strandskydd se kommentar ovan till yttrande från Eketånga 30:1.

Eketånga 5:513 och 5:514, HSB Brf Stenhuggeriet genom ordf. Jan Johansson och vice ordf. Nils Axelsson

”I förslaget planeras endast 34 parkeringsplatser. Med erfarenhet från behovet på vår egen fastighet är detta alldeles för få platser. Det måste finnas 1,5 platser per lägenhet eller ca 50 st i det nya området.” Planera även för plats för hemtjänsten att parkera sina bilar. Med för få parkeringsplatser befarar brf Stenhuggeriet att ”våra platser som redan nu är fullt belagda kan komma att tas i anspråk och att gatuparkering blir vanlig”.

Kommentar

Frågan om antal parkeringsplatser kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 5:528, Cecilia och Christian Anderberg

Anderbergs påtalar den betydande miljöpåverkan som kommer att drabba de villafastigheter som får en 11,5 meter hög fasad upprest framför sin altan, vilket har betydelse för ”insyn, solinfall och utsikt”. Dessutom kommer flera kringboende ”få bilar uppställda i omedelbar anslutning till sina hus [...] vilket också det innebär en betydande miljöpåverkan, i det närmaste av sanitär olägenhetskaraktär, i form av avgaser och störande ljud från motorer och bildörrar.”

I övrigt överensstämmer yttrandet med det från Eketånga 5:367.

Kommentar

Frågan om bebyggelsens miljöpåverkan kommenteras längst bak under ”samlade kommentarer”.

För övriga frågor se kommentarer till yttrande från Eketånga 5:367.

Eketånga 2:19, 2:165 m fl, Björn Jansson, Jansson Mark AB

Björn Jansson beskriver i sitt yttrande de önskemål om planläggning som Jansson Mark AB har haft i Söndrum under de senaste fyrtio åren. Jansson anser att planläggning av den egna fastigheten Eketånga 2:165 med kedjehus (kallat Annabo) ”ur alla samhällsperspektiv” utgör en bättre prioritering än aktuell detaljplan (Tallvik) samt att Halmstads kommun, i egenskap av markägare, är jävig i sin prioritering av Tallvik.

”Jansson Mark AB/Björn Jansson yrkar härmed att Halmstads kommun samtidigt med fastställelseprövningen av detaljplanen för Tallvik beslutar om planläggningen av Annabo, och skydd för Naturområde Eketånga 2:19.”

Kommentar

Byggnadskontoret har ett uppdrag från kommunstyrelsen att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Eketånga 5:194 och 5:200 m fl. Önskemål om planläggning av mark i närheten kan lämpligtvis framföras inom ramen för arbetet med Fördjupad översiktsplan för staden Halmstad. I remissförslaget till fördjupad översiktsplan finns idag ingen föreslagen exploatering av Eketånga 2:165.

SAMLADE KOMMENTARER

Förtätning

Det är alltid en avvägning som görs när en förändring ska ske av den fysiska miljön. I Halmstads kommun pågår hela tiden ett arbete för att hitta förtätningsmöjligheter inom befintliga tätorter. Förtätning är en av utgångspunkterna för en hållbar samhällsplanering och ger bl a möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur i form av t ex kollektivtrafik, vägar och ledningar samt att komplettera utbudet av boendeformer. Förtätning är en av de viktigaste principerna i kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för Halmstad.

Programområdet ingår i en befintlig bebyggelsestruktur och är redan planlagt, vilket gör att det har bedömts naturligt att bebygga. Detta medför samtidigt att en del befintliga värden, främst naturmark och tallar, försvinner. Beaktat att Stenhuggeriet är omgärdat av natur- och strövområden med starka skydd (riksintresse, naturreservat och naturvårdsprogram) har detta bedömts vara en rimlig konsekvens av planens genomförande.

Parkmark

Det har frågats efter tungt vägande skäl för att omvandla parkmark till kvartersmark. Det finns ingen särskild lag eller paragraf som kräver tungt vägande skäl. Att mark en gång planlagts för parkmark gör det inte omöjligt att 25 år senare ompröva behovet. Ianspråktagande av parkmark görs dock alltid med försiktighet. Det som i detta fallet ligger i vågskålen är kommunens ambition att förtäta inom befintliga bebyggelseområden samt att Stenhuggeriet i övrigt är mycket välförsörjt med grönområde.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger idag på Stenhuggerivägen, ca 360 meter från Bergtallsvägen, mitt i planområdet. Ny hållplats, enligt förslag till nytt linjenät i Halmstad, kommer att ligga strax över 400 meter från planområdet. Enligt förslag till transportplan för Halmstad skall nya bostäder planeras inom upptagningsområde för kollektivtrafik, dvs med 400 meter till närmaste hållplats. Mot bakgrund av detta anser byggnadskontoret att avståndet mellan de nya bostäderna och närmaste busshållplats är rimligt.

Att ändra busslinjens sträckning så att den går genom den planerade bebyggelsen är däremot inte rimligt, inte för ett så litet tillskott i antalet lägenheter.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen genererar en ökad mängd biltrafik. Vid planering av nya bostäder räknar Halmstad kommun med i genomsnitt 5 fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Eftersom flertalet av de planerade lägenheterna är små, 2:or och 3:or, och med goda kvarboendemöjligheter antas antalet fordonsrörelser bli något lägre än genomsnittet.

Det innebär att tillskottet från nytilkomna bostäder beräknas bli 100-160 fordonsrörelser per dygn. Ställt mot befintliga trafikmängder blir ökningen procentuellt sett relativt stor - på Långenäsvägen 20-30%, på Bäckagårdsvägen 4-7% - men fortfarande handlar det inte om stora trafikmängder.

De påtalade problemen sommartid, med stora trafikmängder på Bäckagårdsvägen, förs vidare till teknik- och fritidskontoret och till kommunens arbete med transportplan för Halmstad.

Parkeringsplatser

Den nya bebyggelsen kommer att ge ett tillskott på 32 lägenheter, med en sammanlagd bruttoarea på ca 3500 m². Halmstads parkeringsnorm relaterar till bruttoarea (BTA) och kräver 8 platser (7 för boende, 1 för besökare) per 1000 m² BTA. Normen kräver alltså endast 28 platser.

I samrådsskedet fanns 35 st parkeringsplatser inritade i förslaget. Dessa har nu utökats med 7 platser till 42 st platser, vilket ger 1,3 platser per lägenhet. Därmed anser byggnadskontoret att behovet av parkeringsplatser för den nya bebyggelsen är tillfredsställt.

Vid större tillställningar anser byggnadskontoret att det är rimligt att besökare parkerar längs gatorna i kvarteren. Med sju meters bredd på gatumarken bör detta inte leda till framkomlighetsproblem för utryckningsfordon.

Bebyggelsens utformning och placering

Många undrar hur byggnadskontoret kan påstå att den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad till omgivningen. För många är flerbostadshus i sig ett brott mot omgivningens karaktär.

Den föreslagna bebyggelsen är placerad så att stora tomtytar sparas, vilket gör det möjligt att bevara tallar. Detta är något som byggnadskontoret bedömer vara en viktig kvalitet. De gråa träfasaderna och en byggnad som med nedtrappade fasadhöjder följer terrängen, anser byggnadskontoret vara en anpassning till omgivningen. Det ger den förhållandevis stora volymen en enkel, nedtonad framtoning. Samtidigt är den en kontrast mot

villabebyggelsen. Byggnadskontoret anser inte att en kontrast måste vara negativ eller att en anpassning måste innebära att det ska se likadant ut.

Många undrar över bebyggelsens höjd och önskar att byggnaderna begränsas till max två våningar. I det sammanhanget är det viktigt att vara medveten om att dagens gällande detaljplan tillåter tvåvåningshus ovanför Bergtallsvägen på fastigheten Eketånga 5:200. Där är maximal byggnadshöjd 6 meter och begränsning av taklutningen saknas, vilket innebär att ett 10 meter brett hus med 45° taklutning kan få ennockhöjd på 11 meter. Detta skall jämföras med planförslaget, som på Eketånga 5:200 tillåter att byggnadens högsta totalhöjd (inkl solfångare) når 17,5 m över havet, vilket som mest kan bli 11 m över markytan.

I syftet med detaljplanen beskrivs ambitionen att åstadkomma ett boende med goda kvarboendemöjligheter. För att uppnå hög tillgänglighet krävs hiss till lägenheterna norr om Bergtallsvägen. För att hålla boendekostnader på en rimlig nivå behöver kravet på hiss följas av en någorlunda hög exploateringsgrad, vilket i detta fall resulterar i en tredje våning i en del av byggnaden.

Bebyggelsens gräns mot havet överensstämmer väl med byggrätterna i den omgivande detaljplanen.

Användning och upplåtelseform

Detaljplanen är ett uttryck för ambitionen att åstadkomma olika boendemöjligheter inom stadsdelen Stenhuggeriet. Villorna kompletteras med lägenhetsboende, och dessutom lägenheter med hög tillgänglighet. Att det finns bostadsrätter på fastigheterna just bredvid planområdet har inte så stor betydelse ur ett samhällsperspektiv - möjligheterna till lägenhetsboende inom Stenhuggeriet ökar med den föreslagna bebyggelsen.

De olika räkneexempel som presenterats för att visa att kommunen hade kunnat "tjäna" motsvarande på att istället sälja planområdet som villatomter har mindre betydelse. Kommunen äger inte mark enbart för att "tjäna" pengar, utan för att möjliggöra en utveckling av samhället. I detta fall har förtätning, tillgänglighet och lägenhetsboende varit avgörande.

Påverkan på omgivande bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring av närmiljön och därmed en påverkan på omgivningen. Vad den påverkan innebär för grannarna runt omkring ställs mot vad bebyggelsen innebär för samhället i stort - de enskilda intressena vägs mot de allmänna. Det är samma resonemang som förts för parkmarken.

Den nya bebyggelsen innebär däremot inte ”betydande olägenheter” enligt PBL 3 kap, 2 §. Buller i form av dörrar som slås igen eller problem med luftföroreningar från bilar på tomgång, kommer inte i närheten av den påverkan som kan klassas som ”betydande olägenhet”.

Planhandlingarna har kompletterats med en skuggstudie och perspektivbilderna har kompletterats med den omgivande bebyggelsen för att bättre beskriva påverkan på omgivningen. Det är främst fastigheterna längs den nya bebyggelsens nordöstra gräns som påverkas av förändrad utsikt, ökad beskuggning och insyn. Denna påverkan kan inte heller anses vara ”betydande”.

Den behovsbedömning som gjordes parallellt med programförslaget gäller fortfarande. Den påverkan och de störningar som har påtalats innebär inte att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget.

Skuggförhållande

Skuggstudien jämför befintliga förhållande med planförslaget och med två alternativa bebyggelser enligt gällande detaljplan. Skuggstudien visar hur framtida byggnaders skuggor faller över grannfastigheterna. Eftersom planområdet idag till största del är obebyggt ökar antalet skuggtimmar jämfört med dagens förhållande.

Störst förändring blir det för fastigheten Eketånga 9:2. Ändå innebär bebyggelsen enligt planförslaget inte mer än 3-4 meter skugga in på tomten kl 19 på midsommarafton, vilket byggnadskontoret anser vara en acceptabel försämring. Under hela sommarhalvåret tar sig inte skuggan över fastighetsgränsen före kl 16. På eftermiddagar under vinterhalvåret skuggas däremot granntomterna, och främst Eketånga 9:2, av den nya bebyggelsen.

Man kan också konstatera att där gällande detaljplan tillåter bebyggelse i två plan skulle skuggan från bebyggelse enligt gällande plan motsvara skuggan från bebyggelse enligt planförslaget. Det beror bl a på att gällande plan tillåter bebyggelse närmare gräns mot granne jämfört med planförslaget. Jämförelse med gällande detaljplan är relevant eftersom den avgör vilken påverkan man som granne har kunnat förvänta sig de senaste 25 åren.

Tallarna

Eftersom planprogrammet konstaterar att tallarna inom planområdet har stor betydelse för karaktären införs marklovsplikt för 17 utmarkerade tallar. Dessa får inte fällas utan tungt vägande skäl. De markerade tallarna utgör ett minimiantal. Det sparade antalet tallar kan i slutändan mycket väl överstiga dessa sjutton.

Lekplatsen

Lekplatsen flyttas till området precis nedanför bebyggelsen på Eketånga 5:549. Det är en torr och skyddad plats, på en liten höjd med uppvuxna träd runtomkring. Den nya lekplatsen får en mycket bättre standard än den befintliga. Anläggningskostnaden täcks av exploateringen.

Byggnadskontorets bedömning är att lekplatsen får en bättre och mer tillgänglig placering i anslutning till prins Bertils stig. Den blir på ett tydligare sätt "allas" lekplats istället för att tillhöra ett särskilt kvarter. Byggnadskontoret bedömer inte att närheten till havet eller den omnämnda förekomsten av huggorm utgör särskilda säkerhetsrisker jämfört med lekplatsens tidigare placering.

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lina Lindegren
Planarkitekt

tillhörande detaljplan för

EKETÅNGA 5:194, m fl

Stenhuggeriet, HALMSTAD

Normalt förfarande

Byggnadsnämnden 2010-11-24

Plan 1036 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§.

Programsamråd

Programsamråd genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2009-05-27 §180 under tiden 3 juni - 24 augusti 2009. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översändes till dem. Berörda sakägare bjöds in till samrådsmöte den 17 juni 2009 i Folkets hus, Stenhuggeriet. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på byggnadskontoret. Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden inkom från 13 berörda remissinstanser. Ingen motsatte sig innehållet i planprogrammet.

Yttranden från sakägare som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Att det ska byggas på mark som idag är parkmark och att befintlig lekplats därmed föreslås flyttas.
- Oro för att ambitionen att bevara tallar inte kan uppfyllas - att det blir som de befintliga flerfamiljshusen (HSB) - mycket asfalt och lite träd.
- Att karaktären förvanskas med flerfamiljshus i ett område med befintlig villabebyggelse.
- Oro för trafikökning.

Plansamråd

Plansamråd genomfördes enligt byggnadsnämndens beslut 2010-05-19 §180 under tiden 15 juni - 10 augusti 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översändes till dem. Planförslaget var under samrådstiden även tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare bjöds in till samrådsmöte den 29 juni 2010 i Folkets hus, Stenhuggeriet. Byggnadskontoret uppmanades då att till utställningsskedet ta fram skuggstudier samt perspektivskisser och sektioner som även visar omkringliggande bebyggelse, för att ge en bättre bild av planförslagets påverkan på omgivningen. Dessutom efterfrågades förslag på placering av fler parkeringsplatser.

Yttranden från sakägare och myndigheter som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Dagvattensituationen
- Ökad trafik som riskerar att leda till trafikproblem
- Brist på parkeringsplatser som riskerar att leda till framkomlighetsproblem för räddningstjänsten och försämrad trafiksäkerhet
- Önskemål om att endast bebygga planområdet med villabebyggelse, eller möjligtvis radhus enligt gällande detaljplan, dvs endast i två plan ovanför Bergtallsvägen respektive ett plan nedanför.
- Önskemål om att inte överföra parkmarken till kvartersmark och att låta lekplatsen finnas kvar på befintlig plats
- Önskemål om att fler tallar sparas
- Oro för olägenheter med skuggade uteplatser, förlorad utsikt, problem med insyn, buller och avgaser

Planutställning

Detaljplanen ställdes ut enligt byggnadsnämndens beslut 2010-09-29 §292 under tiden 15 oktober - 15 november 2010. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare bereddes tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar översändes till dem. Planförslaget var under samrådstiden även tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Merparten av de yttranden som inkom under plansamrådet kvarstår. Länsstyrelsen önskar en tydligare beskrivning av hur dagvattnet skall omhändertas.

STÄLLNINGSTAGANDE

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring av närmiljön och därmed en påverkan på omgivningen. Vad den påverkan innebär för grannarna runt omkring ställs mot vad bebyggelsen innebär för samhället i stort - de enskilda intressena vägs mot de allmänna. I det aktuella planförslaget anses de allmänna intressena överväga. Förslaget ger en ökad variation av upplåtelseformer, lägenheter med hög tillgänglighetsstandard och bidrar till en förtätning av befintlig bebyggelse - en viktig förutsättning för en hållbar samhällsutveckling.

Synpunkter som inkom under samrådet ledde till att planförslaget nu innehåller fler parkeringsplatser.

Synpunkterna som inkom under samråds- respektive utställningsskedet har däremot inte lett till några avgörande förändringar av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande återigen synpunkter på dagvattenhanteringen och ”anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en utförligare beskrivning av hur fördröjningen på kvartersmark norr om Bergtallsvägen ska ske. Enligt planbeskrivningen ska fördröjning av dagvattnet ske på kvartersmark för att kapaciteten i ledningssystemet ska vara tillräcklig då tillskottet i ledningen inte får överstiga 10 l/s och ha. Planbeskrivningen saknar dock en utförligare beskrivning av vilken metod som ska användas för att uppnå detta.”

Kommentar

Dagvattnet från fastigheterna ovanför Bergtallsvägen ansluts till befintligt dagvattensystem, men med fördröjning för att kapaciteten i ledningarna skall räcka. Fördröjning sker i ett dagvattenmagasin, antingen i form av en damm, eller i kassetter som grävs ner. Utloppet till ledningsnätet stryps så att maximalt 10 l/s och ha tillförs.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER, M FL

Kommunala handikapprådet

”Handikapprådet har utöver tidigare angivna synpunkter i ärendet inget att tillägga för tillfället”

Kommentar

Byggnadskontorets kommentar kvarstår enligt nedan:

Handikapprådet kommer med många goda råd som till stor del överensstämmer med juryns granskning av inkomna tävlingsbidrag inom ramen för kriteriet om tillgänglighet och kvarboende i markanvisningstävlingen. Synpunkterna vidarebefodras till exploatören.

Hiss finns till lägenheterna ovanför Bergtallsvägen. Se kommentar nedan till Hemvårdsnämndens yttrande.

Utrymning kan ske via loftgång och trappor.

Frågan om upplåtelseform kommer inte att regleras.

Barn- och ungdomsnämnden

”Barn- och ungdomsförvaltningen är positiv till föreslagen utbyggnad. Söndrum är ett elevområde för kommunal grundskola. Barnen erbjuds plats på någon av de fyra skolorna med år F-5 och därefter går eleverna till Hallägraskolan, Söndrumskolan från hösten 2012. Söndrum har också en fristående grundskola för år F-9 i Eketånga nära Tallviksområdet.

Tallviksområdet kanske inte i första hand lockar barnfamiljer men däremot kan villor i Söndrum bli lediga då boende där flyttar till lägenhet i Tallvik. Därför kan barnantalet öka i hela Söndrum.

Hela Söndrumsområdet kommer att fortsätta få ett ökat antal boende de närmaste åren. Albinsro börjar byggas och får en inflyttning inom några år. Under år 2011 kommer 4 nya förskoleavdelningar att byggas i Söndrum genom tillbyggnader av Bäckagårds och Bergsgårds förskolor. Ytterligare avdelningar kommer att behövas. Barn- och ungdomsförvaltningen föreslår en nybyggnad av skola i Ranagårdsområdet när det området byggs ut. Där föreslås även en stor förskola nära skolan.

Trafiken ökar när det nya Tallviksområdet och Söndrum som helhet byggs ut. Många barn rör sig i områdena mellan skolorna och stor hänsyn måste tas till trafiksäkerheten.

Det är positivt att planen vill bevara och utveckla lekplatsen inom området då den är viktig för barn i förskoleverksamhet och på fritiden.”

Kommentar

Informationen noteras.

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker planförslaget under förutsättning att synpunkterna enligt nedan beaktas:

För att genomföra planen förutsätts att iordningsställande av lekplatsen bekostas av exploateringen. Anläggningskostnaderna för lekplatsen bedöms uppgå till 900 000 kronor. Utförandet av lekplatsen bör ske parallellt med rivningen av den befintliga.

Kommentar

Lekplatsen bekostas av exploateringen. Informationen om anläggningskostnad har vidarebefordrats till fastighetskontoret.

Halmstads energi och miljö

Det finns ingen fjärrvärme i området. HEM har planer på utbyggnad om det visar sig finnas tillräckligt stort intresse. Utbyggnaden kan i så fall bli tidigast 2012-13 eftersom det är långt till befintliga ledningar.

Kommentar

Informationen noteras.

Räddningsnämnden

Räddningstjänsten har tagit del av remitterade handlingar och har inga ytterligare kommentarer utöver det som meddelats i yttranden under program- och plansamrådet.

Kommentar

Byggnadskontorets kommentarer kvarstår enligt nedan:

Detaljplanebestämmelserna bör inte innehålla krav på att utrymning skall kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Utrymning kan ske via loftgång och trappor. Exploatören har meddelats att det kan bli fråga om utökade brandskyddskrav. Detta kommer att hanteras i bygglovskedet.

Detalplanen omfattar inga förändringar i gatunätet.

Hemvårdsnämnden

Hemvårdsnämnden vidhåller yttrandet som lämnades 2010-08-25.

Kommentar

Byggnadskontorets kommentar kvarstår enligt nedan:

Lägenheterna i radhusen nedanför Bergtallsvägen har inte lika hög tillgänglighetsstandard som lägenheterna i flerbostadshusen ovanför Bergtallsvägen. Det är en avvägning som gjordes vid utvärderingen av tävlingsbidragen i förhållande till övriga kriterier - miljö, utformning och ekonomi.

Utformningen av utemiljön har fokus på tillgänglighet, både inom planområdet och till Prins Bertils stig. Promenadvägen till närmaste busshållplats kommer inte att ändras inom ramen för denna detaljplan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen
Fastighetsnämnden
Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden
Hallandstrafiken
Kulturmiljö Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH BOENDE

Eketånga 9:2, Christer Engström, Eva-Britt Engström,
Madeleine Bramberger, Christer Bramberger

”Synpunkterna framförda 2010-07-18 har kommenterats, men inte tagits hänsyn till, varför de kvarstår som underlag för kommande överklagande.”

Bramberger inleder med att kommentera samrådsredogörelsen och de kommentarer som byggnadskontoret har lämnat på samrådsyttrandet:

- Att det skulle vara krav på hiss och rimliga boendekostnader som leder till att man måste bygga en tredje våning är ”ett fullständigt orimligt argument med tanke på konsekvenserna för vår boendemiljö på 9:2”.
- Perspektivbilderna anses saknas från nordväst (med Brambergers hus i förgrunden), vara för små och dessutom försedda med fiktiva träd för att dölja höjdskillnaden. ”Med ett 11 m högt och 70 m långt komplex endast 15 m från vår uteplats måste man inse att vi påverkas av förändrad utsikt, ökad beskuggning och insyn. Om inte denna påverkan är betydande, ”vad kan då anses vara betydande”?
- ”Skugganalysen tar endast upp sommarförhållanden och är därför ofullständig”. Krav ställs på ”en kompletterande skugganalys”, som även visar vintersolståndet och att byggnadskontoret tar konsekvensen av skugganalysen och reducerar bygghöjden en våning.
- Bramberger anser att skugganalysen borde jämföra den nya bebyggelsen med ”enplans och en- och enhalvplans normalstora villor”. ”Det är det vi har förväntat oss skall komma på granntomten.” ”I skugganalysen jämförs nybyggnationen [...] med sämsta möjliga placering av högsta tillåtna hus i den nuvarande detaljplanen.”
- Ett krav är att ”en noggrann miljöprövning genomförs av en oberoende aktör”.

Bramberger för även upp frågan om stranderosion som en viktig aspekt att analysera i en miljöprövning.

Bramberger är kritiska över samrådsförfarandet och den information som lämnats om projektet och att byggnadskontoret oemotsagda har beskrivit projektet i en annonsbilaga till Hallandsposten. Dessutom anser de att ”utställningen om detaljplanen i Rådhuset var undermålig”. Fastighetsägarna reagerar över byggnadskontorets påståenden om att byggnaderna, med långa huskroppar på tre och två våningar, tar hänsyn till omgivande bebyggelse. Inte heller kan man påstå att de följer sluttningen på ett naturligt sätt när detaljplanen tillåter en generell maxhöjd.

”Sammanfattningsvis är det uppenbart för oss att den föreslagna detaljplanen med huskomplexen inte på något sätt är försvarbar och bör därför förkastas.”

Kommentar

Byggnadskontoret har kompletterat skugganalysen med ett utdrag även för den 21 december.

Stranderosion är en viktig fråga men omfattas eller påverkas inte av denna detaljplan.

Planförfarandet följer plan- och bygglagen. Begreppet ”utställning” syftar i detaljplaneprocessen på det som avses i PBL kap 5 §23-28.

Byggnadskontorets bedömningar och kommentarer som lämnats till tidigare yttranden kvarstår och återfinns även i utlåtandet längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 30:1, Marie Bengtsson

Marie Bengtsson ifrågasätter att man kallar de nya husen för väl inpassade mellan villor och tallar. Och undrar ”På vilket vis, mer än till färgen, kan man tycka att förslaget med ett trevåningshus och 32 lägenheter på 7800 kvm passar in bland villor och tallar?”

Marie Bengtsson anser att detaljplanen innebär en fördubblad förtätning jämfört med vad gällande detaljplan tillåter och dessutom ”dubbelt så tätt i jämförelse med HSB-husen”. ”Tallvik planeras för 32 lägenheter på 7600 kvm mot 21 HSB-lägenheter på 9800 kvm.”

”Många av dem som bor i de kringliggande husen drabbas väldigt, väldigt hårt av höjden på de planerade husen såväl med förändrad utsikt men även på ökad insyn.”

Marie Bengtsson anser inte att den presenterade detaljplanen följer Plan- och bygglagens 3kap 2 § (byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen) och inte heller intentioner i översiktsplan, planprogram och detaljplanens syfte.

Marie Bengtsson anser att gatubredderna är felaktigt angivna till 7 m i samrådsredogörelsen och är orolig för räddningstjänstens möjligheter till framkomlighet.

”Varför bryr sig inte kommunen om att strandskyddet återinträder då detaljplanen förändras?” Är det moraliskt riktigt att med några få dagars marginal använda sig av övergångsregler för att bygga hus som ska stå i 100-tals år?”

Marie Bengtsson anser att kommunen går byggföretagens ärende och har räknat ut att ”om byggnationen görs enligt förslaget gör byggföretaget minst en vinst på 43 miljoner kronor”.

Avslutningsvis vill Marie Bengtsson framföra sina samlade synpunkter och föreslår:

- låt parkmarken förbli parkmark
- respektera den nya strandskyddslagen
- bygg enligt nuvarande detaljplan

Kommentar

Gatubreden ser idag ut att vara 5 meter på just det parti av Bergtallsvägen, som passerar detaljplaneområdet. Det beror på att gatumarken inte har tagits i anspråk som gata. Träd och gräs har tillåtits växa ut över gatumarken. Den detaljplanelagda gatumarken är dock 7 meter bred, vilket bör justeras i samband med att detaljplanen genomförs

En ny strandskyddslag infördes den 1 juli 2009. Den innebär att strandskydd alltid inträder/återinträder vid en planändring. För att kunna hantera planer som befinner sig ”på båda sidor” av detta datum gäller övergångsbestämmelser. Länsstyrelsen bekräftar detta i sitt samrådsyttrande genom att konstatera att ”Planområdet omfattas ej av strandskydd”. Man bör också notera att det även med den nya lagen finns möjlighet att upphäva strandskydd i detaljplan.

Övriga frågor överensstämmer med tidigare yttrande. Kommentarer som lämnats till tidigare yttranden kvarstår och återfinns även i utlåtandet längst bak under "samlade kommentarer".

Eketånga 5:197, Ulla Kazemi

Ulla Kazemi anser att den nya bebyggelsen placeras för långt ner mot havet. "Byggnaderna borde placeras högre upp. Det vill säga ca 6 m längre från havet och i linje med omkringliggande fastigheter."

Kazemi anser inte att det finns godtagbara skäl att ändra i befintlig detaljplan, så att man nu ska få bygga fler våningar och på parkmark, och anser dessutom att det finns ett skriftligt löfte från kommunen om att bygga tre hus på Eketånga 5:549.

"När det gäller Eketånga 5:200 kan alla de tre andra sidorna anses lämpligare än den valda sidan att lägga parkeringar." Dvs antingen längs vägarna eller de befintliga garagen.

Från parkeringsytorna kommer det bli "en avsevärd mängd buller i form av t ex motorljud eller bildörrar som öppnas och stängs. Utöver det tillkommer mycket annat störande ljud/buller av så många personer på så pass liten yta."

Ulla Kazemi anser att den nya bebyggelsen "av den storleken, höjden och utseendet bryter avsevärt mot befintlig bebyggelse" och att man kan "räkna med att fastighetsvärdet minskar avsevärt". Dessutom "avverkas drygt 82% av träden", vilket anses vara både "onödigt och ha en betydande inverkan på miljön".

Den nya bebyggelsen kommer även leda till ökad trafik och "vägarnas trafikbelastning kan komma att öka med mer än 100%". Redan idag är "trafikbruset störande om man sitter ute i trädgården".

Det är en "sämre lösning att anlägga en lekplats på öppen yta mot det håll där det blåser allra mest vid havet". Dessutom finns där huggorm.

Ulla Kazemi noterar, liksom flera andra sakägare, att den befintliga ledningen i Bergtallsvägen i planbeskrivningen uppges vara klent dimensioneras och anser att det saknas redogörelse för hur detta skall hanteras.

Kommentar

Byggnadskontoret känner inte till vilket skriftligt löfte som avses vad gäller bebyggelse av Eketånga 5:549.

För svar på frågan om dagvatten se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

I övrigt har frågorna i yttrandet besvarats i samrådsskedet. Svaren återkommer här i utlåtandet längst bak under "samlade kommentarer".

Eketånga 2:397, Ingrid och Karl Erik Grönbeck

Grönbecks hade hoppats på en utställning med "modell över nybyggnationen och den angränsande bebyggelsen". "Då hade man lättare kunnat bedöma samspelet mellan ny och befintlig byggnation. Hade man dessutom satt in ett trettio-tal små leksaksbilar [...] så hade trafiksituationen i Stenhuggeriet illustrerats." Istället för den digitalt framställda skuggstudien hade "skuggornas spel lättare åskådliggjorts med en modell med en ljuskälla som sol". Dessutom ifrågasätts några av hushöjderna: "Skuggan av garaget på fastigheten 8:1 är lika lång som skuggan från de nya tvåvåningshusen. (Mars 21 kl 16)"

Grönbecks anser att "flera detaljer, som rör de nya husen, är dåligt eller inte alls redovisade". Det framgår t ex inte av utställningen att byggnaderna skulle vara passivhus, vilket de uppfattat under samrådsmöten. Utställningen förmedlar inte heller att husen planeras med loftgång. Planlösningar för lägenheterna saknas. Skall hela Bergtallsvägen med omgivning rivas upp för att avloppet skall fungera?

Grönbecks anser att lekplatsen borde placeras väster om de nybyggda husen eftersom marken ändå inte kommer att användas. "Det blir ett område som bara ligger där." Alternativt föreslås den nya bebyggelsen flyttas västerut på tomten.

Kommentar

Begreppet "utställning" syftar i detaljplaneprocessen på det som avses i PBL kap 5 §23-28.

Enligt datormodellen sträcker sig skuggan från garaget på Eketånga 9:1 (antar att det är det som menas istället för 8:1), ca 10 meter ut från byggnaden medan skuggan från tvåvåningshusen sträcker sig ca 20 meter (den 21 mars kl 16).

Många frågor uppstår när ens närmaste omgivning skall bebyggas. Detaljplanen besvarar inte alla dessa frågor och har inte ens juridisk möjlighet att hantera dem. I just den här detaljplanen är dock många frågor belysta på ett tidigt stadium i och med tävlingsförfarandet och möjligheten att styra detaljutformning i exploateringsavtalet.

Byggnaderna skall inte uppföras som passivhus, däremot kommer de vara energieffektiva och välisolerade (stys av exploateringsavtalet, kan inte regleras i detaljplan). Perspektivbilderna på plankartan visar att husen planeras med loftgång. Lägenheternas planlösning hanteras i bygglovet (men har redan presenterats i tävlingsskedet). Planbeskrivningen (s 17) konstaterar att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet.

För kommunen är det viktigt att befintlig lekplats ersätts med en ny allmän lekplats, som är tillgänglig för hela Stenhuggeriet. Därför är placeringen på parkmark, i anslutning till prins Bertils stig, väl lämpad.

Eketånga 5:121, Siv och Peter Graf samt Eketånga 2:231, Ing-Marie Skoglund

Graf och Skoglund hänvisar inledningsvis till sina tidigare inlämnade synpunkter och konstaterar att de "är fortfarande i högsta grad gällande nu". "Vi konstaterar dock att beslutsfattare och tjänstemän inte tagit någon hänsyn till vad majoriteten av de berörda sakägarna har anfört. Demokratin är satt ur spel, genom att kommunen valt att låta exploatören bestämma byggnaders placering, utformning, höjd mm genom ett på förhand utformat exploateringsavtal som inte tillåter något inflytande från berörda sakägare."

I yttrandet framförs uppfattningen att den nya bebyggelsen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att "en Miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig före fastställande av detaljplanen". "Genom en sådan kan man utreda alternativt byggande. Utreda den bekymmersamma dagvattenproblematiken, när man nu hårdgör kvarvarande naturmark som kan fungera som avvattningsområde."

Graf och Skoglund hänvisar till "Internremiss i kommunen juni 2010 Planutredning - Förtätning Söndrum" där det konstateras att "ett grönområde har även en viktig funktion för avrinning av dagvatten" och vidare "Även Stenhuggeriet har stora problem med dagvatten". Graf och Skoglund hänvisar till slutsatsen att "Då en förtätning av bostäder på grönområden i Söndrum kan innebära stora problem med

dagvattenhantering är det av vikt att frågan utreds och löses innan en förtätning i området kan vara aktuell.”

Kommentar

Den internremiss som yttrandet hänvisar till var ett tidigt utkast utan färdiga formuleringar. Den är fortfarande endast ett internt arbetsmaterial som inte har behandlats politiskt.

Grönområden har betydelse för omhändertagande av dagvatten och Stenhuggeriet har stora problem med dagvatten. Detta är väl kända faktum inom Halmstads kommun och därför har dagvattenfrågan hanterats med bestämmelser i plankartan och uppgift om flödesbegränsning i planbeskrivningen.

Kommentarerna som lämnats till tidigare yttranden kvarstår och återfinns även i utlåtandet längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 5:528, Cecilia, John, Julia och Christian Anderberg

Anderbergs har inlämnat ett yttrande som i allt väsentligt överensstämmer med det som framfördes i plansamrådet.

I detta yttrande tillkommer synpunkten att kommunen ”ämnar ersätta vanvården [av befintlig lekplats] med att erbjuda en ny lekplats förlagd till en plats som är svår att nå och dessutom ligger i anslutning till öppet vatten och ett kärr”. Detta på ett område ”som enligt lagstiftarens mening skall vara i åtnjutande av strandskydd”.

Anderbergs anser att de boendes intressen inte har beaktats, och hänvisar till plan- och bygglagens formulering om att både allmänna och enskilda intressen skall beaktas.

Kommentar

Kommentarerna som lämnats till tidigare yttranden kvarstår och återfinns även i utlåtandet längst bak under ”samlade kommentarer”.

Eketånga 2:19, 2:165 m fl, Björn Jansson, Jansson Mark AB

Björn Jansson beskriver i sitt yttrande de önskemål om planläggning som Jansson Mark AB har haft i Söndrum under de senaste fyrtio åren. Jansson anser att planläggning av den egna fastigheten Eketånga 2:165

med kedjehus (kallat Annabo) ”ur alla samhällsperspektiv” utgör en bättre prioritering än aktuell detaljplan (Tallvik) samt att Halmstads kommun, i egenskap av markägare, är jävig i sin prioritering av Tallvik. ”Planområdet är inte utformat i beaktande av Jansson Mark AB:s gällande avtal inom området Eketånga, inte utformat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut inom området mm.”

Jansson Mark AB/Björn Janssons uppfattning är ”att den för utställning aktuella planändringen TALLVIK inte har handlagts med ett normalt förfarande enligt plan- och bygglagen”. Kommunens handlande över huvudtaget i detta ärende strider mot plan- och bygglagen.

”Jansson Mark AB/Björn Jansson yrkar härmed att Halmstads kommun samtidigt med fastställelseprövningen av detaljplanen för Tallvik beslutar om planläggningen av Annabo, och skydd för Naturområde Eketånga 2:19.”

Kommentar

Byggnadskontoret har ett uppdrag från kommunstyrelsen att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Eketånga 5:194 och 5:200 m fl. Önskemål om planläggning av mark i närheten kan lämpligtvis framföras inom ramen för arbetet med Fördjupad översiktsplan för staden Halmstad. I remissförslaget till fördjupad översiktsplan finns idag ingen föreslagen exploatering av Eketånga 2:165.

Byggnadskontoret har handlagt detaljplanen enligt plan- och bygglagens regler om normalt förfarande.

SYNPUNKTER I TIDIGARE SKEDE

Programsamarbetsredogörelsen och samrådsredogörelsen innehåller de synpunkter som inkommit tidigare i planärendet och biläggs detta utlåtande. De samlade kommentarerna nedan hänvisar till yttranden under hela planprocessen.

SAMLADE KOMMENTARER

Förtätning

Det är alltid en avvägning som görs när en förändring ska ske av den fysiska miljön. I Halmstads kommun pågår hela tiden ett arbete för att hitta förtätningssamhällsplanering och ger bl a möjlighet

att nyttja befintlig infrastruktur i form av t ex kollektivtrafik, vägar och ledningar samt att komplettera utbudet av boendeformer. Förtätning är en av de viktigaste principerna i kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för Halmstad.

Programområdet ingår i en befintlig bebyggelsestruktur och är redan planlagt, vilket gör att det har bedömts naturligt att bebygga. Detta medför samtidigt att en del befintliga värden, främst naturmark och tallar, försvinner. Beaktat att Stenhuggeriet är omgärdat av natur- och strövområden med starka skydd (riksintresse, naturreservat och naturvårdsprogram) har detta bedömts vara en rimlig konsekvens av planens genomförande.

Parkmark

Det har frågats efter tungt vägande skäl för att omvandla parkmark till kvartersmark. Det finns ingen särskild lag eller paragraf som kräver tungt vägande skäl. Att mark en gång planlagts för parkmark gör det inte omöjligt att 25 år senare ompröva behovet. Ianspråktagande av parkmark görs dock alltid med försiktighet. Det som i detta fallet ligger i vågskålen är kommunens ambition att förtäta inom befintliga bebyggelseområden samt att Stenhuggeriet i övrigt är mycket välförsörjt med grönområde.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger idag på Stenhuggerivägen, ca 360 meter från Bergtallsvägen, mitt i planområdet. Ny hållplats, enligt förslag till nytt linjenät i Halmstad, kommer att ligga strax över 400 meter från planområdet. Enligt förslag till transportplan för Halmstad skall nya bostäder planeras inom upptagningsområde för kollektivtrafik, dvs med 400 meter till närmaste hållplats. Mot bakgrund av detta anser byggnadskontoret att avståndet mellan de nya bostäderna och närmaste busshållplats är rimligt.

Att ändra busslinjens sträckning så att den går genom den planerade bebyggelsen är däremot inte rimligt, inte för ett så litet tillskott i antalet lägenheter.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen genererar en ökad mängd biltrafik. Vid planering av nya bostäder räknar Halmstad kommun med i genomsnitt 5 fordonsrörelser per lägenhet och dygn. Eftersom flertalet av de planerade lägenheterna är små, 2:or och 3:or, och med goda kvarboendemöjligheter antas antalet fordonsrörelser bli något lägre än genomsnittet.

Det innebär att tillskottet från nytilkomna bostäder beräknas bli 100-160 fordonsrörelser per dygn. Ställt mot befintliga trafikmängder blir

ökningen procentuellt sett relativt stor - på Långenäsvägen 20-30%, på Bäckagårdsvägen 4-7% - men fortfarande handlar det inte om stora trafikmängder.

De påtalade problemen sommartid, med stora trafikmängder på Bäckagårdsvägen, förs vidare till teknik- och fritidskontoret och till kommunens arbete med transportplan för Halmstad.

Parkeringsplatser

Den nya bebyggelsen kommer att ge ett tillskott på 32 lägenheter, med en sammanlagd bruttoarea på ca 3500 m². Halmstads parkeringsnorm relaterar till bruttoarea (BTA) och kräver 8 platser (7 för boende, 1 för besökare) per 1000 m² BTA. Normen kräver alltså endast 28 platser.

I samrådsskedet fanns 35 st parkeringsplatser inritade i förslaget. Dessa har nu utökats med 7 platser till 42 st platser, vilket ger 1,3 platser per lägenhet. Därmed anser byggnadskontoret att behovet av parkeringsplatser för den nya bebyggelsen är tillfredsställt.

Vid större tillställningar anser byggnadskontoret att det är rimligt att besökare parkerar längs gatorna i kvarteren. Med sju meters bredd på gatumarken bör detta inte leda till framkomlighetsproblem för utryckningsfordon.

Bebyggelsens utformning och placering

Många undrar hur byggnadskontoret kan påstå att den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad till omgivningen. För många är flerbostadshus i sig ett brott mot omgivningens karaktär.

Den föreslagna bebyggelsen är placerad så att stora tomtytor sparas, vilket gör det möjligt att bevara tallar. Detta är något som byggnadskontoret bedömer vara en viktig kvalitet. De grå träfasaderna och en byggnad som med nedtrappade fasadhöjder följer terrängen, anser byggnadskontoret vara en anpassning till omgivningen. Det ger den förhållandevis stora volymen en enkel, nedtonad framtoning. Samtidigt är den en kontrast mot villabebyggelsen. Byggnadskontoret anser inte att en kontrast måste vara negativ eller att en anpassning måste innebära att det ska se likadant ut.

Många undrar över bebyggelsens höjd och önskar att byggnaderna begränsas till max två våningar. I det sammanhanget är det viktigt att vara medveten om att dagens gällande detaljplan tillåter tvåvåningshus ovanför Bergtallsvägen på fastigheten Eketånga 5:200. Där är maximal byggnadshöjd 6 meter och begränsning av taklutningen saknas, vilket innebär att ett 10 meter brett hus med 45° taklutning kan få ennockhöjd på 11 meter. Detta skall jämföras med planförslaget, som på Eketånga 5:200 tillåter att byggnadens högsta

totalhöjd (inkl solfångare) når 17,5 m över havet, vilket som mest kan bli 11 m över markytan.

I syftet med detaljplanen beskrivs ambitionen att åstadkomma ett boende med goda kvarboendemöjligheter. För att uppnå hög tillgänglighet krävs hiss till lägenheterna norr om Bergtallsvägen. För att hålla boendekostnader på en rimlig nivå behöver kravet på hiss följas av en någorlunda hög exploateringsgrad, vilket i detta fall resulterar i en tredje våning i en del av byggnaden.

Bebyggelsens gräns mot havet överensstämmer väl med byggrätterna i den omgivande detaljplanen.

Användning och upplåtelseform

Detaljplanen är ett uttryck för ambitionen att åstadkomma olika boendemöjligheter inom stadsdelen Stenhuggeriet. Villorna kompletteras med lägenhetsboende, och dessutom lägenheter med hög tillgänglighet. Att det finns bostadsrätter på fastigheterna just bredvid planområdet har inte så stor betydelse ur ett samhällsperspektiv - möjligheterna till lägenhetsboende inom Stenhuggeriet ökar med den föreslagna bebyggelsen.

De olika räkneexempel som presenterats för att visa att kommunen hade kunnat "tjäna" motsvarande på att istället sälja planområdet som villatomter har mindre betydelse. Kommunen äger inte mark enbart för att "tjäna" pengar, utan för att möjliggöra en utveckling av samhället. I detta fall har förtätning, tillgänglighet och lägenhetsboende varit avgörande.

Påverkan på omgivande bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förändring av närmiljön och därmed en påverkan på omgivningen. Vad den påverkan innebär för grannarna runt omkring ställs mot vad bebyggelsen innebär för samhället i stort - de enskilda intressena vägs mot de allmänna. Det är samma resonemang som förts för parkmarken.

Den nya bebyggelsen innebär däremot inte "betydande olägenheter" enligt PBL 3 kap, 2 §. Buller i form av dörrar som slås igen eller problem med luftföroreningar från bilar på tomgång, kommer inte i närheten av den påverkan som kan klassas som "betydande olägenhet".

Planhandlingarna har kompletterats med en skuggstudie och perspektivbilderna har kompletterats med den omgivande bebyggelsen för att bättre beskriva påverkan på omgivningen. Det är främst fastigheterna längs den nya bebyggelsens nordöstra gräns som påverkas av förändrad

utsikt, ökad beskuggning och insyn. Denna påverkan kan inte heller anses vara "betydande".

Den behovsbedömning som gjordes parallellt med programförslaget gäller fortfarande. Den påverkan och de störningar som har påtalats innebär inte att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning av planförslaget.

Skuggförhållande

Skuggstudien jämför befintliga förhållande med planförslaget och med två alternativa bebyggelser enligt gällande detaljplan. Skuggstudien visar hur framtida byggnaders skuggor faller över grannfastigheterna. Eftersom planområdet idag till största del är obebyggt ökar antalet skuggtimmar jämfört med dagens förhållande.

Störst förändring blir det för fastigheten Eketånga 9:2. Ändå innebär bebyggelsen enligt planförslaget inte mer än 3-4 meter skugga in på tomten kl 19 på midsommarafton, vilket byggnadskontoret anser vara en acceptabel försämring. Under hela sommarhalvåret tar sig inte skuggan över fastighetsgränsen före kl 16. På eftermiddagar under vinterhalvåret skuggas däremot granntomterna, och främst Eketånga 9:2, av den nya bebyggelsen.

Man kan också konstatera att där gällande detaljplan tillåter bebyggelse i två plan skulle skuggan från bebyggelse enligt gällande plan motsvara skuggan från bebyggelse enligt planförslaget. Det beror bl a på att gällande plan tillåter bebyggelse närmare gräns mot granne jämfört med planförslaget. Jämförelse med gällande detaljplan är relevant eftersom den avgör vilken påverkan man som granne har kunnat förvänta sig de senaste 25 åren.

Tallarna

Eftersom planprogrammet konstaterar att tallarna inom planområdet har stor betydelse för karaktären införs markklovsplikt för 17 utmarkerade tallar. Dessa får inte fällas utan tungt vägande skäl. De markerade tallarna utgör ett minimiantal. Det sparade antalet tallar kan i slutändan mycket väl överstiga dessa sjutton.

Lekplatsen

Lekplatsen flyttas till området precis nedanför bebyggelsen på Eketånga 5:549. Det är en torr och skyddad plats, på en liten höjd med uppvuxna träd runtomkring. Den nya lekplatsen får en mycket bättre standard än den befintliga. Anläggningskostnaden täcks av exploateringen.

Byggnadskontorets bedömning är att lekplatsen får en bättre och mer tillgänglig placering i anslutning till prins Bertils stig. Den blir på ett

tydligare sätt "allas" lekplats istället för att tillhöra ett särskilt kvarter. Byggnadskontoret bedömer inte att närheten till havet eller den omnämnda förekomsten av huggorm utgör särskilda säkerhetsrisker jämfört med lekplatsens tidigare placering.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Kvarstående anmärkningar vänder sig främst mot:

- att det ska byggas på mark som idag är parkmark
- att det ska byggas flerbostadshus istället för villor
- att exploateringsgraden är för hög, framförallt att en del av bebyggelsen föreslås bli tre våningar
- att man inte bygger enligt gällande detaljplan, dvs endast i två plan ovanför Bergtallsvägen respektive ett plan nedanför
- att bebyggelsen inte har anpassats till befintlig bebyggelse
- att bebyggelsen kommer påverka de närmsta fastigheterna negativt med ökad beskuggning och insyn
- att befintlig lekplats flyttas till en plats som uppfattas vara sämre belägen
- att alltför många tallar måste fällas och att det påverkar områdets karaktär negativt och växt- och djurlivet negativt
- att trafiken kommer att öka och med de riks för olyckor, bullerproblem och avgaser
- bristen på parkeringsplatser som riskerar att leda till framkomlighetsproblem för räddningstjänsten och försämrad trafiksäkerhet
- att man bygger i ett område med dagvattenproblem vilket kan ha negativa effekter på omgivande fastigheter
- att man inte har tagit ett helhetsgrepp på störningar och konsekvenser i en miljökonsekvensbeskrivning
- att störningar kommer leda till "betydande olägenheter" enligt PBL 3 kap, 2 §
- att man har hanterat detaljplanen enligt övergångsreglerna för den nya strandskyddslagen

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINNINGAR SOM EJ BEAKTATS

Med besvärsmätt

Fastighet	Namn	Adress
Eketånga 9:2	Christer Engström	Långgatan 90 589 55 Linköping
Eketånga 9:2	Eva-Britt Engström	Bergtallsvägen 25 302 40 Halmstad
Eketånga 9:2	Madeleine Bramberger	Odinsgatan 13 431 38 Mölndal
Eketånga 9:2	Christer Bramberger	Odinsgatan 13 431 38 Mölndal
Eketånga 30:1	Marie Bengtsson	Bergtallsvägen 28 302 40 Halmstad
Eketånga 30:1	Per Bengtsson	Bergtallsvägen 28 302 40 Halmstad
Eketånga 5:197	Ulla Kazemi	Bergtallsvägen 22 302 40 Halmstad
Eketånga 2:397	Ingrid Grönbeck	Bergtallsvägen 29 302 40 Halmstad
Eketånga 2:397	Karl Erik Grönbeck	Bergtallsvägen 29 302 40 Halmstad
Eketånga 5:121	Siv Graf	Svanhallavägen 16 302 40 Halmstad
Eketånga 5:121	Peter Graf	Svanhallavägen 16 302 40 Halmstad
Eketånga 2:231	Ing-Marie Skoglund	Svanhallavägen 10 302 40 Halmstad
Eketånga 5:528	Cecilia Anderberg	Svanhallavägen 14 302 40 Halmstad
Eketånga 5:528	John Anderberg	Svanhallavägen 14 302 40 Halmstad
Eketånga 5:528	Julia Anderberg	Svanhallavägen 14 302 40 Halmstad
Eketånga 5:528	Christian Anderberg	Svanhallavägen 14 302 40 Halmstad

Eketånga 2:19, 2:165 m fl	Björn Jansson, Jansson Mark AB	Gustaf Janssons väg 3 302 91 Halmstad
Eketånga 9:1	Ann-Charlotte Olsson	Bergtallsvägen 27 302 40 Halmstad
Eketånga 9:1	Bengt Olof Olsson	Bergtallsvägen 27 302 40 Halmstad
Eketånga 5:362	Joachim Petersson	Svanhallavägen 12 302 40 Halmstad
Eketånga 10:2	Brita Sundell	Svanhallavägen 13 302 40 Halmstad
Eketånga 10:2	Boris Sundell	Svanhallavägen 13 302 40 Halmstad
Eketånga 10:1	Lars G Petersson	Svanhallavägen 15 302 40 Halmstad
Eketånga 10:1	Monica Petersson	Svanhallavägen 15 302 40 Halmstad
Eketånga 5:367	Görel Stangenberg	Långenäsvägen 10 302 40 Halmstad
Eketånga 5:367	Harry Stangenberg	Långenäsvägen 10 302 40 Halmstad
Eketånga 2:394	Larsjöran Rosén	Svanhallavägen 13a 302 40 Halmstad
Eketånga 2:394	Birgitta Rosén	Svanhallavägen 13a 302 40 Halmstad
Eketånga 2:394	Sebastian Rosén	Kungshöjdsgatan 11b 411 20 Göteborg
Eketånga 2:394	Kristoffer Rosén	Svanhallavägen 13a 302 40 Halmstad
Eketånga 5:513 och 5:514	HSB Brf Stenhuggeriet genom ordf. Jan Johansson och vice ordf. Nils Axelsson	Box 405 301 09 Halmstad
Eketånga 5:514	Bodil Garmer	Långenäsvägen 23a 302 40 Halmstad
Eketånga 5:513	Elsa Persson	Långenäsvägen 15c 302 40 Halmstad

Eketånga 5:360	Annika Boberg	Svanhallavägen 18 302 40 Halmstad
Eketånga 5:360	Lars Johan Boberg	Svanhallavägen 18 302 40 Halmstad
Eketånga 5:109	Magnus Lindén	Lugnets väg 2 302 40 Halmstad
Eketånga 5:109	Annika Hed	Lugnets väg 2 302 40 Halmstad
Eketånga 5:413	Vahn Tellram	Lugnets väg 4 302 40 Halmstad
Eketånga 5:413	Birgitta Tellram	Lugnets väg 4 302 40 Halmstad
Eketånga 2:390	Einar Skarfors	Svanhallavägen 9 302 40 Halmstad
Eketånga 5:230	Anna Karin Lindberg	Dammgränd 4 302 40 Halmstad
Eketånga 5:230	Anders Lindberg	Dammgränd 4 302 40 Halmstad
Eketånga 29:1	Gunnar Göransson	Bergtallsvägen 26 302 40 Halmstad
Eketånga 29:1	Vera Göransson	Bergtallsvägen 26 302 40 Halmstad
Eketånga 2:67	Kerstin Ohlsén	Lugnets väg 10 302 40 Halmstad
Eketånga 2:67	William Ohlsén	Lugnets väg 10 302 40 Halmstad
Eketånga 5:508	Christer Renghammar	Bergtallsvägen 16 302 40 Halmstad
Eketånga 5:508	Birgitta Renghammar	Bergtallsvägen 16 302 40 Halmstad
Eketånga 10:1	Lars Petersson	Svanhallavägen 13 302 40 Halmstad
Eketånga 10:1	Monica Petersson	Svanhallavägen 13 302 40 Halmstad
Eketånga 5:362	Anneli Petersson	Svanhallavägen 12 302 40 Halmstad

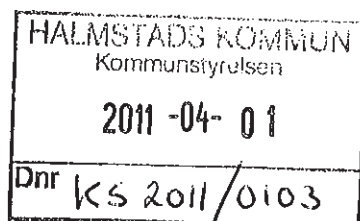
Eketånga 5:362	Joachim Petersson	Svanhallavägen 12 302 40 Halmstad
Eketånga 5:198	Mattias Kjellberg	Bergtallsvägen 24 302 40 Halmstad
Eketånga 5:198	Emma Cronquist	Bergtallsvägen 24 302 40 Halmstad
Eketånga 2:396	Kjell Santesson	Bergtallsvägen 31 302 40 Halmstad
Eketånga 2:396	Paula Santesson	Bergtallsvägen 31 302 40 Halmstad
Eketånga 5:369	Göran Petersson	Långenäsvägen 14 302 40 Halmstad
Eketånga 5:369	Ann-Catrin Rosenkrantz	Långenäsvägen 14 302 40 Halmstad
Eketånga 5:61	Ulf Peber	Lugnets väg 6 302 40 Halmstad
Eketånga 5:61	Anna Peber	Lugnets väg 6 302 40 Halmstad
Eketånga 2:395	Matts Juhlin-Dannfelt	Svanhallavägen 13b 302 40 Halmstad
Eketånga 2:395	Gunvor Juhlin-Dannfelt	Svanhallavägen 13b 302 40 Halmstad
Eketånga 2:368	Kerstin Kugelberg	Långenäsvägen 12 302 40 Halmstad
Eketånga 2:368	Thomas Kugelberg	Långenäsvägen 12 302 40 Halmstad

Byggnadskontoret

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Lina Lindegren
Planarkitekt

2011-03-30



KS 2010/0288

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

Rek m mb enligt sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 16 december 2010 § 203 att anta detaljplan för Eketånga 5:194 m fl, Halmstad kommun.

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen, se bilaga.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Planområdet ligger i Stenhuggeriet i de västra delarna av Halmstad. Området är beläget på båda sidor om Bergtallsvägen och begränsas i norr av Svanhallavägen och i söder av Prins Bertils stig och naturmark.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett attraktivt, energieffektivt lägenhetsboende med bra kvarboendemöjligheter, väl inpassat bland tallar och villor. En markanvisningstävling har hållits för området och detaljplanen baseras på det vinnande förslaget.

Gällande översiktsplan anger markanvändningen *bebyggelse av tätortskaraktär* för området.

Området omfattas inte av något riksintresse men strax söder om planområdet är strandzonen av riksintresse för natur och friluftsliv enligt miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

Överklagandet

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av:

Namn	Diarienumr	Fastighet
Marie Bengtsson	403-47-11	Eketånga 30:1
Bengt Olof och Ann-Charlott Olsson	403-145-11	Eketånga 9:1
Ulla Kazemi	403-146-11	Eketånga 5:197
Lars G och Monica Petersson	403-147-11	Eketånga 10:1
Jansson Mark AB genom Björn Jansson	403-148-11	Eketånga 2:19

2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

Cecilia och Christian Anderberg	403-149-11	Eketånga 5:528
Per Bengtsson	403-150-11	Eketånga 30:1
Eva-Britt och Christer Engström	403-151-11	Eketånga 9:2
Madeleine och Christer Bramberger	403-151-11	Eketånga 9:2
Ingrid och Karl Erik Grönbeck	403-152-11	Eketånga 2:397
Boris och Brita Sundell	403-153-11	Eketånga 10:2
Siv och Peter Graf	403-154-11	Eketånga 5:121
Ing-Marie Skoglund	403-154-11	Eketånga 2:231
Larsjöran och Birgitta Rosén	403-155-11	Eketånga 2:394
Joachim och Anneli Petersson	403-156-11	Eketånga 5:362

Ovanstående sakägare har senast under utställningstiden skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dessa i enlighet med reglerna i 5 kap. 30 § Plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen anser därmed att dessa har rätt att överklaga. Överklagandena tas upp för prövning.

I överklagandeskrivelserna framförs i huvudsak följande:

- De klagande yrkar att Länsstyrelsen upphäver kommunfullmäktiges beslut.
- Tillåten bebyggelse blir för tät och hög och orsakar oacceptabel skuggning av befintliga fastigheter.
- Hänsyn har inte tagits till områdets karaktär. Kommunen har skrivit att bebyggelsen ska vara väl inpassad bland villor och tallar. Byggnaderna är fula. Byggnaderna kommer medföra värdeminskning av befintliga fastigheter.
- Den nya bebyggelsen kommer orsaka bullerproblem i området på grund av hus- och bildörrar som stängs m.m.
- Bevara parkmarken. Befintliga hus behöver grönskan. Det kommer knappt att bli några tallar kvar. Kommunen har tidigare sagt att området för parkmark inte ska bebyggas men nu ändrar man allt. Ska man inte kunna lita på kommunen då det gäller planering?
- Den demokratiska processen är satt ur spel då avtal är tecknade med PEAB redan innan planen tas fram. Allt är bestämt och man medger inga förändringar. Kommunen har kallat till samrådsmöten utan att ha någon ambition att lyssna på synpunkter.
- Avvägningen mellan allmännas och enskildas intresse har ensidigt gjorts till det allmännas fördel. Synpunkter från enskilda har inte beaktats.
- Bebyggelsen borde ligga längre från havet i linje med omkringliggande fastigheter.
- Planförslaget innebär en orimlig försämring för redan boende i området genom försämrade utsikt och ökad insyn.

2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

- Dagvattenfrågan är inte utredd. Dagvattenssystemen har inte tillräcklig kapacitet.
- Strandskyddet borde återinträda. Kommunen har med nio dagars marginal utnyttjat övergångsbestämmelser.
- Trafik- och parkeringsproblem kommer att uppstå. Områdets smala gator tål inte mer trafik. Trafiken kommer orsaka fara, buller och föroreningar.
- Parkeringsplatserna är förlagda åt det minst lämpliga hållet nära grannarnas uteplatser.
- Planområdet borde utökas och inkludera alla aktuella planändringar i Stenhuggeriet, det vill säga naturvårdsområdet Eketånga 2:19 och exploateringsområdet Eketånga 2:165.
- Miljöhuset är olämpligt lokaliserat.
- Det är oklart hur värmeuttaget i marken kommer påverka intilliggande fastigheters energireserver och hur den ökade skuggningen får konsekvenser för framtida investeringar i t ex solenergi.
- En miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats. Planförslaget innebär betydande påverkan på miljön.
- Lekplatsen kommer att flyttas för nära havet vilket innebär en för stor risk. Den blir placerad allt för perifert i bostadsområdet.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan den 29 december 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte ska ske.

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

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm inte följs,
- 4 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

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

I 1 kap. 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap. 1 § PBL anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet

2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

I 2 kap. 3 § PBL anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 3 kap. 1 § PBL ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Enligt 3 kap 2 § PBL ska byggnader placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

I 5 kap. § 2 PBL anges att vid utformningen av en detaljplan ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Vidare får detaljplanen inte omfatta ett större område än som är befogat med hänsyn till syftet med planen.

Aktuellt ärende

Plan- och bygglagen bygger bl. a. på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Stor vikt ska således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort. Ett överklagat planbeslut ska upphävas endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Enligt 13 kap 8 § PBL ska länsstyrelsen antingen fastställa eller upphäva ett överklagat beslut om antagande av en detaljplan i sin helhet. Därvid kan

2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

konstateras att länsstyrelsen inte kan pröva en annan planutformning eller andra alternativ än det som kommunen har antagit.

Avseende exploateringsgrad, höjd och utformning av bebyggelsen finner länsstyrelsen ingen anledning att upphäva kommunens beslut. Länsstyrelsen bedömer inte att bebyggelse enligt planen strider mot anpassningskravet i plan- och bygglagens 3 kap 1§.

Störningar i form av skuggor, buller eller ökad trafik bedöms inte bli oacceptabla och är således ingen anledning för Länsstyrelsen att häva kommunens beslut. Inte heller bedöms insyn och förlorad utsikt vara av den grad att det skulle utgöra skäl att häva kommunens beslut.

Övergångsreglerna för de nya strandskyddsbestämmelserna är tydliga och kommunen har följt dessa regler.

Området utgör idag ett obebyggt område och de klagande anser att området behöver denna parkmark. Tallvik ligger utefter kusten och länsstyrelsen bedömer att området har god tillgång till grönområden även efter planens genomförande.

Det finns problem med dagvattnet i området och kommunen har i planhandlingarna redovisat lösningar för hur dagvattnet ska tas omhand. Länsstyrelsen ser ingen anledning att ifrågasätta kommunens bedömningar och utredningar av dagvattnet.

De klagande tar upp ett avtal mellan kommun och exploatör som tecknats innan detaljplanen varit färdig. De klagande anser att detta avtal låst kommunen och att de kringboende därmed inte haft något att säga till om under planprocessen. Avtalet regleras inte av plan- och bygglagen, räknas inte som en planhandling och länsstyrelsen kan inte göra någon bedömning av avtalet i denna prövning. Länsstyrelsen kan dock konstatera att Halmstad kommun följt det förfarande som anges i plan- och bygglagens 5 kapitel.

I ärendet har kommunen gjort en behovsbedömning avseende miljöpåverkan. Den har utförts enligt en vedertagen metod och slutsatsen är att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas. Länsstyrelsen har inte haft något att erinra mot denna bedömning och finner inte att inkomna överklaganden innebär skäl att ändra uppfattning. En utbyggnad i ett befintligt bostadsområde innebär en stor förändring för de boende men detta innebär inte automatiskt

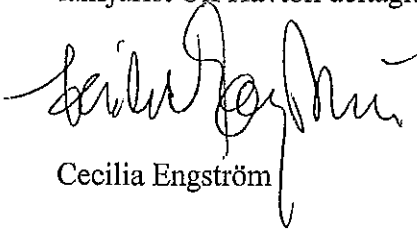
2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11

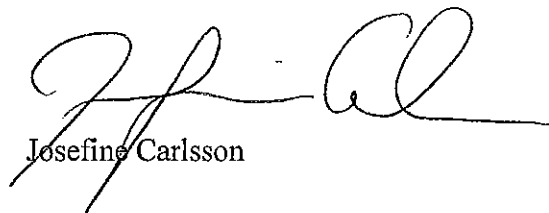
betydande miljöpåverkan i den mening som avses då man i plansammanhang gör en behovsbedömning.

Med hänsyn till de förutsättningar som gäller för området och vad som ovan anförts bedömer länsstyrelsen att planförslaget har en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som plan- och bygglagen ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller tillämpliga bestämmelser i 1, 2, 3 och 5 kap PBL. Enskilda intressen bedöms inte kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas. Överklagandena ska därför avslås.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande, och planarkitekt Josefine Carlsson, föredragande. Därutöver har länsjurist Ulf Havton deltagit.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

2011-03-30

403-47-11, 403-145-11,
403-146-11, 403-147-11,
403-148-11, 403-149-11,
403-150-11, 403-151-11,
403-152-11, 403-153-11,
403-154-11, 403-155-11,
403-156-11**Bilaga**

Hur man överklagar

Sändlista (Rek m mb)

Namn	Adress	Postnr och ort
Marie Bengtsson	Östermalmsgatan 67, lgh 1401	114 50 Stockholm
Bengt Olof och Ann-Charlott Olsson	Bergtallsvägen 27	302 40 Halmstad
Ulla Kazemi	Bergtallsvägen 22	302 40 Halmstad
Lars G och Monica Petersson	Svanhallavägen 15	302 40 Halmstad
Jansson Mark AB genom Björn Jansson	Box 7047	300 07 Halmstad
Cecilia och Christian Anderberg	Svanhallavägen 14	302 40 Halmstad
Per Bengtsson	Östermalmsgatan 67, lgh 1401	114 50 Stockholm
Christer och Eva-Britt Engström	Långgatan 90	589 55 Linköping
Madeleine och Christer Bramberger	Odinsgatan 13	431 38 Mölndal
Ingrid och Karl Erik Grönbeck	Bergtallsvägen 29	302 40 Halmstad
Boris och Brita Sundell	Svanhallavägen 13	302 40 Halmstad
Ing-Marie Skoglund	Svanhallavägen 10	302 40 Halmstad
Siv och Peter Graf	Svanhallavägen 16	302 40 Halmstad
Larsjörän och Birgitta Rosén	Svanhallavägen 13 a	302 40 Halmstad
Joachim och Anneli Petersson	Svanhallavägen 12	302 40 Halmstad

Kopia (lösbrief)

Kommunfullmäktige i Halmstad kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstad kommun

Lantmäterienheten i Halmstad kommun

Viktor Magenius, PEAB Sverige AB, Svetsaregatan 8, 302 50 Halmstad

Planmappen/
Planarkivet

2011-12-22

M2011/1789/Ma/P

Miljödepartementet

Halmstads kommun

Box 153

301 05 HALMSTAD



**Överklagande i fråga om detaljplan för Eketånga 5:194 m.fl., Stenhuggeriet,
Halmstads kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun beslutade den 16 december 2010 att anta detaljplan för Eketånga 5:194 m.fl., Stenhuggeriet, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Hallands län den 30 mars 2011 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Brita och Boris Sundell, Ing-Marie Skoglund, Siv och Peter Graf, Eva-Britt och Christer Engström, Madeleine och Christer Bramberger, Jansson Mark AB, Ingrid och Karl Erik Grönbeck, Ann-Charlott och Bengt Olof Olsson, Joachim Petersson, Monica och Lars Petersson, Cecilia och Christian Anderberg, Ulla Kazemi samt Marie och Per Bengtsson har överklagat länsstyrelsens beslut.

Brita och Boris Sundell vidhåller vad de tidigare framfört och anför bl.a. följande. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och allmänna intressen. Kommunen har tecknat avtal med ett byggföretag innan detaljplanen var klar. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens bedömningar.

Ing-Marie Skoglund samt Siv och Peter Graf vidhåller vad de tidigare framfört och anför bl.a. följande. Kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. En prövning enligt 12 kap. plan- och bygglagen borde ha skett eftersom bebyggelsen blir

olämplig med hänsyn till de boendes hälsa och säkerhet. Den nya bebyggelsen är inte anpassad till omkringliggande friliggande villor. Exploateringsgraden blir för hög och höjden och utformningen av byggnaderna med loftgångar medför olägenheter för närboende. De anser att kommunen inte handlagt ärendet korrekt eftersom ett markanvisningsavtal styrt planen och att deras synpunkter därför inte beaktats. Dessutom framför de kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömningar.

Eva-Britt och Christer Engström samt Madeleine och Christer Bramberger vidhåller vad de tidigare framfört och anför bl.a. följande. De ifrågasätter gjord avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Kommunens ändamål med bostäder tillgodoses utan hänsyn till omgivningen. Detaljplaneändringens förslag till byggnation står inte i proportion till ändamålet. Den förtätningsgrad man valt kommer att vara dominerande i närområdet. Det fanns andra tävlingsbidrag som bättre harmoniserar med området och med god boendemiljö. Kommunen har handlagt ärendet felaktigt eftersom ett markanvisningsavtal undertecknades innan samrådet med sakägare skedde. Hänsyn har därför inte tagits till deras synpunkter. Detaljplanen medför olägenheter för deras fastighet genom stor insyn från loftgångarna, skugga och skymd utsikt. Den nya bebyggelsen bryter mot villabebyggelsens karaktär. De får också olägenheter av parkeringen till den nya bebyggelsen med ökade avgaser och buller. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömningar.

Jansson Mark AB vidhåller vad bolaget tidigare framfört och anför bl.a. följande. Bolaget vill att området Annabo samordnas med förevarande plan, Tallvik. Annabo och Tallvik innehåller i princip lika många alternativa bostadsmöjligheter och bostadsområdena är belägna inom samma delområde i Halmstads kommun. Bolaget vill också ha prejudicerande beslut på frågan när två områden aktuella för planändring ska samordnas, om kommunal och enskild mark ska behandlas lika och om en handläggning som undanhåller för ärendets prövning viktiga sakuppgifter ska godkännas. Bolaget framför kritik mot kommunens handläggning av planärendena.

Ingrid och Karl Erik Grönbeck samt Ann-Charlott och Bengt Olof Olsson anför bl.a. följande. Detaljplanen innebär en förtätning som påverkar boendemiljön. Området tål inte en så stor förtätning. De planerade parkeringsplatserna kommer inte att räcka vilket medför att fler bilar placeras på gatan med ökad olycksrisk som följd. Nuvarande lekplats bör bibehållas. Kommunen har antagit ett tävlingsförslag som inte medger några förändringar varför deras synpunkter inte kunnat beaktas. De motsätter sig inte byggnation i området men en ny bebyggelse bör smälta in i omgivningen och inte förstöra deras boendemiljö. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens bedömningar och beslut.

Joachim Petersson anför bl.a. följande. Hänsyn har inte tagits till områdets karaktär och befintlig villabebyggelse. En tvåvåningsbyggnad placerad ganska parallellt med Svanhallavägen och på sitt närmaste ställe ca 7-8 m därifrån leder till att villaområdet norr om vägen skärmas av från i stort sett all utsikt mot söder.

Monica och Lars Petersson vidhåller vad de tidigare framfört och anför bl.a. följande. Detaljplanen begränsar den miljödynamik som för närvarande är tillgänglig för såväl allmänhet som det känsliga djurliv som rör sig fritt inom planområdet och dess angränsande strandzonsområde. Planerad bebyggelse med flerfamiljshus i 2-3 våningar strider mot anpassningskravet i plan- och bygglagen. Bebyggelsen kommer att medföra störningar i form av skuggor, buller samt ökad trafik för närmaste grannar och för invånarna inom Stenhuggeriet som helhet. Deras bostadsyta kommer under större delen av året inte att få sol från söder och väster. Planerade miljövänliga uppvärmningssystem med solenergiceller kommer inte att kunna sättas upp på fastigheten med förväntad effektivitet. Det blir också en stor ljusreduktion mot fastigheterna öster om planområdet. Kommunens handläggning är inte demokratisk när man innan detaljplanen var färdig avtalade med en exploatör. Detta har medfört att hänsyn inte tagits till de boende och invånarna i Stenhuggeriet och deras möjligheter att påverka sin boende- och livsmiljö. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens bedömningar och tolkning av strandskyddsbestämmelserna.

Cecilia och Christian Anderberg vidhåller vad de tidigare framfört och anför bl.a. följande. Ett exploateringsavtal med byggherren har skrivits under innan ens den demokratiska processen i form av bl.a. samråd påbörjats. Ingen hänsyn har tagits till de kringboendes synpunkter. Detaljplanen innebär en miljöpåverkan på boendemiljö, trafiksäkerhet och hushållningen med mark och vatten. Trafiken ökar och trycket och belastningen på befintligt avloppsnät ökar. En miljöprövning behövs med tanke på att de stora huskomplexen och parkeringsplatserna medför en ökad miljöbelastning. Detaljplanen innebär att markområdet inte kommer att användas till vad det är mest lämpat för, nämligen småhus. Natur- och kulturvärden för främjande av en ändamålsenligt struktur och estetisk utformning av området beaktas inte. Marken är inte lämplig för avsedd bebyggelse med hänsyn till de boendes hälsa och säkerhet. Behovet av park och grönområden för barnfamiljer i befintliga småhus och flerfamiljshus kommer inte på ett säkert och skyddat sätt att bibehållas i planen. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömningar. De ifrågasätter också länsstyrelsens bedömning av strandskyddet.

Ulla Kazemi anför bl.a. följande. Den nya bebyggelsen medför störningar. Hon är ljudkänslig och har valt sin bostad i ett område som var tyst. Med parkeringsplatser närmast gatan blir det många bildörrar som smäller och kan leda till att hon inte kan bo kvar i sitt hus. Trafikbelast-

ningen på Bergtallsvägen är redan hög. Med parkeringsplatser utmed hennes tomtgräns ökar trafiken nästan lika mycket som befintlig. Hon kommer att få insyn på sin tomt och in i vardagsrum och sovrum. Kommunen har förfarit felaktigt som skrivit avtal med en byggtreprenör som inte medger utrymme för förändringar. Kommunen har kallat till samrådsmöten utan att ha någon ambition att lyssna på synpunkter från omkringboende. Skälig hänsyn har inte tagits till närboende när placeringen av byggnader och parkering blir onödigt störande. Hänsyn har inte heller tagits till ljudstörningar, trafiksituationen samt att befintliga vatten och avloppsledningar i Bergtallsvägen redan nu är klent dimensionerade. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens bedömningar.

Marie Bengtsson vidhåller vad hon tidigare framfört och anför bl.a. följande. Den nya bebyggelsen blir för tät och för hög och medför en försämring för närboende. En felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. En miljökonsekvensbeskrivning saknas. Den nya bebyggelsen strider mot anpassningskravet i plan- och bygglagen. Då inte tillräckligt med parkeringsplatser är planerade kommer risken för trafikolyckor att öka när många bilar parkerar på gatan. I avtalet med exploatören finns inget som styr att det blir hyresrätter. Hänsyn har inte tagits till att strandskyddet återinträder om en detaljplan ändras. Hon framför också kritik mot kommunens handläggning. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömningar bl.a. har länsstyrelsen inte tagit ordentligt del av inkomna överklaganden och inte självständigt samlat in erforderlig information om planens konsekvenser.

Per Bengtsson anför bl.a. följande. Hänsyn har inte tagits till att strandskyddet återinträder om kommunen på något sätt ändrar gällande detaljplan. Detta innebär att om kommunen vill fullfölja sina planer och exploatera måste strandskyddet upphävas. Detta har inte skett. Han framför kritik mot länsstyrelsens bedömningar och beslut.

Skälen för regeringens beslut

En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (1987:10) upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för ärenden som avser överklagande av beslut i ett ärende som påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda plan- och bygglagen, förkortad ÄPBL, ska därför tillämpas i detta ärende.

Regeringen har i förevarande ärende endast att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Frågor som rör samordning av områden som är aktuella för planläggning kan inte prövas i detta ärende. Frågor som rör strandskyddet prövas i annan ordning.

Enligt 1 kap. 2 § ÄPBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är således kommunen som har

befogenhet att anta planer och bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte. Det finns dock inget hinder mot att planläggning sker på initiativ av enskilda men det är kommunen som bestämmer vilken mark som ska exploateras.

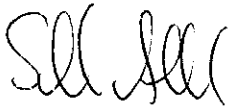
Regeringen finner att ärendet kan avgöras på befintligt underlag och att det underlag som föreligger i ärendet är tillräckligt för bedömningen av detaljplanens konsekvenser för de närboende. Detaljplanen kan enligt regeringens mening inte medföra sådan miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning varit nödvändig. Vidare konstateras att det av planhandlingarna framgår att klagandena haft möjlighet att framföra synpunkter på detaljplanen innan denna antogs och att det av samrådsredogörelsen och utställningsutlåtandet också framgår att de framfört erinringar mot planförslaget. Regeringen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Den omständigheten att kommunen tecknat ett markanvisningsavtal eller att klagandena inte fått gehör för sina synpunkter utgör inte skäl till annat ställningstagande. Vad klagandena framfört om kommunens handläggning utgör inte skäl att upphäva planbeslutet.

Länsstyrelsen har den 29 december 2010 beslutat enligt 12 kap. ÄPBL, att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen har därmed bedömt att planbeslutet inte innebär att ett riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses samt att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte iakttas eller att bebyggelsen annars blir olämplig med hänsyn till de boendes eller övrigas hälsa. Regeringen finner inte att vad klagandena anført utgör skäl att frågå länsstyrelsens ställningstagande vad gäller dessa frågor. Vad klagandena framfört om länsstyrelsens bedömningar eller ärendets handläggning i övrigt hos länsstyrelsen utgör inte skäl att upphäva länsstyrelsens beslut.

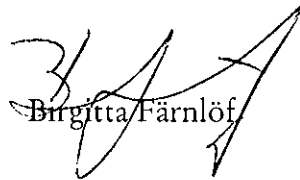
Vid ärendet prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö och utsikt som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena framfört om vald planutformning, om gjorda avvägningar, om anpassning till befintlig bebyggelse eller om påverkan på områdets natur- och kulturvärden utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklaganden ska upphäva planbeslutet. Regeringen

finner inte heller att vad klagandena framfört i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Hallands län (handlingar återsänds)

Brita och Boris Sundell, Svanhallavägen 13, 302 40 Halmstad

Ing-Marie Skoglund, Svanhallavägen 10, 302 40 Halmstad

Siv och Peter Graf, Svanhallavägen 16, 302 40 Halmstad

Eva-Britt och Christer Engström, Långgatan 90, 589 55 Linköping

Madeleine och Christer Bramberger, Odinsgatan 13, 431 38 Mölndal

Jansson Mark AB, c/o Björn Jansson, Box 7047, 300 07 Halmstad

Ingrid och Karl Erik Grönbeck, Bergtallsvägen 29, 302 40 Halmstad

Ann-Charlott och Bengt Olof Olsson, Bergtallsvägen 27,
302 40 Halmstad

Joachim Petersson, Svanhallavägen 12, 302 40 Halmstad

Monica och Lars Petersson, Svanhallavägen 15, 302 40 Halmstad

Cecilia och Christian Anderberg, Svanhallavägen 14, 302 40 Halmstad

Ulla Kazemi, Bergtallsvägen 22, 302 40 Halmstad

Marie och Per Bengtsson, Bergtallsvägen 28, 302 40 Halmstad

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2012-01-09

Dnr KS 2010/0288

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 16 december 2010, § 203 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **EKETÅNGA 5:194 m.fl. – Tallvik, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1036 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 22 december 2010.

Länsstyrelsen har den 29 december 2010 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 30 mars 2011 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har genom beslut den 22 december 2011 avslagit överklagandet. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 december 2011**.

Samhällsbyggnadskontoret den 10 januari 2012.

Ann-Britt Thörner

Sändlista
Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK plan
SHBK mex
Fastighetskontoret, registrator
Teknik- och fritidsförvaltningen, registrator