

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Husaren 3 mfl



Linehed, HALMSTADS KOMMUN

Plan 1114 K

Standardförfarande, KS 2015/00530

Antagen av kommunstyrelsen 2017-05-09

Laga kraft 2017-06-08

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
13	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
21	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2017-01-20)
- Grundkarta, (2016-11-28)

Övriga handlingar/utredningar:

- Länsstyrelsens beslut om "Ansökan om dispens enligt 14§ artskyddsförordningen" (nr 522-6776-16, daterat 2017-03-03)
- PM angående lämplig tid för rivning av fastigheten Maratonvägen 2, Halmstad med hänsyn till eventuell förekomst av fladdermöss (Naturvårdskonsult Gerell, 2017-01-31)
- Inventering av fladdermöss (Naturvårdskonsult Gerell, 2016-09-13)
- Trafikbulerutredning (Soundcon, 2016-03-23)
- PM1 Geoteknik (WSP, 2009-02-20)
- Solstudie (Arkitekthuset, 2015-08-07)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Till planen hör även samrådsredogörelse och granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera stadsdelen med tillgängliga bostäder. Genom nyuppförande av ett bostadshus kan en god tillgänglighet åstadkommas. En bostadsrättsförening avses bildas för det nya huset, vilket är en upplåtelseform stadsdelen behöver kompletteras med för att öka variationen. Planen säkerställer därför att kvarteret kan avstyckas på ett lämpligt sätt. Ett högre hus ska kunna uppföras, vars volym och utformning tar sin utgångspunkt i befintligt högt hus i stadsdelen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att kvarvarande hus kulturhistoriska värden bevaras.

Huvuddrag

Linehed är en stadsdel som domineras av flerbostadshus med hyresrätter. Merparten har en bristfällig tillgänglighet. Det är därför angeläget att komplettera stadsdelen med tillgängliga bostäder. Detaljplanen innebär att ett punkthus på åtta våningar kan uppföras. Det nya huset får en mycket god tillgänglighet, vilket hade varit svårt att åstadkomma med renoveringar av befintliga hus. Avsikten är att det nya huset ska bilda en bostadsrättsförening, vilket främjar variationen på boendeformer inom stadsdelen.

För att kunna uppföra det nya huset måste befintligt hus utmed parken rivas. Eftersom husen har ett kulturhistoriskvärde skyddas i gengäld de bevarandvärda kvalitéerna i de båda husen som kvarstår, vilket handlar både om detaljer på byggnaderna och den struktur husen bildar med en gårdsmiljö som har kontakt med parken.

Genom att det är huset mot parken som tillåts rivas och ersätts med ett punkthus bevaras den zigzag-form som bildas av flerbostadshusen mellan Maratonvägen och Linehedsparken. Gårdens öppenhet mot parken bevaras, vilket är en viktig kvalitet.

Det nya punkthuset kommer tillsammans med huset i kvarteret Höghuset 2 öster om Linehedsparken markera stadsdelen mot norr. Då dessa båda hus är i punktform och åtta våningar skiljer de sig åt från resten av stadsdelen som är i tre till fyra våningar och lamellformade.



DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2015-04-28 § 135 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva kvarteret Husaren 3 för bostadsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Linehed drygt 2 km sydöst om Halmstad centrum. Området avgränsas i norr av Carl Kuylenstjernas väg och i öster av Maratonvägen. I söder gränsar planområdet till HFABs bebyggelse på Husaren 1 och i väster av Linehedsparken. Planområdet omfattar ca 8000 kvm.

Markägoförhållande

Fastigheten Husaren 3 är i privat ägo. HSB Göta är ägare.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: god bebyggd miljö. Planen innebär en förtätning på ett redan utbyggt område, därigenom hushåller förslaget bra med mark. Utbyggnaden sker utmed utbyggda kollektivtrafikstråk. Dessutom förväntas planförslaget bidra till att tillgängliga bostäder ökar i stadsdelen vilket gynnar den sociala hållbarheten. Dock innebär genomförandet av detaljplanen att en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull (klass C) rivs, i gengäld skyddas det kulturhistoriska värdet hos kvarvarande bebyggelse med varsamhets bestämmelser.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) anges att "Stråk sydost" där Linehed ingår, föreslås förtätas inom befintlig struktur. Planen är därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan för Husaren 1, Ändringsplan 1380-Ä51. Planen vann laga kraft 31 januari 2014 och har två år av genomförandetiden kvar. Ändringsplanen innebar att tomtindelningen upphävdes så att Husaren 3 kunde styckas av från Husaren 1 och därmed var möjlig att sälja för HFAB till HSB. I övrigt innebar ändringsplanen det samma som detaljplanen från 1958 "Stadsplan för område vid Gustavsfält, detaljplan 328". Stadsplanen medgav bostäder i tre våningar med våningsytan 4300 kvm.



Utdrag ur Stadsplan för område
vid Gustavsfält från 1957

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun:

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Handlingsprogram hållbar energi

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik "Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål" i kapitlet "Planförslag och konsekvenser".

Planprogram

Kommunen tog 2009 fram ett planprogram för hållbar stadsförnyelse inom Västra Gustavsfält, som bland annat omfattade kvarteret Husaren. Kommunstyrelsen beslutade 2010-06-23 att godkänna planprogrammet och programsamrådsredogörelsen. 2013-06-11 avbröts planarbetet efter beslut av kommunstyrelsen p.g.a. att fastighetsägaren inte visat intresse av att vilja fullfölja sina tidigare planer. Det nuvarande förslaget överensstämmer inte med det tidigare planprogrammet vad avser punkthusets höjd och placering, dock ligger det i linje med planprogrammets ambitioner om förtätning och förnyelse.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Det finns ett Natura 2000-område utmed Fylleån c:a 1,5 km från planområdet. Planförslaget påverkar inte detta.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

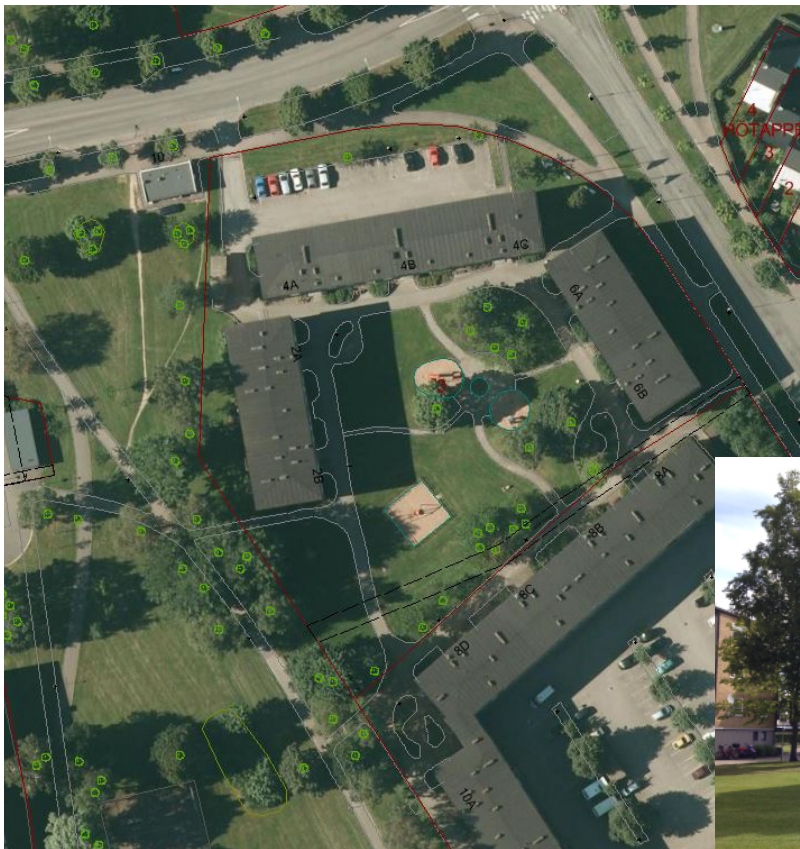
FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av kvartersmark. Marken är anlagd med tre flerbostadshus med tillhörande bostadsgård och boendeparkering. Gården är skyddad av husen och får liv av entréerna. Husen skärmar av mot omkringliggande gator, medan gården är halvöppen mot parken. Utformningen av gårdsmiljön som är enkel och självklar bildar en harmonisk enhet med både hus och intilliggande park. Träden dominerar upplevelsen och bidrar till en lummighet och ett sammanhang med Linehedsparken. Inslag av funktioner såsom lekredskap och pergola är utspridda på gården och har en funktionell form på ett tidstypiskt sätt utan någon stark geometri. I entrézonerna finns buskar och bänkar närmast husen och skapar en distans till gångytan i asfalt. Även kvarteret söder om planområdet som ägs av HFAB har entréer mot gården, vilken används också av dessa hyresgäster. Planområdet är mycket plant.

Området är ursprungligen jordbruksmark, men utbyggt sedan tidigt 60-tal. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedöms som ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan.



Gården har en enkel och självklar utformning utan någon stark geometri och domineras av gräsmattor och uppvuxna träd.



Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd. Området ingår i grundvattenförekomsten Halmstad.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning är gjord vid framtagningen av planprogrammet (WSP 2009-02-20). Geologin i hela programområdet är likartad. C:a 4-5 meter sand överlagrar en relativt fast lera. Leran går ner till större djup än 15 meter under markytan. Grundvattennivån är hög och varierar från c:a 0,5 meter under markytan och nedåt.

Inget tyder på att markradon finns i området.



Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet berörs inte av någon känd fornlämning. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad.

Husen har vid en inventering 2006 av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tilldelats klass C. Området tillmäts ett kulturhistoriskt värde, främst pga. miljöskapande värde och representativitet för sin tid. Flertalet detaljer på husen bidrar till dess värde. Detta handlar om balkongerna i plåt, materialet och mönster i den skurna plåten. De öppna balkongerna som skapar en dynamik i fasaden. Den tidstypiska fönstersättningen och fönsterindelningen. Betongglasfönsterna på gavlarna. Fasadmaterialet där merparten utgörs av tegel. Att det finns garage på markplan mot Carl Kuylenstiernas väg. Efter inventeringen 2006 har flertalet hus i området renoverats där många värden har byggts bort. De tre husen inom planområdet har dock inte renoverats i samma omfattning varför de har sina tidstypiska detaljer kvar.



Fladdermöss

En inventering har gjorts för att undersöka förekomsten av fladdermöss i huset närmast parken, se *"Inventering av fladdermöss kring fastigheten Maratonvägen 2 Halmstads kommun"* Rapport 2016-09-13 av Naturvårdskonsult Gerell. Vid inventeringen av området hittades två arter; större brunfladdermus och dvärgpipistell. Båda arterna är vanligt förekommande. Inventeringen tyder på att den större brunfladdermusen troligtvis utgörs av en överflygande individ. Det kan däremot inte uteslutas att dvärgpipistellen har sitt revir i huset. Inventeringen visar att det rör sig om en enskild individ, en hane. Hanen använder huset på Maratonvägen 2 som uppehållsplat under parningstid. Dvärgpipistellhanar mutar in sitt revir redan tidigt på sommaren. Reviret består av en plats dit han kan locka honor, en trädhållighet eller ett tillhåll i ett hus. Parningstiden omfattar augusti-september. Fladdermusen flyttar i regel vidare efter parningstiden men återvänder till samma plats varje år. Fladdermöss omfattas av fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Därför måste länsstyrelsens beslut om villkor för rivning följas.

Parker och torg

Planområdet angränsar till Linehedsparken. Parken är en mycket viktig kvalitet för stadsdelen och ska därför värnas. Östra Halmstad har förhållandevis begränsad tillgång på grönytor, i jämförelse med resten av staden. Linehedsparken ingår i ett större parkområde Östergårds-, Lineheds- och Andersbergsparken och en före detta deponi och är av stor vikt för grönstrukturen på öster. Gång- och cykelstråk går genom nämnda parker och knyter samman stadsdelarna. I norr leder stråket mot idrotts- och aktivitetsområdet vid Sannarp. I höjd med planområdet är parken relativt smal.

Parken anlades i samband med bostadsbebyggelsen på 60-talet och har idag många vuxna träd och stora öppna gräsytor vilka är karaktärsskapande. Parken upprustades nyligen med bl.a. utegym, tillgänglighetsanpassning och renovering av amfiteatern samt upprustning av lekplatser och kompletterande trädplanteringar.



I omedelbar närhet till planområdet finns några träd i parken som sticker in över kvartersmarken. Detta rör sig bland annat om värdefulla bokar. Kontakten mellan bostadsgården och parken är också mycket viktig. Gården har en viss öppenhet mot parken och hänger samman arkitektoniskt.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse i området består av bostäder i flerbostadshus. Bebyggelsen är uppförd i tre till fyra våningar i gult tegel. Områdets arkitektoniska kvaliteter är karaktäristiska för tidigt 60-tal med gedigna material både i fasader och invändigt, gult fasadtegel, kakel, klinker etc. och yteffektiva lägenhetslösningar. Bebyggelsen har, med undantag för entréerna slutna bottenvåningar. Bottenplanet upptas, utöver ett fåtal marklägenheter, främst av förrådsytor, cykelrum, skyddsrum, garage, tvättstugor och tekniskutrymmen med högt sittande små fönster. Entréerna vetter mot innergården. Området är av Kulturmiljö Halland utpekat för sitt kulturhistoriska värde, klass C.

På Linehed bor runt 100 personer per hektar. Detta är ungefär samma täthet som Rotorp och västra Vallås. Stadsdelen domineras av flerbostadshus. Idag är samtliga lägenheter i planområdet och 80 % i stadsdelen upplåtna med hyresrätt.

Flerbostadshusen i stadsdelen är i hög utsträckning byggda på mitten av 1900-talet och en stor andel klassas som ej tillgängliga för äldre och funktionshindrade. Bebyggelsen i stadsdelen saknar i hög utsträckning hiss, och det finns endast ett fåtal mycket små lägenheter i markplan. En utredning av tillgängligheten i kvarteren Husaren och Hästen togs fram vid programarbetet 2008. Denna fastslår att tillgängligheten i kvarteren är mycket bristfällig och att befintliga lägenheter har dåliga förutsättningar för att göras om till fullt tillgängliga lägenheter. Dels pga att de flesta lägenheterna är placerade på våning 2-4 utan hiss och att anpassningarna inom lägenheterna blir omfattande då många funktionsmål är små. Vissa lägenheter bedöms som omöjliga rent tekniskt att anpassa för en rullstolsburen person.



Samhällsservice

Planområdet har nära till skolor inom 400 meter finns både en låg-mellanstadieskola och en högstadieskola samt flera förskolor. Livsmedelsbutiker finns inom 500 meter. Till tandvård och vårdcentral är det knappt 700 meter.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Förutom ett väl utbyggt gång- och cykelnät i Linehedsparken finns gång- och cykelvägar utmed Carl Kuylenstiernasväg och Maratonvägen som gränsar till planområdet. Stråken leder till arenan och Sannarpsområdet i norr samt Eurostop i söder. Även cykelvägar finns in mot centrum även om dessa inte har samma tydliga koppling. Genom att alternativa vägar finns kan cyklisten/fotgängaren välja på en grön avkopplande miljö i parken eller att färdas utmed vägarna vilket kan upplevas tryggare på natten.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Busshållplatserna är placerade så att hela planområdet har mindre än 150 meter till busshållplatser i båda riktningarna. Bussen mot nordväst går till Halmstads centrum och därefter till Tylösand. Bussen i andra riktningen mot söder har Eurostop som slutstation. Då det är en av kollektivtrafikens stomlinjer som trafikerar området finns en hög turtäthet med flera avgångar per timme.

Biltrafik och gator

Planområdet kantas av Maratonvägen och Carl Kuylenstiernasväg i öster respektive norr. Maratonvägen har en trafikmängd på c:a 2500 fordon per dygn och Carl Kuylenstiernasväg drygt det dubbla. Båda vägarna har relativt låga hastigheter 40 respektive 30 km/h och kantas av grönytor och cykelvägar.

Idag finns en utfart från planområdet till Carl Kuylenstiernasväg, vilket är den enda kopplingen för biltrafiken till och från planområdet.

Cykel- och bilparkering

Idag finns bilparkering dels i garage i det norra husets bottenvåning och dels norr om det norra flerbostadshuset mot Carl Kuylenstiernasväg som markparkering i en enkel rad. Flerbostadshuset utmed Maratonvägen bildar en zigzag-form där "gårdarna" mot vägen utgörs av parkeringar och gårdarna in mot parken är gröna bostadsgårdar. Hela området ägdes tidigare av HFAB och kunde då samsas om parkeringsplatserna, sedan Husaren 3 styckades av och såldes till HSB behöver dock parkeringarna lösas på denna del som blev en egen fastighet.

Cykelparkeringar finns idag på gården i ställ vid de olika entréerna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Folkhälsa

Närheten till Linehedsparken för de boende främjar hälsan, både för att den gröna miljön har positiva effekter och för att här finns möjlighet till motion t.ex. genom promenadstråk och utegymmet i parken.

En stor brist idag är däremot den dåliga tillgängligheten i en hög andel av stadsdelens bostäder. Därför exkluderas människor och om behovet av tillgänglighetsanpassning uppstår kan en boende behöva söka sig från stadsdelen eftersom det finns få tillgängliga lägenheter att hitta.

Störande verksamheter och farligt gods

Växjövägen och Laholmsvägen är närmsta transportleder för farligt gods. Därmed är det mer än 300 meter till närmaste farligtgodsled, så denna påverkar inte planområdet. Inte heller någon annan störande verksamhet påverkar planområdet.

Risk

Inget tyder på att risker föreligger inom planområdet för översvämning, skred, förorenad mark, lukt eller brand.

Buller

En trafikbullerutredning är gjord av Soundcon 2016-03-23. Denna visar att ljudnivåerna klarar riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ljudnivåerna är beräknade för år 2030. Det nyplanerade huset har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA, på vissa fasader även under 40 dBA. De befintliga husen har under 55 dBA ekvivalent ljudnivå, på gårdssidan där det är bäst ljudförhållande är nivåerna under 45 dBA. De maximala ljudnivåerna på det nya höghuset ligger på den mest utsatta fasaden på 62 dBA och lägre på övriga fasader. Den mest ljudutsatta fasaden har på de befintliga husen maxvärde upp till 71 dBA på första planet, och sedan lägre dBA högre upp i huset. Hela bostadsgården har en ekvivalent ljudnivå på under 45 dBA och maximal ljudnivå under 60 dBA, så här finns mycket goda förutsättningar för bra ljudförhållanden på gemensamma uteplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggt i stadsdelen, ett fjärrvärme stråk passerar genom planområdet.

Dricks- och spillvatten

Detaljplanen innebär inte fler hus, men ett större och högre hus. Avsikten är att dela Husaren 3 i två fastigheter, vilket innebär nya krav på serviser. Kommunala dricksvattenledningar finns utbyggda i Carl Kuylenstiernasväg och Maratonvägen. De befintliga husen har sin spillvattenanslutning vid kiosken på Carl Kuylenstiernasväg. Befintlig vattenanslutning är vid Maratonvägen. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter. Den avstyckade fastigheten med det nya huset kommer att få egna serviser.

Brandvattenförsörjning sker idag från två brandposter i Carl Kuylenstiernasväg (dimension 150mm) och en i Maratonvägen (dimension 200mm). De båda ledningarna är ihopkopplade och uppskattat flöde är 900 liter per minut.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns idag utbyggt i Linehedsparken, dit kvartersmarken idag är kopplad. Dagvattennätet är separerad från spillvatten. Idag är det främst husens takvatten och parkeringsplatsen som belastar dagvattennätet, merparten av planområdet är grönt med gräsytor och mycket träd.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. HSB har ett miljöhus med källsortering för sina hyresgäster som används av samtliga tre befintliga hus. Idag krävs det att renhållningsfordonet som hämtar soporna backar inom parkeringen för att komma ut på Carl Kuylenstiernasväg.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget ökar inte byggnadsarean i någon större utsträckning. Men eftersom det planeras för ett högt hus med fler lägenheter kommer behovet av parkeringar att öka. Den hårdgjorda ytan kommer därför att öka. De tillkommande parkeringsplatserna samt det nya huset planeras i samma område som det befintliga huset som avses rivas. I mitten av kvarteret där det idag är en grön bostadsgård samt den södra delen av bostadsgården som fogar samman bostadsgården med Linehedsparken är i detaljplanen försedd med bestämmelser om att varken byggnad eller parkering får anläggas. Regleringen säkerställer i möjligaste mån att gården bevaras grön, med undantag av enstaka komplementbyggnad t.ex. cykeltak.

Vid den upprustning och ombyggnad av gården som behöver ske när det nya huset uppförs är det viktigt att gårdens arkitektoniska kvalitéer tas tillvara. Nya inslag bör förhålla sig till den befintliga utformningen och får inte bli ett intrång i den annars harmoniska miljön där husen, parken och gården bildar en helhet. Gården bör bibehålla sin öppenhet mot parken och att formspråket hänger samman mellan bostadsgården och parken är viktigt.

Idag finns många träd på gården som bidrar till dess karaktär och binder samman gården och parken till ett naturligt sammanhang. Träd har en unik förmåga att vara i två skalor samtidigt. Tack vare sin stora volym och samtidigt fina detaljrikedom, både husens stora skala och människornas lilla skala. När det höga åttavåningshuset kommer på plats behövs de mer än någonsin. Eftersom inte enskilda träd inom planområdet tillmäts stora värden utan det är mängden träd som ger den gröna karaktären skyddas de inte av planbestämmelser utan kan ersättas av andra träd när behov av förnygring uppstår.

Vattenområden och strandskydd

Planförslaget omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Av den översiktliga geotekniska utredningen som gjordes 2009 framgår att för byggnader på mer än sex våningar krävs en grundförstärkningsmetod t.ex. pålning eller kompensationsgrundläggning. Medan byggnader på upp till fem- sex våningar sannolikt kan utföras utan grundförstärkning om den utförs med en styv grundförstärkning. En mer detaljerad geoteknisk undersökning kommer att krävas vid detaljprojekteringen.

Fladdermöss

En förutsättning för att riva huset på Maratonvägen 2 är att villkoren i länsstyrelsens beslut följs. Dvärgpipistrell är enligt Artdatabanken en vanlig art och bedöms finnas i livskraftiga bestånd i södra Sverige. Rivning av huset, som medför effekt för en individ, bedöms inte påverka artens möjlighet att fortsätta finnas i gynnsam bevarandestatus i Halland. Av ”PM angående lämplig tid för rivning av fastigheten Maratonvägen 2, Halmstad med hänsyn till eventuell förekomst av fladdermöss” framgår att risken inte bedöms särskilt stor inte heller på individnivå för den fladdermushane som sannolikt använder huset som uppehållsplats under parningstid. Av länsstyrelsens beslut (nr 522-6776-16 daterat 2017-03-03) framgår att rivningen **inte** får ske under perioden 15 maj till 15 oktober. Dessutom har länsstyrelsen beslutat att ställa krav på att fladdermusholkar ska sättas upp såväl i intilliggande park som på det nya bostadshuset som en kompensationsåtgärd och att uppföljning om hur holkarna utnyttjas ska ske, se länsstyrelsens beslut för de exakta kraven. Villkoren syftar till att styra rivning till den tidsperiod när fladdermössen troligen nyttjar platsen minst och att alternativa uppehållsplatser kommer att finnas i närområdet.

Parker och torg

Planområdet angränsar till Linehedsparken och denna kommer att utgöra en mycket viktig kvalitet i boendet. Kvalitén att gården bör ha en öppenhet mot parken på det tidstypiska sättet värnas. Detta sker i plan genom prickmark med en större bredd i kvarterets södra del men också med en siktlinje från entrézonen mot parken i gårdens norra del.

En viss distans skapas med 6 meter bred prickmark mot Linehedsparken. Egenskapsgränsen för prickmarken följer den linje som finns i befintlig detaljplan omedelbart söder om området. Detta skapar en distans till de träd som står i parken närmast kvarteretsmarken i planområdet. Kronan på några fina bokar i parken sticker in över kvarteretsmarken. Träden är värdefulla för parken även i framtiden för att de mildrar det nya husets visuella dominans i parken. Tack vare prickmarken skapas en distans mellan huset och träden. Träden bör skyddas under byggtiden då detta är en kritisk tid för trädens välmående, då de är känsliga för påverkan i rotzonen. Även markarbeten i rotzonen bör undvikas. För att ge bra förutsättningar bör marken inte heller vara hårdgjord i rotzonen framöver.

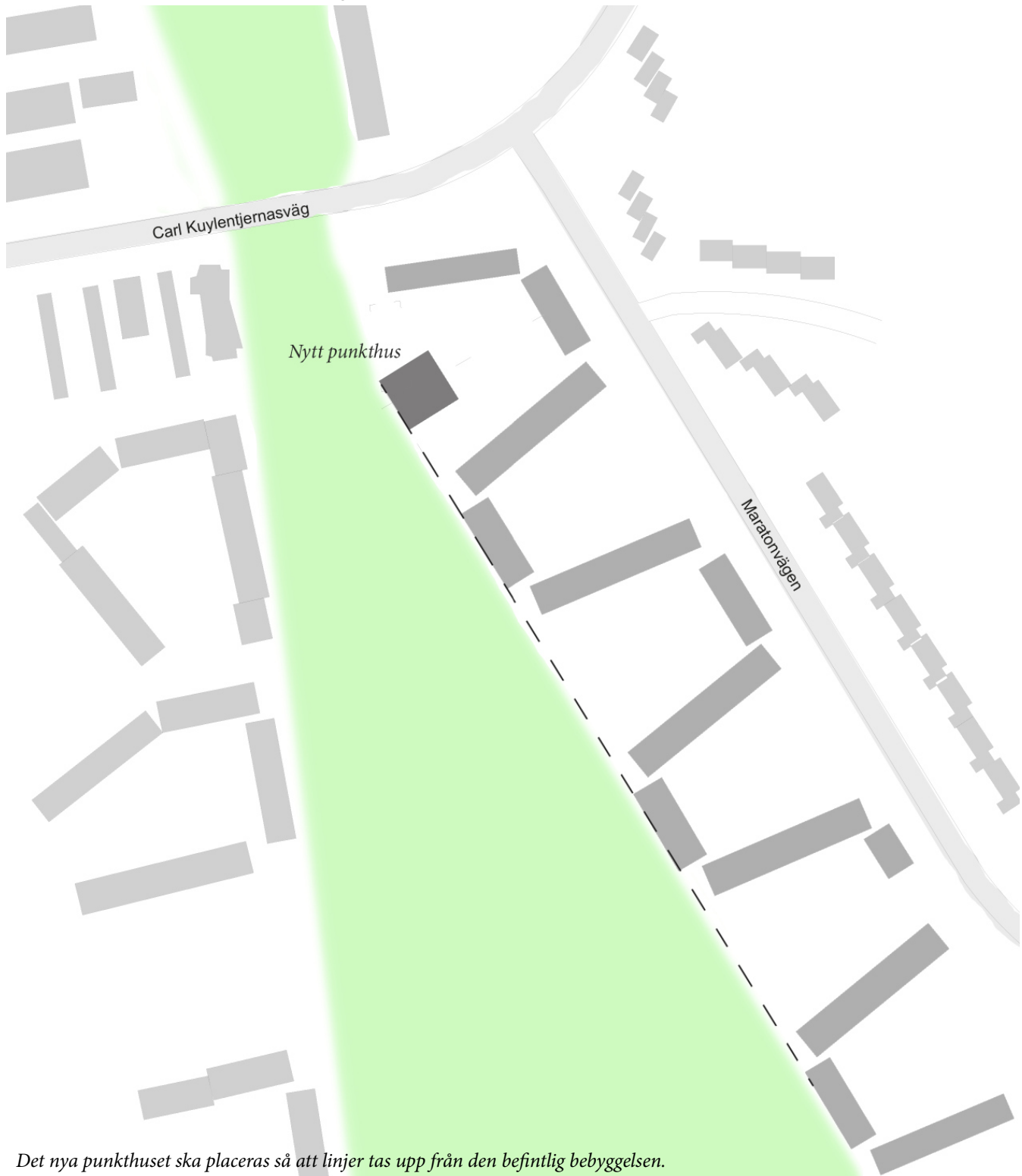


Illustration av ArkitektFöretaget

BEBYGGELSE

Gestaltning

För att det nya punkthuset ska förankras på platsen och vara en del av helheten ska husets placering anpassas efter den befintliga bebyggelsen och ta upp de linjer som bildas av dessa. Därför finns en planbestämmelse som reglerar hur den nya byggnadens fasad placeras. Med fördel kan det nya huset placeras i egenskapsgränsen mot parken, då blir det i samma linje som övriga hus ut mot parken. Ett annat alternativ är att höghuset placeras i egenskapsgränsen mot kvarteret Husaren 1 och då är parallell med HFABs hus mot gården.



Det nya punkthuset ska placeras så att linjer tas upp från den befintlig bebyggelsen.

Detaljplanen tillåter att ett nytt hus med åtta våningar och källare uppförs med ennockhöjd på 25 meter. Det finns ett befintligt bostadshus väster om Linehedsparken strax söder om Carl Kuylenstiernasväg som är åtta våningar och har denna höjd. Detta befintliga åttavåningshus är med i stadsplanen för områdets utbyggnad från 1950-talet. Det nya huset får i sin storlek stöd av det befintliga och de kommer tillsammans att markera Linehed mot norr. Därför bör även takets utformning förstärka husets punktform, vilket uppnås genom att taket utformas lika åt alla håll.

Eftersom befintliga byggnader är klassade i kulturhistorisk inventering är det viktigt att befintliga byggnader som blir kvar bevaras och att det nya huset utgår från de befintliga husens utformning för att passa in i miljön. Plankartan anger utformningskrav på att merparten av fasadmaterialet ska utgöras av tegel liksom de befintliga husen gör och att färgskalan ska vara den samma som befintliga hus dvs gult med inslag av svartgrå.

Såväl befintliga hus i fyra våningar som planerat åttavåningshus skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. En solstudie är framtagen där det framgår att höghusets påverkan är acceptabel. Eftersom det är ett punkthus som planeras blir inte skuggningen så bred. (se Solstudie Arkitekthuset 2015-08-07)

Gården kan förses med komplementbyggnader. Dessa begränsas i höjd och storlek av plankartan för att säkerställa den öppna gårdsmiljön. Komplementbyggnader kan utgöras av t.ex. sophus vid parkeringen samt cykeltak på gården, däremot får de inte innehålla bostadsrum.

Användning

Användningen är "Bostäder" inom hela planområdet både i befintlig bebyggelse och i framtiden. Skillnaden mellan gällande detaljplan och denna nya är att högre hus tillåts och att därför ett nytt åttavåningshus kan byggas. Därför innebär detaljplaneförslaget en förtätning. Förändringen är ett tillskott på 10-15 lägenheter då 18 lägenheter rivs och ersätts med ca 30 nybyggda lägenheter. Förtätningen är dock måttlig och stadsdelen kommer i sin helhet att ligga kvar på ungefär samma täthet som tidigare.

Mervärdet ligger framförallt i att de nya lägenheterna får en god tillgänglighet. Även upplåtelseformen avses förändras från hyresrätt till bostadsrätt. Eftersom stadsdelen idag domineras av hyresrätter är detta ett välbehövligt tillskott för att öka variationen i stadsdelen. Detaljplanen säkerställer att fastigheten kan styckas i två fastigheter på ett bra sätt, så att det nya huset kan upplåtas med bostadsrätter och de befintliga som hyresrätter. Båda förändringarna i bostadsbeståndet som detaljplanen syftar till att förändra ligger i linje med den utveckling som förespråkas i bostadsförsörjningsprogrammet.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Ingen arkeologisk undersökning är nödvändig. Dock gäller om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Planförslagets genomförande innebär att huset närmast parken rivs och ersätts med ett nytt åttavåningshus. Samtliga hus inom planområdet har i den kulturhistoriska inventeringen fått klass C. Eftersom det är av stor vikt att öka andelen tillgängliga bostäder i området bedöms ändå detta vara motiverat. För att säkerställa att de tidstypiska kvalitéerna bevaras i kvarteret har de två husen som blir kvar försetts med bestämmelser om varsamhet (k_1). De värden som är viktiga karaktärsdrag och därför ska bevaras är:

- Fasadmaterialet, vilket huvudsakligen utgörs av tegel. Teglets kulör ska vara likt det ursprungliga. Krav på samma kulör som den ursprungliga färgsättningen finns även på det nya huset (f_1) då färgsättningen har stor betydelse för områdets karaktär.
- Balkongerna i skuren plåt där mönster och material ska till form och material vara lika ursprungliga. Balkongräcken får kompletteras med överliggare och glas på balkongens insida om det behövs för att följa moderna säkerhetskrav, överliggaren ska dock vara i samma material och inte förvanska den ursprungliga formen.
- Samtliga balkonger ska bevaras öppna och får inte glasas in. Dess öppenhet ger en dynamik till huset.
- Fönstersättning och fönsterindelning ska bevaras då denna är tidstypiskt och bidrar till byggnadens uttryck.
- Betongglasfönster skall till form och material vara lika ursprungliga. Då dessa är en tidstypisk kvalitet.
- Att det finns garageportar i markplan mot Carl Kuylens tiernas väg är tidstypiskt, därför bör det även i framtiden finnas garageportar här.

Detaljplanen innebär att det är huset närmast parken som tillåts rivas, medan de båda husen mot gatorna bibehålls och inte får rivas (r_1). De två husen som skyddas av planen ingår i den tidstypiska strukturen där husen bildar ett zigzag-mönster tillsammans med flerbostadshusen söder om planområdet utmed Maratonvägen. Gårdens rumslighet bevaras, vilket säkerställs genom byggrätternas utsträckning.

Samhällsservice

Detaljplanens påverkan på samhällsservicen är marginell då tillkommande lägenheter endast rör sig om 10-15 stycken. Dock ökar i viss mån trycket på skolorna som redan är ansträngt. Å andra sidan avlastas trycket på äldrelägenheter och trygghetsboende eftersom planen syftar till att öka antalet tillgängliga lägenheter inom stadsdelen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget påverkar inte utbyggt gc-vägnät. Tillgången till gång- och cykelvägar kommer att vara god för boende inom planområdet eftersom det finns utbyggda cykelvägar både i parken i väster och utmed bilvägarna i öster och norr.

En gångväg finns inne på gården som utnyttjas både av boende inom planområdet och av boende i kvarteret Husaren 1 som angränsar i söder till planområdet. Gångstråket matar bland annat entréerna till flerbostadshuset direkt söder om planområdet. Det finns ett befintligt servitut som säkerställer att boende i det södra huset har tillgång till gångstråket och gården.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik, utöver en mindre ökning av antalet resenärer på befintlig busslinje.

Biltrafik och gator

Planförslaget förväntas inte påverka trafiken i området mer än marginellt. Eftersom det endast rör sig om en ökning av antalet lägenheter med 10-15 stycken.

I planen finns utfartsförbud på större delen av kvarterets användningsgräns mot de allmänna cykelvägarna och gatan. Utfarten styrs därmed till befintligt läge. På sträckan där parkeringar sannolikt kommer nära befintliga allmänna cykelvägar finns planbestämmelse för att mur eller staket

ska uppföras. Detta är för att det inte ska finnas risk för att backningsrörelser sker mot cykelvägar. Staketet eller muren ska vara mellan 0,5 och 0,8 meter hög för att vara tillräckligt hög för att inte vara överkörningsbar samtidigt som de inte skymmer sikten. Med fördel kan även muren avgränsa parkeringen mot infarten för att undvika backningsrörelser mot denna.

Cykel- och bilparkering

När ett fyravåningshus ersätts med ett åttavåningshus och det blir fler lägenheter ökar också behovet av parkeringsplatser. Parkeringsplatser tar mycket plats och måste därför vägas in i bedömningen av vilken omfattning av exploatering som är lämplig. Området norr om huset mot gatan kan utnyttjas effektivare och i större utsträckning, då kan fler platser få plats här. Det kommer dock inte att räcka när ett åttavåningshus byggs, utan då måste också delar av gården användas till parkering. När detta sker är det viktigt att den kvalitén med en grön bostadsgård tas till vara därför är placering av parkeringen viktig. Detta regleras i detaljplanen så att en bostadsgård säkerställs i kvarteret (planområdets) mitt och parkeringen läggs ihop med byggrätten i det läge som det befintliga västra huset finns. Det blir då också gen väg mot utfarten och onödigt biltrafik på gården undviks.

En gemensamhetsanläggning behöver bildas om kvarteret Husaren 3 styckas av för att parkeringsplatser ska kunna utformas rationellt och utnyttja marken effektivt. Området norr om husen kan då utnyttjas av de båda fastigheterna eftersom här ryms gott om platser. Även utfarten behöver delas gemensamt eftersom det bara finns ett lämpligt läge. Det finns en planbestämmelse som reglerar vilka delar av marken som ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning.

Cykelparkeringsnormen som återfinns i Halmstads kommuns ”Riktlinjer för cykelparkering” ska vara vägledande i dimensionering av antal. Cykelparkeringar i tillräckligt antal ska finnas inom respektive fastighet. Cykelparkeringar kan med fördel finnas både som öppna parkeringar och med tak t.ex. cykeltak eller i cykelförråd. Cykeltak är tillåtna på gårdens korsmark. Det planeras cykelförråd i det nya huset som till största del täcker dess behov av cykelparkeringar, ett visst komplement med cyklar ute på gården kommer också att finnas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Planförslaget bidrar till att bostäder med god tillgänglighet ökar i stadsdelen, vilket är välbehövligt eftersom bostäderna i stadsdelen idag har en hög andel med bristande tillgänglighet.

Störande verksamheter och farligt gods

Detaljplanen påverkas inte av farligt gods eller störande verksamhet.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Brandfrågor kommer att granskas vid bygglovet där kraven i BBR gäller. Eftersom det är ett högt hus, åtta våningar med bostäder, får det stora konsekvenser för gårdsmiljön och parken om räddningstjänsten ska ha tillgänglighet med uppställning av stegbil från alla håll bl.a. därför är TR2-trapphus att föredra. Om förråd placeras högt upp i huset måste särskilda säkerhetsanordningar vidtas t.ex. sprinklers eftersom brand i förråd är vanligt och läget högt upp är svårtillgängligt för räddningstjänsten. Huset planeras därför uppföras med TR2-trapphus och förråd i källaren.

Buller

Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna i planområdet ligger under riktvärdena för bostäder och ur bullersynpunkt är lämpligt för bostäder.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Det nya huset som detaljplanen möjliggör för planeras att anslutas till fjärrvärme.

Ett u-område finns utlagt på plankartan för den fjärrvärme ledning som korsar planområdet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta till det kommunala befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten. Varje fastighet får en egen servis. De befintliga serviserna till fastigheten med de befintliga husen kommer att kompletteras med egna serviser till den avstyckade fastigheten med det nya huset. De nya serviserna för dricks- och spillvatten kommer att ansluta från Linehedsparken strax söder om kiosken.

Dagvatten

Planförslaget säkerställer att största delen förblir obebyggd (prickmark, korsmark och förbud att anlägga parkering). Det är viktigt också för dagvattenhanteringen att gården förblir grön och att träden finns kvar. Planförslaget innebär dock att de hårdgjorda ytorna kommer att öka. Byggnadsarean ökar endast marginellt, men eftersom planerat hus är högre med fler lägenheter ökar behovet av parkeringsplatser och därmed den hårdgjorda ytan och belastningen på dagvattennätet. Det finns god erfarenhet inom stadsdelen av perkolationsmagasin, det är att föredra om liknande fördröjning av dagvatten sker på kvartersmarken på Husaren 3, då detta på sikt är en hållbarare lösning.

Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet i Linehedsparken vid brunnen omedelbart söder om utritat u-område för fjärrvärmen. När fastigheten styckas av i två, en för de befintliga två husen och en fastighet för nya huset måste dagvattenledning till fastigheten med de befintliga husen korsa den nybildade fastigheten med punkthuset. För detta måste ett servitut inrättas. Här finns ett brett parti med prickmark att lägga servitutet över.

Avfallshantering

Sophus med sortering planeras inom Husaren 3 i anslutning till parkeringsytorna. Då Husaren 3 styckas av i två fastigheter, befintliga kvarvarande hus med hyresrätter och nytt hus med bostadsrätter blir det dubbla soprum. Möjligheten finns att de samlokaliseras till exempel i samma byggnad och då förläggs på marken som är planlagd för gemensamhetsanläggning för att en viss samverkan ska kunna ske. Då husen för sopor behöver placeras inom åtta meter från bostadshus ska särskilda tekniska krav vidtas på sophusets utformning för att upprätthålla brandsäkerheten. Vändning med backning för renhållningsfordonen kommer att bli nödvändig liksom idag på grund av trång tomt och befintliga hus placering.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

God hushållning med mark - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelsen i aktuell detaljplan hushåller bra med marken, då den tillåter förtätning av en utbyggd stadsdel och tillför stadsdelen välbehövliga kompletteringar av tillgängliga bostäder och blandade upplåtelseformer.

Friska vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett säkert omhändertagande av dagvatten genom att området är kopplat på det kommunala dagvattennätet.

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Goda förutsättningar finns för hållbart resande med bra utbyggd kollektivtrafik, nära till befintliga busshållplatser och cykelavstånd till Halmstads centrum.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Innehåller riktlinjer för hur grönstrukturen inom staden ska utvecklas. Grönstrukturen ska jämföras med andra intressen och de rekreativa grönytorerna ska utvecklas enligt efterfrågan och barns, äldres och funktionshindrades behov ska särskilt beaktas. Stråk och kopplingar mellan naturområden ska stärkas/utvecklas för att få en sammanhållen struktur.

Aktuellt planområde angränsar till Linehedsparken. Linehedsparken med c:a 9 hektar utgör stommen i grönstråket på öster. I stadsdelarna Nyhem-Andersberg finns lite rekreativ grönyta i en jämförelse med resten av kommunen. Utbyggnaden av planförslaget inkräktar inte på parkmark och påverkar därför inte stadsdelarnas totala parkyta. Dock kommer antalet boende i stadsdelen öka något och det planerade huset påverkar upplevelsen i parken visuellt.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I programmet anges att Öster genom förtätning och upprustning ska öka tillgängligheten och mer variation ska skapas i lägenhetsbeståndet. Planförslaget innebär att ett nytt hus med god tillgänglighet kan uppföras där upplåtelseformen kommer att vara bostadsrätter. Planförslaget bidrar till att utveckla stadsdelen i linje med bostadsförsörjningsprogrammet.

Planeringsdirektiv med budget

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige visionen genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivning har ingen rättsverkan. Detaljplanen bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplaneändring är upprättat på initiativ av HSB Göta AB. Planområdet består av fastigheten Husaren 3 vilken idag ägs av HSB Göta AB. Planen möjliggör att en av tre befintliga hyreshus rivs och ersätts med ett punkthus på åtta våningar samt källare.

Tidplan

Detaljplanarbetet sker med standardförfarande och beräknas ha följande tidsplan:

Tid	Planprocessen
sommaren 2016	Samråd
vintern 2017	Granskning
våren 2017	Antagande
våren 2017	Laga kraft

Genomförande

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

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

Att länsstyrelsen beviljar dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen är en förutsättning för att befintligt hus inom planområdet som inte omfattas av rivningsförbud (Maratonvägen 2) ska kunna rivas, eftersom en fladdermushane sannolikt har sin uppehållsplats här. Länsstyrelsens beslut och villkor för beslutet framgår av *Beslut 522-6776-16 daterat 2017-03-03*, vilket bilagts planhandlingarna.

Avtal

Plangenomförandet regleras i förslag till exploateringsavtal, som kommer att upprättas mellan kommunen och markägaren/exploatören. Avtalet ska godkännas av kommunen i samband med antagandet av detaljplaneförslaget.

Plankostnadsavtal har tecknats med markägaren den 2 september 2015.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

El, fjärrvärme

Kvartersmark

Genomförande, drift

LBVA

HEM

Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. Halmstads kommun är huvudman för intilliggande allmän platsmark. För skötsel av vägar, gång- och cykelväg och anläggningar inom kvartersmark ansvarar markägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar huvudsakligen fastigheten Husaren 3 som är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Planområdet är beläget på Linehed drygt 2 km sydöst om Halmstad Centrum.

Byggnader inom Husaren 3 ägs av HSB Gösta AB. Den totala arealen omfattar cirka 8 000 kvm. Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske.

HSB avser riva huset närmast parken, medan de andra två husen bli kvar. Huset närmast parken ska ersättas med ett högre punkthus för bostadsrättsändamål och kan bilda en egen fastighet med minst 2000 kvm. De två andra hyresfastigheterna som ligger på Husaren 3 fortsätter som hyresrättsändamål utan någon förändring.

De kvarvarande hyresfastigheterna innehar klass C enligt inventering gjord av Kulturmiljö Halland 2006. Det betyder att husen har ett kulturhistoriskt värde så att ett flertal detaljer i husen ska bevaras samt att husen inte får rivas. Därför kommer husen att ges k och r bestämmelser i den nya detaljplanen.

Tomtindelningen upphävdes den 31 januari 2014 i samband med antagande att detaljplanändring för Husaren 1. Det innebär att del av fastigheten i Husaren 3 kan avstyckas och bilda en egen fastighet.

Servitut/Ledningsrätt

Om Husaren 3 blir avstyckat i två fastigheter ska båda fastigheter anslutas till det befintliga kommunala dagvattennätet i Linehedsparken, med egna serviser. Om Husaren avstyckas måste därför ett servitutavtal tecknas mellan markägarna eftersom dagvattenledningar till hyresfastigheterna passerar punkthus-fastigheten.

Det finns sedan tidigare ett servitutsavtal nr 1380IM-14/10546-1 mellan Halmstads Fastighets AB (HFAB) och HSB Gambrinus i Halmstad AB (HSB) som reglerar att Husaren 1 har tillgänglighet till innergården på Husaren 3. Ett nytt servitutavtal kommer att tecknas mellan HSB och HFAB som reglerar gång- och cykelvägen norr om Maratonvägen 8.

Ledningar över kvartersmark ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt, detta markeras som U-området i detaljplanen och avser fjärrvärme.

I det fall att ledningarna behöver flyttas är det markägaren som ansvarar och bekostar erforderlig flytt.

Gemensamhetsanläggning

Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av parkering, ut/infart, belysning, dagvatten, mur/staket och dylikt.

Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Rivningsförbud

Inom planområdet finns två hyresfastigheter från 1960-talet. Dessa byggnader skyddas i detaljplanen med varsamhetsbestämmelser (k_1) och rivningsförbud (r_1). Markägaren är medveten om förutsättningar. Inget ersättningsanspråk med anledning av k-bestämmelser och rivningsförbudet ska ske. Särskilt avtal kommer att tecknas mellan kommunen och markägaren i samband med detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- avlopp, fjärrvärme-samt elledningar.

Den nya fastigheten för bostadsrätt ska vid avstyckning få egna serviser för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten ansluts vid Linehedsparken. Servitutavtal ska tecknas avseende dagvattenledningen till fastigheten med de två befintliga husen.

Avfallshanteringen avses delas, ett till hyresrätterna och ett till bostadsrätterna. Om sophus placeras inom åtta meter från bostadshus ska särskilda tekniska krav vidtas för att upprätthålla brandsäkerheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Markägare initierar, ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningar som avses genomföras på kvartersmark.

Anslutningsavgifter bekostas av markägaren.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt och/eller eventuella flyttning av ledningar inom planområdet betalas av markägaren.

Utmed parkeringsplatsen som gränsar till gång- och cykelvägen kommer det att finnas krav på att markägaren anlägger, bekostar och ansvarar för en mur/staket för att förhindra backningsrörelser ut på gc-vägen. Förutsättningar och villkor regleras i ett särskilt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Den befintliga cykelvägen ska anslutas mot Maratonvägen i förlängningen av den gångväg som leder in på bostadsgården i gränsen mellan Husaren 1 och 3, vilket medför att räddningstjänst och färdtjänst ges framkomlighet till bostadsgården. Åtgärder och kostnader regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Kompensationsåtgärder vid rivning av Maratonvägen 2 på grund av förekomsten av fladdermus bekostas av exploatören. Kompensationsåtgärder ska följa länsstyrelsens beslut (*se Beslut nummer 522-6776-16 daterat 2017-03-03*).

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa.

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

Medverkande tjänstemän

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Lasse Sabell, planarkitekt (bitr), Samhällsbyggnadskontoret
- Carol Jarpa de Emilson, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, Kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Emma Gustavsson, Lantmäteriet
- Carina Henriksson, VA-ingenjör, LBVA
- Anna Melin, landskapsarkitekt, Teknik- och Fritid
- Magnus Eriksson, trafikmiljöingenjör, Teknik- och Fritid
- Per-Anders Olsson, handläggare, Miljökontoret
- Peter Svelenius, bygglovsarkitekt, Byggnadskontoret
- Kajsa Sparring, stadsarkitekt, Byggnadskontoret
- Lars Fredin, Räddningstjänsten
- Ulf Ek, HEM
- Claes Andersson, HEM

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Husaren 3 mfl



Linehed , HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/00530
Kommunstyrelsen 2017-05-09

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att komplettera stadsdelen med tillgängliga bostäder. Genom nyuppförande av ett bostadshus kan en god tillgänglighet åstadkommas. En bostadsrättsförening avses bildas för det nya huset, vilket är en upplåtelseform stadsdelen behöver kompletteras med för att öka variationen, planen säkerställer därför att kvarteret kan avstyckas på ett lämpligt sätt. Ett högre hus ska kunna uppföras, vars volym tar sin utgångspunkt i befintliga hus i stadsdelen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att kvarvarande hus kulturhistoriska värden bevaras.

Planområdet är beläget på Linehed drygt 2 km sydöst om Halmstad centrum. Planområdet omfattar kvarteret Husaren 3 vilket innebär ca 8000kvm.

Linehed är en stadsdel som domineras av flerbostadshus med hyresrätter. Merparten har en bristfällig tillgänglighet. Det är därför angeläget att komplettera stadsdelen med tillgängliga bostäder. Detaljplanen innebär att ett punkthus på åtta våningar kan uppföras. Det nya huset får en mycket god tillgänglighet, vilket hade varit svårt att åstadkomma med renoveringar av befintliga hus. Avsikten är att det nya huset ska bilda en bostadsrättsförening, vilket främjar variationen på boendeformer inom stadsdelen. För att kunna uppföra det nya huset måste befintligt hus utmed parken rivas. Eftersom husen har ett kulturhistoriskt värde skyddas i gengäld de bevarandvärda kvalitéerna i de båda husen som kvarstår, vilket handlar både om detaljer på byggnaderna och den struktur husen bildar med en gårdsmiljö som har kontakt med parken. Genom att det är huset mot parken som tillåts rivas och ersätts med ett punkthus bevaras den zigzag-form som bildas av flerbostadshusen mellan Maratonvägen och Linehedsparken. Gårdens öppenhet mot parken bevaras, vilket är en viktig kvalitet. Det nya punkthuset kommer tillsammans med huset i kvarteret Höghuset2 öster om Linehedsparken markera stadsdelen mot norr. Då dessa båda hus är i punktform och åtta våningar skiljer de sig åt från resten av stadsdelen som är i tre till fyra våningar och lamellformade.

Ställningstagande

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Marken inom planområdet omfattas av bostadsbebyggelse, där flerbostadshus omgärdar en grön gård. Parkeringsytor finns idag mellan det norra bostadshuset och Carl Kuylenstiernas väg.

Översiktsplan och gällande detaljplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) anges att "Stråk sydost", där Linehed ingår, föreslås förtätas inom befintlig struktur. Planen är därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Inom området gäller detaljplan för Husaren 1, Ändringsplan 1380-Ä51. Planen vann laga kraft 31 januari 2014 och har två år av genomförandetiden kvar. Ändringsplanen innebar att tomtindelningen upphävdes så att Husaren 3 kunde styckas av från Husaren 1 och därmed var möjlig att sälja för HFAB till HSB. I övrigt innebar ändringsplanen det samma som detaljplanen från 1958 "Stadsplan för område vid Gustavsfält, detaljplan 328". Stadsplanen medgav bostäder i tre våningar med våningsytan 4300 kvm.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmsta Natura 2000-område är vid Fylleån c:a 1,5km från planområdet. Planförslaget påverkar inte detta.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret Föreslagen markanvändning bedöms inte strida mot Miljöbalken 3 kap om hushållning med markområden. Planen möjliggör förtätning på mark som sedan decennier tillbaka tagits i anspråk för bebyggelse. På så sätt innebär detaljplanen en bättre hushållning med marken jämfört med idag.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet omfattas inte av några riksintresse. Knappt 1,5 km söder om planområdet finns närmsta riksintresse för friluftsliv. (Östra stranden). C:a 1,5 km öster om planområdet finns närmsta riksintresse för naturvård och friluftsliv(Fylleån). På grund av avståndet bedöms planförslaget inte ha någon negativ påverkan på natur-, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	Planen påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skydd utpekade i Miljöbalken 7 kapitlet: <u>Strandskydd</u> Planområdet omfattas inte av strandskydd.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planen omfattas inte av vattenskyddsområde.
		x			x	<u>Naturresevat</u> Planområdet omfattas inte av naturresevat.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Planområdet omfattas inte av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturrehistorisk miljö	x			x		De tre bostadshusen inom planområdet har vid en inventering 2006 av kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse tilldelats klass C. Detaljplanen innebär att ett av husen kommer att rivas för att ersättas med ett åttavåningshus. I gengäld kommer de två återstående bostadshusen att skyddas av detaljplanen. Planbestämmelser finns för att fasaden på det nya huset ska knyta an till befintlig bebyggelse.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Naturområde i gällande ÖP, naturvärden, rödlistade arter	x			x		Angränsande till planområdet finns Lineheds-parken. Parken är i översiktsplanen utpekad som "utveckling av befintligt närreklamations-område". Planen har en viss påverkan på parken, eftersom det föreslagna huset påverkar parken visuellt. Träd i parken vars krona och rötter sticker in i planområdet kan komma att påverkas i byggskedet. Solstudien visar att påverkan på parken endast är marginell avseende solförhållanden. Kvartersmarken är försedd med prickmark 6 meter mot parken, för att en viss distans ska hållas mellan parken och bebyggelsen. Helheten med många vuxna träd i parken som hänger samman i ett stort parkområde med angränsande trädbevuxna bostadsgårdar är värdefullt. Eftersom det är helheten och inte de enskilda träden som är värdefulla är de inte skyddade i planen. Planteringar för en förnygring av parkens trädbestånd har nyligen skett. En inventering av fladdermöss (Gerell 2016-09-13) pekar på att det sannolikt finns en fladdermus hane av arten dvärgpipistell som har sin uppehållsplats under parningstiden i huset som avses rivas. En förutsättning för att riva huset är att dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen beviljas av länsstyrelsen. Dvärgpipistell är enligt artdatabanken en vanlig art som finns i livskraftiga bestånd i södra Sverige. Rivningen bedöms inte påverka artens möjlighet att fortsätta finnas i gynnsam bevarandestatus i Halland. För att inte heller påverka på individnivå bör rivningen ske den tid på året då arten tar minst skada och fladdermusholkar sätts upp i intilliggande park.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> En trafikbuller utredning är gjord av Soundcon 2016-03-23. Denna visar att ljudnivåerna är under riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ljudnivåer är även beräknade för 2030. Planområdet är ur bullersynpunkt lämpligt för bostäder.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten.
		x			x	<u>Trafik</u> Detaljplanen förväntas ej påverka trafiken i området mer än marginellt.
		x			x	<u>Vattenkvalitet</u> Planens påverkan på yt- och grundvatten bedöms vara ringa. Området är sedan länge utbyggt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Radon Normallåg risk för markradon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Risken för skred, ras eller översvämning bedöms som mycket låg.
Förorenad mark		x			x	Det finns inget som tyder på förorenad mark.
Landskapsbild		x	x			Eftersom planförslaget innebär att ett åtta våningar högt hus får uppföras, kommer det att påverka landskapsbilden. Sedan 1960-talet finns ett annat 8-våningshus på norra Linehed, det nya huset får stöd i sin storlek av detta och de kommer tillsammans att markera Linehed mot norr. Eftersom det nya huset är högt och ligger i ett område med byggnader som är klassade i en kulturhistorisk inventering finns utformningsbestämmelser på plankartan för att säkerställa att det nya huset får fasadmaterial och färgsättning som passar in i den befintliga miljön. De befintliga träden i området mildrar husets påverkan på landskapsbilden.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

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

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormen för luft överskrids. Det är främst trafiken som kan påverka luftkvaliteten i planförslaget. Planförslaget bedöms dock inte påverka trafiken i området mer än marginellt.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för buller. Planförslaget bedöms inte medföra till ökade bullernivåer. En trafikbuller utredning är gjord av Soundcon 2016-03-23. Denna visar att ljudnivåerna är under riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte innebära att miljökvalitetsnormen för vatten överskrids. Området ingår i grundvattenförekomst Halmstad. Planens påverkan bedöms vara ringa. Området är sedan länge utbyggt.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: ”Begränsad klimatpåverkan”, ”God bebyggd miljö” och ”Ett rikt växt och djurliv”.
- God bebyggd miljö	Planförslaget är en förtätning, där ett lägre äldre bostadshus ersätts med ett högre nybyggt hus för att komplettera stadsdelen med bostäder med ökad tillgänglighet. Förtätningen hushåller med mark.
- Begränsad klimatpåverkan	Förtätningen sker utmed utbyggda kollektivtrafikstråk med hög turtäthet. Området har drygt 2 km till Halmstads centrum med utbyggt supercykelstråk. Dessutom finns service t.ex. dagligvarubutik inom gångavstånd. Det finns därmed goda förutsättningar för hållbara transporter.
- Ett rikt växt- och djurliv	En inventering av fladdermöss (Gerell 2016-09-13) pekar på att det sannolikt finns en fladdermus hane av arten dvärgpipistell som har sin uppehållsplats under parningstiden i huset som avses rivas. En förutsättning för att riva huset och därmed detaljplanens genomförande är att länsstyrelsen medger dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Dvärgpipistell är enligt artdatabanken en vanlig art som finns i livskraftiga bestånd i södra Sverige.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor innebära betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är mycket liten sannolikhet att genomförandet i detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Detaljplanens genomförande bedöms ha effekter på miljön av ringa betydelse och komplexitet.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ett plangenomförande är varaktigt och reversibiliteten låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- Kv Husaren, Halmstad Trafikbulerutredning (Soundcon 2016-03-23)
- Solstudie (Arkitekthuset, 2015-08-07)
- Inventering av fladdermöss (Naturvårdskonsult Gerell, 2016-09-13)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Husaren 3 m.fl.



Linehed, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/00530
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-04-03

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-06-07 § 159 genomförts under tiden 29 juni - 16 september 2016. Myndigheter, förvaltningar, berörda sakägare och boende som berörs har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Medborgarservice på Andersberg samt på Halmstads kommuns webbsida. Samrådsmöte hölls 5 september 2016 i Linehedsskolans matsal.

Under samrådstiden inkom yttranden från 13 berörda remissinstanser varav 7 med synpunkter och 6 utan erinran. Under samrådstiden inkom en skrivelse från boende hyresgäst inom planområdet.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förekomsten av fladdermöss
- Kulturmiljövärden
- Social hållbarhet
- Behov av tydligare formuleringar av några planbestämmelser
- Antalet bestämmelser som reglerar byggnadsvolymen

Följande förändringar gjordes efter samrådet inför granskningen:

- Fladdermöss: Förekomsten av fladdermöss på Maratonvägen 2 uppmärksammades vid samrådet. Därför gjordes en inventering för att undersöka förekomsten av fladdermöss eftersom huset avses rivas vid planens genomförande, se *"Inventering av fladdermöss kring fastigheten Maratonvägen 2 Halmstads kommun"* Rapport 2016-09-13 av Naturvårdskonsult Gerell. Inventeringen tyder på att en dvärgpipistrellhane har sitt revir i huset under parningstiden. Dvärgpipistrell är enligt Artdatabanken en vanlig art och bedöms finnas i livskraftiga bestånd i södra Sverige. Rivning av huset, som medför effekt för en individ, bedöms inte påverka artens möjlighet att fortsätta finnas i gynnsam bevarandestatus i Halland. Dvärgpipistrell omfattas av fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Dispensansökan lämnades därför in till Länsstyrelsen.
- Kulturmiljövärden: Varsamhetsbestämmelserna utökades efter samrådet till att även omfatta fasadmaterialet och förekomsten av garageportar.
- Formulering av planbestämmelser: Bestämmelserna p1, f1 och korsmark omformulerades för att bli tydligare, innehållet var dock det samma.
- Planbestämmelser om byggnadsvolymen: Bestämmelsen som reglerar bruttoarean samt våningsantalet på de befintliga husen utgick då dessa bedömdes som obehövliga. Byggnadsvolymen reglerad av byggnadsarea, nockhöjd och våningsantal för det höga huset reglerar att planområdet får bebyggas med samma storlek på volymerna som i samrådshandlingen.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-01-24 KSU§17 genomförts under tiden 3 februari - 24 februari 2017. Myndigheter, förvaltningar, berörda sakägare och boende som berörs har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Medborgarservice på Andersberg samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 10 berörda remissinstanser varav 2 med synpunkter. Under granskningstiden inkom inga skrivelser från varken sakägare eller boende.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Kommunala handikapprådet
- Barn- och ungdomsnämnden
- Fastighetsnämnden

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kulturmiljövärden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Kulturmiljö: Husen inom planområdet har ett kulturmiljövärde, klass C. Vid samhällsplanering måste många olika intressen vägas mot varandra. Det är kommunens ställningstagande att det är viktigt att fler tillgängliga bostäder byggs i stadsdelen. Planens genomförande innebär att ett hus rivs, medan kulturmiljövärdena på de två andra husen får ett utökat skydd genom varsamhetsbestämmelser.
Varsamhetsbestämmelserna har sedan granskningen förtydligats i vad som gäller för garageportarna och teglet, båda var skyddade även i granskningshandlingen. Förtydligandet gäller att garageportarna ska ligga kvar i markplan och att kulören på teglet ska vara lik den ursprungliga.
- Fladdermöss: Inget yttrande i granskningen gällde fladdermössen. Antagandehandlingen har dock kompletterats med ett förtydligande PM om fladdermöss (Naturvårdskonsult Gerell 2017-01-31). Även länsstyrelsens beslut (2017-03-03) i frågan har bilagts planhandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats med de tidpunkter och kompensationsåtgärder som länsstyrelsen har beslutat om ska gälla vid en rivning av Maratonvägen 2.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Gällande regleringar

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) anges att "Stråk sydost" där Linehed ingår, föreslås förtätas inom befintlig struktur. Planen är därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Inom planområdet gäller detaljplan för Husaren 1, Ändringsplan 1380-Ä51. Planen vann laga kraft 31 januari 2014. Ändringsplanen innebar att tomtindelningen upphävdes så att Husaren 3 kunde styckas av från Husaren 1 och därmed var möjlig att sälja för HFAB till HSB. I övrigt innebar ändringsplanen det samma som detaljplanen från 1958 "Stadsplan för område vid Gustavsfält, detaljplan 328". Stadsplanen medgav bostäder i tre våningar med våningsytan 4300 kvm.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Kulturmiljö

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen kompletterat plankartan med varsamhetsbestämmelser för fasadmaterial och garageportar. Bestämmelserna bör dock specificeras till att det ursprungliga gula teglet ska bevaras och att garageportarna ska finnas i markplan mot Carl Kuylenstiernas väg.

Länsstyrelsen står fast vid synpunkten att förtätningen inte bör ske på bekostnad av det befintliga huset då det har kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Det nya huset bör inte placeras i ett läge som gör att ett av de befintliga husen på Husaren 3 behöver rivas. De befintliga husen utgör en arkitektonisk helhet. Genom att ta bort ett av husen bryts detta.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har inget övrigt att erinra.

Kommentar

Kulturmiljö:

En avvägning av olika intressen har gjorts. Kommunens bedömning är att det är viktigt att stadsdelen kompletteras med tillgängliga bostäder. Då Linehed sedan decennier tillbaka är en utbyggd stadsdel finns det mycket begränsat med obebyggda ytor att tillgå. Då dessutom befintligt bostadsbestånd är svåra att bygga om till tillgängliga bostäder är rivning av ett befintligt hus till förmån för ett nytt större hus med tillgängliga bostäder en möjlig lösning. För att i möjligaste mån tillvarata kulturmiljövärdena tillåts endast de hus rivas som inte stämmer i det zigzag-mönster som de andra husen bildar utmed Maratonvägen. De andra husen förläggs med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna är framtagna i ett samarbete med Kulturmiljö Halland, vilka gett kommunen råd om vad som bör skyddas.

Varsamhetsbestämmelsen k_1 har efter granskningen kompletterats med att garageportarna som skyddas av planbestämmelsen fortsatt ska finnas i markplan, i enlighet med länsstyrelsens förslag.

Vad det gäller länsstyrelsens synpunkt att bestämmelsen om tegel ska kompletteras med att teglet ska vara det ursprungliga gula anser Halmstads kommun att det är en för långtgående bestämmelse. De aktuella husen är C-klassade i den bebyggelseinventering som gjorts, i skalan A-C där A utgör den mest värdefulla bebyggelsen. Att ställa krav på att teglet ska vara det ursprungliga är i det närmaste att betrakta som en q-bestämmelse, vilket Halmstads kommun menar är för långtgående för dessa C-klassade hus. Sedan granskningshandlingen har dock varsamhetsbestämmelsen k_1 kompletterats med att teglets kulör ska vara lik den ursprungliga. Att fasader huvudsakligen ska vara av tegel reglerades redan i granskningshandlingen. De övriga värdena som styrs av varsamhetsbestämmelsen k_1 reglerar att de olika värdefulla detaljerna ska vara lika det ursprungliga, då bör nivå även gälla bestämmelsen om teglet. Halmstads kommun instämmer med länsstyrelsen att teglets kulör är viktig för upplevelsen av området. Även i granskningshandlingen reglerades kulören på det planerade nya huset i bestämmelsen f_1 . Därför har nu k_1 kompletterats i detta avseende.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämndens samrådsyttrande har i stort tagits hänsyn till. Byggnadsnämnden är positiv till förslaget till detaljplan och har inget att erinra.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och vidhåller de synpunkter vi lämnat i samrådsskedet. Vi ser även positivt på att varsamhetsbestämmelsen kompletterats utifrån Länsstyrelsens yttrande.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga inkomna yttranden har inkommit från sakägare under granskningen.

SKRIVELSER FRÅN HYRESGÄSTER

Inga inkomna yttranden har inkommit från hyresgäster under granskningen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöte hölls 5 september 2016 i Linehedsskolans matsal. Samrådsmötet besöktes av 18 stycken invånare. Synpunkter som framfördes vid samrådsmötet berörde i huvudsak kritik på att det planeras att byggas bostadsrätter på bekostnad av befintliga hyresrätter. Flera framförde att det blir för dyrt att köpa för många pensionärer och unga. Det framkom även att det uppskattades att de detaljer som ger lägenheterna fina kvalitéer t ex betongglasfönstren i de husen som blir kvar bevaras och skyddas av detaljplanen. Det framkom även på samrådsmötet att det fanns fladdermöss i huset som avses rivas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR I SAMRÅDET

- Rivning av kulturmiljöklassat hus
- Social hållbarhet
- Reglering av antal våningar

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR I GRANSKNINGEN

- Rivning av kulturmiljöklassat hus
- Krav på ursprungligt tegel

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE UNDER SAMRÅD OCH GRANSKNING

Inga yttranden från sakägare inkom under varken samråd eller granskning.

HYRESGÄSTER UNDER SAMRÅDET

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
HUSAREN 3 (Hyresgäst)	Annika Olofsson	Maratonvägen 2B 302 68 Halmstad

HYRESGÄSTER UNDER GRANSKNINGEN

Inga yttranden från hyresgäster under granskningen.

ÖVRIGA

Inga yttranden från övriga inkom under samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Husaren 3 m.fl.



Linehed, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2015/00530
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-01-24

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-06-07 § 159 genomförts under tiden 29 juni - 16 september 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Medborgarservice på Andersberg samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 13 berörda remissinstanser varav 7 med synpunkter. Under samrådstiden inkom en skrivelse från boende hyresgäst inom planområdet.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads Energi och Miljö AB

Remissinstanser utan erinran:

- Lantmäterimyndigheten
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Kommunala handikapprådet
- TeliaSonera Skanova Access
- Villaägarna Södra Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förekomsten av fladdermöss
- Kulturmiljövärden
- Social hållbarhet
- Behov av tydligare formuleringar av några planbestämmelser
- Antalet bestämmelser som reglerar byggnadsvolymen

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- **Fladdermöss:** Förekomsten av fladdermöss på Maratonvägen 2 uppmärksammades vid samrådet. Därefter har en inventering har gjorts för att undersöka förekomsten av fladdermöss eftersom huset avses rivas vid planens genomförande, se *"Inventering av fladdermöss kring fastigheten Maratonvägen 2 Halmstads kommun"* Rapport 2016-09-13 av Naturvårdskonsult Gerell. Inventeringen tyder på att en dvärgpipistrellhane har sitt revir i huset under parningstiden. Fladdermusen flyttar i regel vidare efter parningstiden, men återvänder till samma plats varje år. Dvärgpipistrell är enligt Artdatabanken en vanlig art och bedöms finnas i livskraftiga bestånd i södra Sverige. Rivning av huset, som medför effekt för en individ, bedöms inte påverka artens möjlighet att fortsätta finnas i gynnsam bevarandestatus i Halland. En förutsättning för rivning av det aktuella huset innebär därmed att dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen måste beviljas av länsstyrelsen. Dispensansökan är inlämnad till Länsstyrelsen.
- **Kulturmiljövärden:** Husen inom planområdet har ett kulturmiljövärde, klass C. Vid samhällsplanering måste många olika intressen vägas mot varandra. Det är kommunens ställningstagande att det är viktigt att fler tillgängliga bostäder byggs i stadsdelen. Planens genomförande innebär att ett hus rivs, medan kulturmiljövärdena på de två andra husen får ett utökat skydd genom varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna har utökats sedan samrådet till att även omfatta fasadmaterialet och förekomsten av garageportar.
- **Social hållbarhet:** Planen är ett led i att skapa en mer socialt hållbar stad, där varje stadsdel innehåller tillgängliga bostäder och olika upplåtelseformer. Linehed behöver kompletteras med tillgängliga bostäder samt andra bostadsformer än hyresrätter. Då Linehed sedan decennier tillbaka är en utbyggd stadsdel finns det mycket begränsat med obebyggda ytor att tillgå. En konsekvens blir därför att enstaka befintligt hus med otillgängliga hyresrätter kan behöva rivas. Kommunen är medveten om att alla som bor i hyresrätt inte har ekonomisk möjlighet att flytta till bostadsrätt, och att denna detaljplan inte löser hela problemet. Fastighetsägaren hjälper boende i den fastighet som avses rivas med lämpligt ersättningsboende, undantaget de med rivningskontrakt.
- **Formulering av planbestämmelser:** Bestämmelserna p1, f1 och korsmark har omformulerats för att bli tydligare, innehållet är dock det samma.
- **Planbestämmelser om byggnadsvolymen:** Bestämmelsen som reglerar bruttoarean samt våningsantalet på de befintliga husen har utgått då dessa bedöms som obehövliga. Byggnadsvolymen reglerad av byggnadsarea, nockhöjd och våningsantal för det höga huset reglerar att planområdet får bebyggas med samma storlek på volymerna som vid samrådet.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Gällande regleringar

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) anges att "Stråk sydost" där Linehed ingår, föreslås förtätas inom befintlig struktur. Planen är därmed förenlig med översiktsplanens intentioner.

Inom planområdet gäller detaljplan för Husaren 1, Ändringsplan 1380-Ä51. Planen vann laga kraft 31 januari 2014. Ändringsplanen innebar att tomtindelningen upphävdes så att Husaren 3 kunde styckas av från Husaren 1 och därmed var möjlig att sälja för HFAB till HSB. I övrigt innebar ändringsplanen det samma som detaljplanen från 1958 "Stadsplan för område vid Gustavsfält, detaljplan 328". Stadsplanen medgav bostäder i tre våningar med våningsytan 4300 kvm.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Kulturmiljö och arkitektur

Punkthusets höjd och placering överensstämmer inte med det planprogram som kommunen tog fram 2009. Länsstyrelsen är positiv till förtätning men ser helst att det inte sker på bekostnad av det befintliga huset eftersom det har kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Det nya huset bör inte placeras i ett läge som gör att ett av de befintliga husen på Husaren 3 behöver rivas. De befintliga husen utgör en arkitektonisk helhet. Genom att ta bort ett av husen bryts detta. Det hus som avses rivas har, vilket också uppmärksammas i planbeskrivningen, kulturhistoriska värden. Rivs byggnaden försvinner dessa värden.

Bebyggelseinventeringen har genomförts i alla länets kommuner i syftet att identifiera den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Länsstyrelsen och kommunerna har gemensamt tagit fram inventeringen. Utgångspunkten har varit miljömålsarbetet och miljömålet God bebyggd miljö som bland annat syftar till värna och långsiktigt förvalta värdefull bebyggelse. Det är endast cirka 10 % av länets totala bebyggelse som finns upptagen i bebyggelseinventeringen.

Bebyggelseinventeringen utgör ett digitalt kunskapsunderlag som bland annat kan användas vid stads- och samhällsplanering. De registrerade byggnaderna är klassificerade enligt skalan A-C där klass A utgör den mest värdefulla bebyggelsen. För de byggnader som finns med i inventeringen finns följande rekommendationer vad gäller skydd i den kommunala planeringen:

- A bör skyddas genom PBL 8:13-4 §§ och 4:16 § eller förklaras som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen.
- B bör skyddas genom PBL 8:13-4 §§ och 4:16 §.
- C bör skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 §.

Vad gäller planens varsamhetsbestämmelser bör även andra delar av byggnaderna fångas upp, till exempel fasadmaterial och garageportar.

Vad gäller skrivningen om att balkonger ska bevaras i ursprunglig form och material är den snarare att betrakta som en skyddsbestämmelse, det vill säga q.

Arkeologi

Inga arkeologiska åtgärder är nödvändiga eller motiverade. Planärendet berör inga kända fornlämningar. Sannolikheten är klart begränsad för att idag okänd fornlämning dold under mark ska finnas bevarad inom området.

Social hållbarhet

Att riva det befintliga flerbostadshuset innebär risker för den sociala hållbarheten. Sociala nätverk riskerar att slås sönder när hyresgästerna i huset som ska rivas måste flytta. De som idag bor i huset har kanske inte råd att flytta in i det nya huset.

Områdets brist på tillgängliga lägenheter löses inte genom att bygga tillgängliga bostadsrätter. De som bor i hyresrätterna kanske inte har råd att köpa en bostadsrätt, även om de skulle behöva en tillgänglig lägenhet.

Kommentar

Kulturmiljö:

En avvägning av olika intressen har gjorts. Kommunens bedömning är att det är viktigt att stadsdelen kompletteras med tillgängliga bostäder. Då Linehed sedan decennier tillbaka är en utbyggd stadsdel finns det mycket begränsat med obebyggda ytor att tillgå. Då dessutom befintligt bostadsbestånd är svåra att bygga om till tillgängliga bostäder är rivning av ett befintligt hus till förmån för ett nytt större hus med tillgängliga bostäder en möjlig lösning. För att i möjligaste mån tillvarata kulturmiljövärdena tillåts endast de hus rivas som inte stämmer i det zigzag-mönster som de andra husen bildar utmed Maratonvägen. De andra husen förläggs med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna är framtagna i ett samarbete med Kulturmiljö Halland, vilka gett kommunen råd om vad som bör skyddas. Varsamhetsbestämmelserna har efter samrådet utökats med att även omfatta fasadmaterialet och garageportar i enlighet med länsstyrelsens rådgivning. Varsamhetsbestämmelsen om balkongerna och betongglasfönstren har omformulerats.

Social hållbarhet:

Planen är ett led i att skapa en mer socialt hållbar stad, där varje stadsdel innehåller tillgängliga bostäder och olika upplåtelseformer. Linehed behöver kompletteras med tillgängliga bostäder samt andra bostadsformer än hyresrätter, vilket även framgår av kommunens bostadsförsörjningsprogram. En konsekvens av detta blir därför att enstaka befintligt hus med otillgängliga hyresrätter kan behöva rivas. HSB äger idag fastigheten och de avser bilda bostadsrätter av det tillkommande huset. Kommunen är medveten om att alla som bor i hyresrätt inte har ekonomisk möjlighet att flytta till bostadsrätt, och att denna detaljplan inte löser hela problemet utan att det också kan behövas andra former av tillgängliga bostäder inom stadsdelen. Fastighetsägaren hjälper boende i den fastighet som avses rivas med lämpligt ersättningsboende, undantaget de med rivningskontrakt.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men har vissa påpekanden.

Byggnadsnämnden erinrar om att en maximal byggnadsarea samt en maximal nockhöjd tillsammans med vissa utformningsbestämmelser, eftersom huset ska anpassas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, är lämpliga och rimliga planbestämmelser för det tilltänkta nytillskottet. Genom dessa bestämmelser kan husets volym och yttre uttryck begränsas på ett tydligt och relevant sätt. Att

utöver dessa tydligt definierade bestämmelser även föreslå en maximal bruttoarea ovan mark samt ett högsta våningsantal bedömer byggnadsnämnden inte som nödvändigt.

Syftet med en bestämmelse om maximal bruttoarea framgår ej av planhandlingarna. Den föreslagna bruttoarean om 4300 m² innebär en större yta/ volym än vad som kan rymmas inom en byggnadsvolym med en byggnadsarea om 520 m² och 8 våningar. Om den ytterligare ytan är tänkt att rymmas inom ett vindsplan framgår ej av handlingarna. De befintliga byggnaderna utgörs av tydliga rätblock med plana tak – ett uttryck som ett nytillskott ska anpassa sig till. En vindsvåning kräver ett tak med tämligen brant lutning vilket inte bedöms som lämpligt i detta område. Inglasade balkonger ska räknas in i bruttoarean. Om man önskar begränsa inglasningen av balkonger genom en bestämmelse är det bättre att likt för befintliga hus skriva detta som en utformningsbestämmelse.

Ett maximalt antal våningar föreslås i detaljplanen. Definitionen av begreppen vind respektive våning har ännu inte blivit helt klargjort av Boverket. Byggnadsnämnden erinrar därför om att inte använda en bestämmelse om våningsantal.

Byggnadsnämnden erinrar även om att vissa bestämmelser på plankartan behöver preciseras. En bestämmelse om placering kan vara lämplig då den nya byggnadens läge bör följa befintligt bebyggelsemönster. Bestämmelse p1 måste dock preciseras då den inte går att förstå som förslaget är.

Då ny byggnad ska anpassas till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan en utformningsbestämmelse vara lämplig. En bättre formulering av f1 är dock huvudsakligen i samma kulör.

En precisering av bestämmelse k1 behövs. Balkongräcken skall bevaras... på balkongräckets insida. En precisering av bestämmelse korsmark behövs - ... undantaget komplementbyggnad som inte innehåller bostadsrum.

I övrigt har byggnadskontoret inget att erinra om.

Kommentar

Behov av precisering av planbestämmelser:

Planbestämmelserna p1, f1, k1 har formulerats om i samråd med byggnadskontoret. Syfte och innehåll är dock det samma, med undantag av de tillägg som gjorts på k1 i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Planbestämmelsen för korsmark har preciserats enligt byggnadskontorets förslag.

Bestämmelser som reglerar byggnadsvolymen:

Bestämmelsen som reglerar bruttoarean har utgått då denna bedöms som obehövlig. Byggnadsvolymen regleras därmed av byggnadsarea ochnockhöjd. Även våningsantal regleras för det höga huset som avses uppföras, däremot har regleringen av våningsantal utgått för de lägre befintliga husen. Ställningstagandet beror på att det höga huset påverkar ett större område och att volymen får stöd i sin storlek på platsen genom det andra höga huset som ligger på Linehed vid Carl Kuylensstiernas väg sedan slutet på 1950-talet. Våningsantalet spelar in i upplevelsen av volymen, där det förslag på utformning av huset som exploatören avser att uppföra betonar våningsantalet genom färgsättningen av fasaden. Byggnadskontoret och samhällsbyggnadskontoret har diskuterat behov av reglering av utformning av tak sedan samrådet, varefter bedömning har gjorts att planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om detta, men att inte en planbestämmelse anses motiverad. Detaljplanen reglerar samma storlek på volymerna som vid samrådet.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Kommunen är i stort behov av fler lägenheter. I denna detaljplan blir det ca 10-15 nya lägenheter, vilket barn- och ungdomsnämnden inte har något emot.

Det ökade innevånarantalet medför behov av mer service i förskolor och skolor.

I planen för HUSAREN 3 anges närhet till skolor men de befintliga skolorna kommer inte att räcka till för de barn/elever som redan finns inom området. Ytterligare grundskola/grundskolor behövs för att täcka behovet. Planer finns för tillbyggnader både inom Nyhemsskolan och Linehedsskolan. Det är idag oklart när det är genomfört. En ny större förskola planeras att stå klar i området 2018. Totalt inom skolområde Centrum behövs många nya förskole- och elevplatser den närmaste 10-årsperioden.

Kommentar

Denna detaljplan är endast av begränsad omfattning, där all mark är i privat ägo. Därför kan denna detaljplan inte tillgodose de behov av skolor och förskolor som finns inom stadsdelen. Kommunen har också ett behov av fler bostäder, samt stadsdelen Linehed av tillgängliga bostäder vilket tillförs av detaljplanen.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden beslutar att lämna följande yttrande:

1. Detaljplanen behöver kompletteras med infrastruktur för laddning av elbilar.
2. I övrigt har miljönämnden inget att erinra över förslaget till detaljplan.

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen kan genomföras utan att störningar för människors hälsa eller miljön uppkommer. Däremot behöver detaljplanen kompletteras med infrastruktur för laddning av elbilar.

Kommentar

Detaljplanen omfattar en privat fastighet där parkeringen endast är avsedd för boende och besökare till fastigheten. Infrastruktur för laddning av elbilar är således inte ett rimligt krav att ställa i detaljplanen. Däremot har berörd exploatör tagit del av miljönämndens synpunkter, vilka exploatören är positivt inställd till och därför nu undersöker de tekniska detaljerna för ett anläggande av laddningsmöjligheter för elbilar.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Föreslagna utfartsförbud medför att befintliga utfarter kommer att användas för in- och utfart till fastigheten inkl parkering. Ett staket/stängsel kommer att avgränsa parkeringen på fastigheten från angränsande GC-väg. Sammantaget medför detta att trafiksituationen på allmän plats gata i princip blir oförändrad och nämnden har därför inget att erinra mot planförslaget.

Ny exploatering sker i nära anslutning till Linehedparkens trädbestånd. Träden är inventerade och bedöms hålla ett mycket högt värde, både biologiskt och för parkens estetiska värde. Planering och byggnation av ny byggnad måste visa stor aktsamhet vid markarbeten då parkträdens utbredning (rotsystemet) sker in på fastigheten Husaren 3 under mark.

Trädens kronor kommer att beskäras av kommunen i förebyggande syfte för att minimera olägenheter för fastighetens exploatering.

Kommentar

Trädens värde och behov av aktsamhet är beskrivna i planbeskrivningen. En distans mellan parken och byggnaden säkerställs av prickmarken. Trädens höga värde är diskuterade inom projektet och exploatören har en medvetenhet inför byggtiden om detta.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ

Det finns ett fördelningsnät för lågspänning inom området, då serviserna är byggda med dubbel matning för ökad tillgänglighet vid ev. fel.

Inga övriga nya synpunkter.

Kommentar

Tack för informationen, detta beaktas i projekteringen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Området som planförslaget omfattar är bebyggt med lamellhus i tre våningar med fasader av gult tegel vilka är inventerade som kulturhistoriskt värdefulla, klass C.

En av dessa byggnader föreslås rivas i samband med detaljplanens genomförande vilket har negativ påverkan på områdets kulturmiljövärde. Den negativa påverkan minskas dock något av att aktuell byggnad är placerad längst ut i nordvästlig riktning av bebyggelsestrukturen och föreslagna förändring bryter därför inte befintligt bebyggelsemönster i någon större omfattning.

Vi ser positivt på att det föreslås tydligt formulerade skyddsbestämmelser och rivningsförbud på de kvarvarande byggnaderna inom planområdet.

Tillkommande bebyggelse bör ges en utformning som passar in i området samtidigt som det inte upplevs som en pastisch av befintlig bebyggelse. Vi ser därför även positivt på att utformningsbestämmelserna knyter an till befintlig bebyggelse i material och kulör.

Kommentar

En avvägning av olika intressen har gjorts. Kommunens bedömning är att det är viktigt att stadsdelen kompletteras med tillgängliga bostäder. Då Linehed sedan decennier tillbaka är en utbyggd stadsdel finns det mycket begränsat med obebyggda ytor att tillgå. Då dessutom befintligt bostadsbestånd är svåra att bygga om till tillgängliga bostäder är rivning av ett befintligt hus till förmån för ett nytt större hus med tillgängliga bostäder en möjlig lösning. För att i möjligaste mån tillvarata kulturmiljövärdena tillåts endast det hus rivas som inte stämmer i det zigzag-mönster som de andra husen bildar utmed Maratonvägen. De andra husen förläggs med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser så att kulturmiljövärdena får ett bättre skydd.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga inkomna yttranden har inkommit från sakägare.

SKRIVELSER FRÅN HYRESGÄSTER

HUSAREN 3 (HYRESGÄST INOM PLANOMRÅDET), ANNIKA OLOFSSON

Ett litet hopp tändes, att vi ska få behålla vårt kära boende, när vi såg på Rapport häromkvällen. Där var ett repotage om fladdermöss, att man innan man gör något med ett gammalt hus måste undersöka om det finns fladdermöss, och om det finns det, inte får renovera hur som helst. Så jag vill informera er om att det bor fladdermöss under vårt tak, här på Maratonvägen 2B, i ett hus ni är på väg att ge tillstånd att riva! Och vill bygga bostadsrätter, när man läser och hör om att det faktiskt är billiga hyresrätter som folk frågar efter! Jag tycker det är snudd på helgerån att förstöra detta fina hus, som för övrigt har nån sorts "kulturminnes" koppling, väldigt luddigt hur, då det verkar ändras hela tiden, vi har fått olika besked på alla möten, om detta rivningstilltag, varje gång!

Kommentar

Kommunen tackar för upplysningen att det förekommit fladdermöss i huset på Maratonvägen 2, vilket vi inte kände till sedan tidigare. Efter samrådet har en inventering gjorts för att undersöka förekomsten av fladdermöss i huset, se *"Inventering av fladdermöss kring fastigheten Maratonvägen 2 Halmstads kommun"* Rapport 2016-09-13 av Naturvårdskonsult Gerell. Vid inventeringen av området hittades två arter, större brunfladdermus och dvärgpipistell. Båda arterna är vanligt förekommande. Den större brunfladdermusen var sannolikt överflygande och således inte bosatt i huset. Inventeringen tyder dock på att en dvärgpipistellhane har sitt revir i huset under parningstiden. Fladdermusen flyttar i regel vidare efter parningstiden, men återvänder till samma plats varje år, därför måste dispens sökas även om hanen skulle ha flyttat. En förutsättning för rivning av det aktuella huset innebär därmed att dispens från fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen måste beviljas av länsstyrelsen. Dvärgpipistrell är enligt Artdatabanken en vanlig art och bedöms finnas i livskraftiga bestånd i södra Sverige. Rivning av huset, som medför effekt för en individ, bedöms inte påverka artens möjlighet att fortsätta finnas kvar i samma omfattning i Halland. Inte heller för den enskilda fladdermushanen som sannolikt använder huset som uppehållsplats under parningstid bedöms risken särskilt stor under förutsättning att rivning sker under en tidsperiod (till exempel oktober-november) när platsen troligen nyttjas minst och alternativa platser i intilliggande park finns där fladdermusen kan bo (till exempel fladdermusholkar). Dispensansökan är inlämnad till Länsstyrelsen. Kommunen har dock ännu inte fått något besked om beslut från Länsstyrelsen.

Det behövs fler tillgängliga bostäder på Linehed och andra bostadsformer än hyresrätter, för att stadsdelen ska bli mer varierad. Då Linehed sedan decennier tillbaka är en utbyggd stadsdel finns det mycket begränsat med obebyggda ytor att tillgå. En konsekvens blir därför att enstaka befintligt hus med otillgängliga hyresrätter kan behöva rivas. Kommunen är medveten om att alla som bor i hyresrätt inte har ekonomisk möjlighet att flytta till bostadsrätt. Fastighetsägaren ska hjälpa de som bor i den fastighet som avses rivas med lämpligt ersättningsboende, undantaget de med rivningskontrakt.

En inventering har gjorts i hela länet för att kartlägga kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Husen inom planområdet har i denna inventering fått klass C. Det finns klasserna A, B och C, där A är den mest värdefulla bebyggelsen. En bedömning har gjorts där det ena huset tillåts att rivas men att de två kvarstående byggnaderna i gengäld skyddas av detaljplanen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöte hölls 5 september 2016 i Linehedsskolans matsal. Samrådsmötet besöktes av 18 stycken invånare. Synpunkter som framfördes vid samrådsmötet berörde i huvudsak kritik på att det planeras att byggas bostadsrätter på bekostnad av befintliga hyresrätter. Flera framförde att det blir för dyrt att köpa för många pensionärer och unga. Det framkom även att det uppskattades att de detaljer som ger lägenheterna fina kvalitéer t ex betongglasfönstren i de husen som blir kvar bevaras och skyddas av detaljplanen. Det framkom även på samrådsmötet att det fanns fladdermöss i huset som avses rivas.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Rivning av kulturmiljöklassat hus
- Social hållbarhet
- Reglering av antal våningar

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

Inga yttranden från sakägare inkom under samrådet.

HYRESGÄSTER

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
HUSAREN 3 (Hyresgäst)	Annika Olofsson	Maratonvägen 2B 302 68 Halmstad

ÖVRIGA

Inga yttranden från övriga inkom under samrådet.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt

Datum
2017-06-08

Dnr
KS 2015/00530

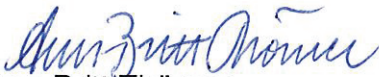
UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 9 maj 2017, § 137 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **HUSAREN 3 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1114 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 15 maj 2017.

Länsstyrelsen har den 23 maj 2017 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 8 juni 2017**.

Samhällsbyggnadskontoret den 8 juni 2017.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SBK Plan
SBK Mex
SBK Strategi
LBVA, diarium
HEM
HFAB, Box 147, 301 04 Halmstad
HSB Gambrinus i Halmstad AB, Box 628, 551 18 Jönköping
Annika Olofsson, Maratonvägen 2B, 302 68 Halmstad

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se