

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för del av

GULLHÖNAN 1 OCH HALMSTAD 6:1



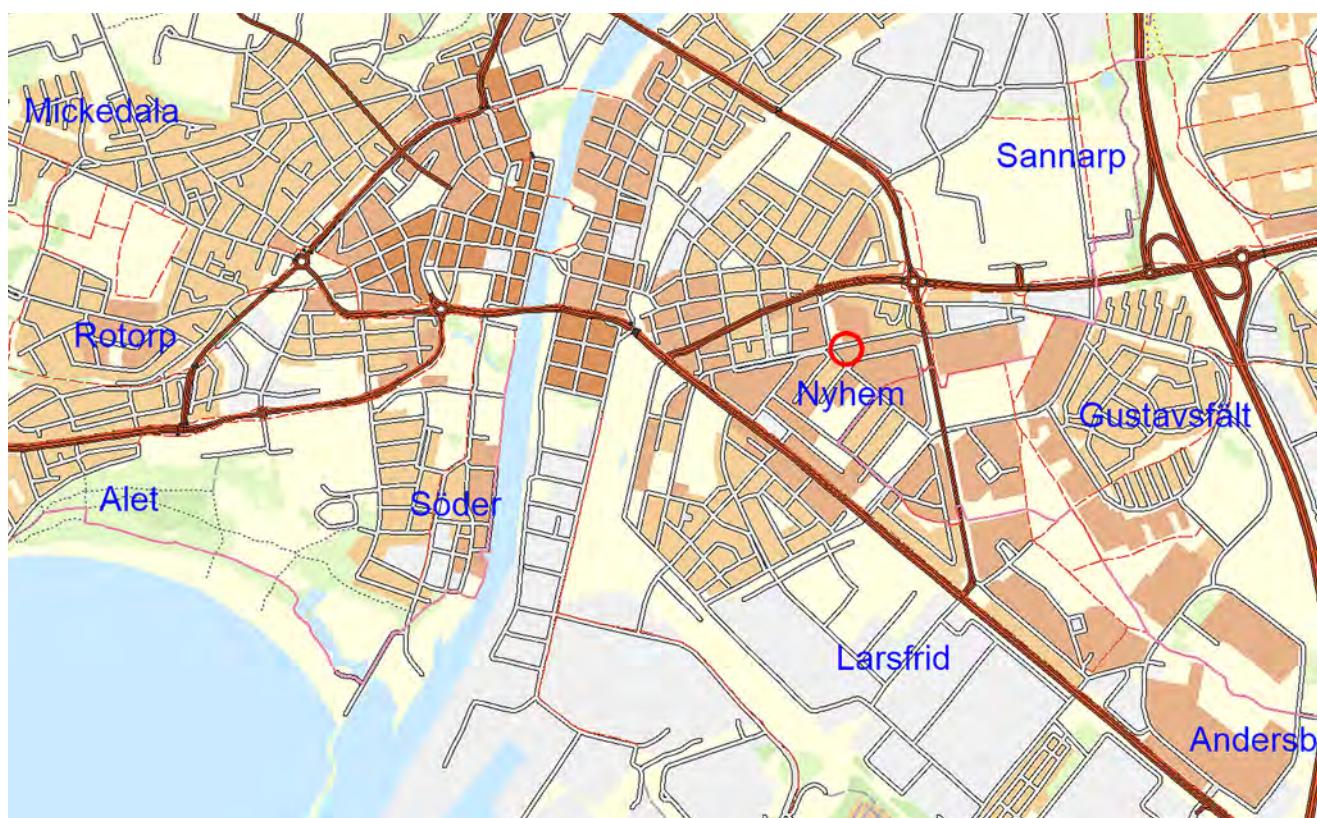
KLACKERUPSOMRÅDET, HALMSTADS KOMMUN
1380K - P2021/2

Standardförfarande, KS 2019/00156
Antagen av kommunstyrelsen 2021-03-16

Laga kraft 2021-04-13

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR
23	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
40	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Översiktskartan visar planområdets läge i staden med röd ring.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2020-11-09)
- Grundkarta, (2020-11-13)

Övriga utredningar:

- Kulturhistorisk utredning, Gullhönan 1 samt del av Halmstad 6:1, 2019:13, 2019-03-29
- PM Dagvattenutredning Gullhönan, 2019-06-17
- Bullerutredning Gullhönan 1, 2019-08-16, rev 2020-09-25
- Parkeringsutredning Gullhönan:1, 2019-12-06
- PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk utredning för nybyggnad av flerbostadshus kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Mur/Geo) kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Trädinventering Gullhönan 1 och Halmstad 6:1, bevarandevärde, 2019-05-13

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 en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta stadsdelen Nyhem med tillkommande hyresrätter i flerbostadshus för HFAB i Klackerupsområdet. Del av fastigheten Gullhönan 1 förtätas med ca 74 lägenheter. Förtätningen sker inom ett område av särskilt kulturhistoriskt värde. Detta ställer därför högre krav på anpassning vid nybyggnation. Föreslagna flerbostadshus ska anpassas till värdefulla karaktärsdrag hos befintliga hus på fastigheten Gullhönan 1. Det befintliga rosa huset inom planområdet bevaras och skyddas på grund av höga arkitektoniska och miljöskapande värden.

Detaljplanen syftar också till att ge permanent bygglov till befintligt gatukök, Nyhemsgrillen, genom att ge bygg rätt för centrumändamål. Berört område avses även kunna utvecklas med huvudintention centrumanvändning såsom restaurang osv. Även befintlig parkering och återvinningsstation tillhörande FTI AB kommer att planläggas för sin verksamhet.

Huvuddrag

Detaljplanen medger möjlighet för flerbostadshus med relativt små lägenheter som förtätar befintliga flerbostadshus i Klackerupsområdet., under förutsättning att undersöka möjlighet för att kunna riva bort befintligt garage och husvårdskontor på del av fastigheten Gullhönan 1. Detaljplanen tillåter också permanent bygglov för befintligt gatukök Nyhemsgrillen. Befintligt parkering och teknisk anläggning såsom återvinningsstation kan behållas vid behov.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadskontor fick 2018-05-29 KSU § 97 i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål på del av fastigheten Gullhönan 1 samt handelsändamål på del av fastigheten Halmstad 6:1.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Nyhem utmed en bussgata, drygt en kilometer från Halmstads centrum, ca 700 meter från dagens resecentrum och knappt 300 meter från Nyhems centrum.

Planområdet utgörs av två mindre ytor och delas upp längs bussgatan, vid korsningen tvärts över Malcusgatan i norr och Klackerupsgatan i söder. Området avgränsas i norr av parkmiljö med en allé utmed Malcusgatan och i söder av Stålgatan. I öster gränsar planområdet till parkeringsplatsen för kvarteret Klotet norr om bussgatan och en tillfart till befintligt garage på kvarteret Gullhönan söder om bussgatan. I väster gränsar planområdet till Malcusgatan norr om bussgatan och till Klackerupsgatan söder om bussgatan.

Norra delen av planområdet omfattar gatukök, parkering och återvinningsstation på del av fastigheten



Bild över planområdet. Det är markerat med streckade svarta linjer.

Halmstad 6:1. Södra delen av planområdet omfattar ett lamellhus, husvårds kontor samt garage och parkering på del av fastigheten Gullhönan 1 som ingår i Klackerupsområdet tillhörande HFAB. Planområdet omfattar ca 6 500 kvm.

Markägoförhållanden

Del av fastigheten Gullhönan 1 är i privat ägo och del av fastigheten Halmstad 6:1 ägs av Halmstads kommun.

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 och begränsad klimatpåverkan.

- **Begränsad klimatpåverkan**

En utökning av bebyggelsen genom förtätning kan bidra till ökad trafik i området. Planområdet har dock ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser. Biltrafikökningen bedöms vara marginell jämfört med dagens situation.

Planförslaget innebär därför en förtätning av stadens centrum med minskade behov av biltrafik. Tillkommande flerbostadshus medför ett ökat underlag för användning av kollektivtrafik och GC_väg. Planförslaget ger möjlighet att skapa en tryggare anslutning till bussgatan. Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

- **God bebyggd miljö**

Detaljplanen föreslår att befintligt garage och markparkering tas bort och att marken tas i anspråk för ett par flerbostadshus inom planområdets södra del. Planförslaget innebär en förtätning och ianspråktagande av mark i ett redan exploaterat område vilket är resurseffektivt. En luddämpad gårdsmiljö skapas av avskärmande flerbostadshus utmed bussgatan. Detta förbättrar ljudmiljön även för befintligt hus inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

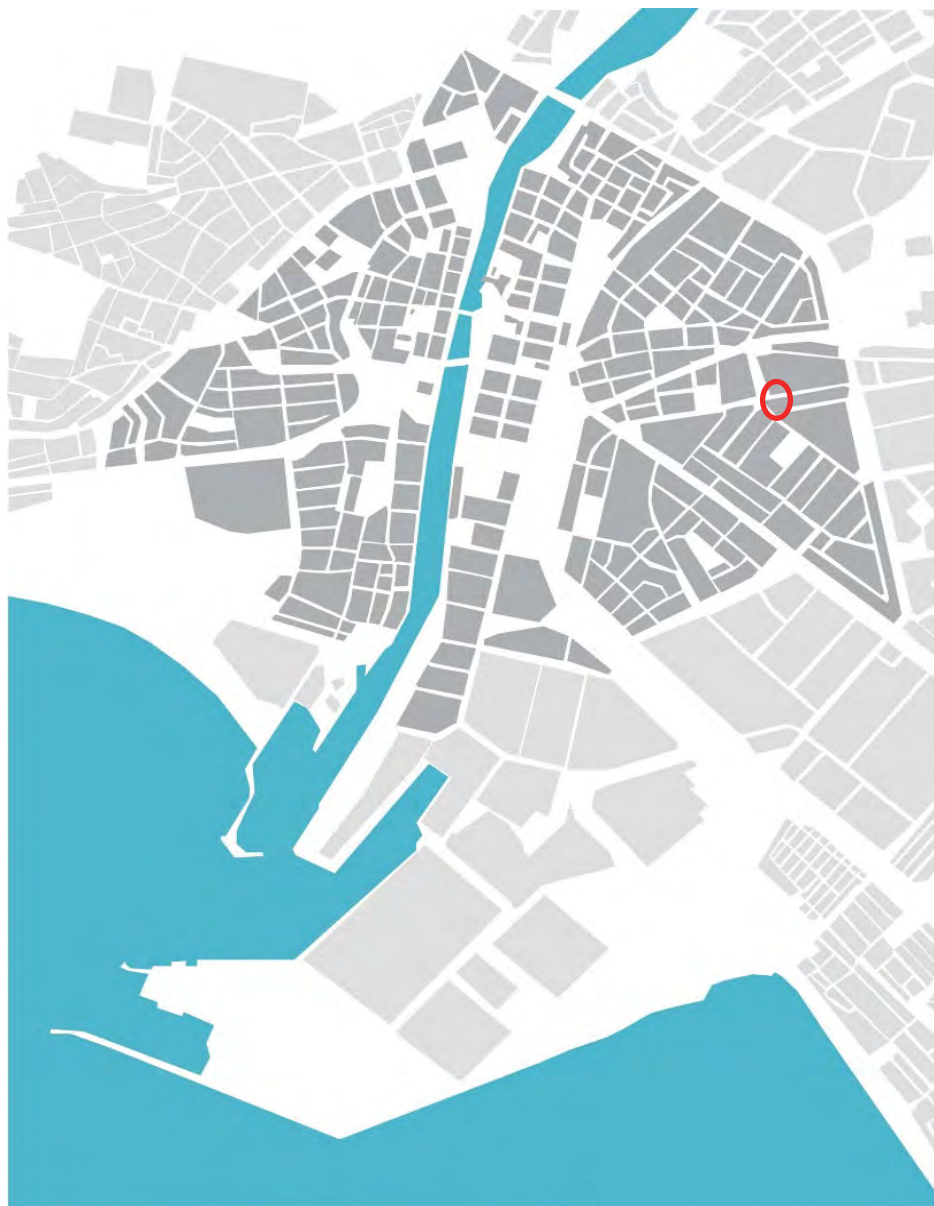
Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning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

Ställningstagande

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

Skälen till bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra

övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området. Ett genomförande av planförslaget kan erbjuda ca 50-70 små lägenheter med syftet förtätning vilket kan medföra en viss ökning av trafiken. De negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens användning.



Bilden visar planområdet markerat med heldragen röd ring och ingår i pågående centrumutvecklingsplan där mörka gråtor utpekas som stadens centrum.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

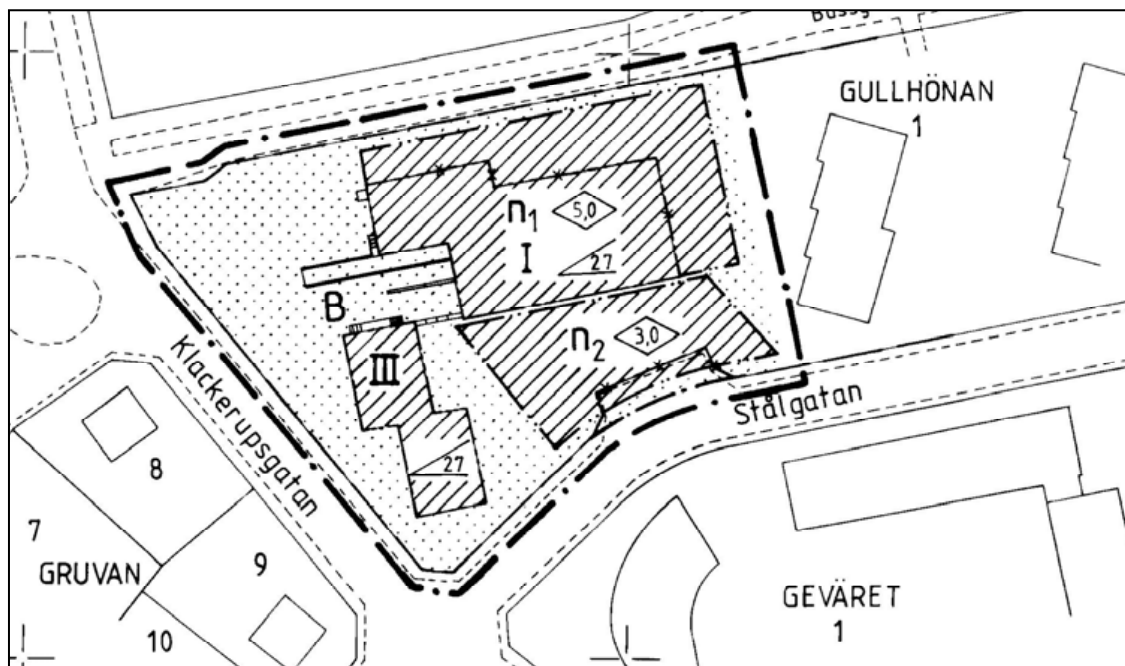
Översiktsplan/ pågående centrumutvecklingsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) är området utpekat för oförändrad markanvändning med bostadbebyggelse och tillkommande bostadsbebyggelse föreslås genom förtätning inom befintlig struktur. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens ambition om förtätning och bostadsförsörjningsprogrammets intention om nya bostäder vid Klackerupsområdet i stadsdelen Öster.

Pågående centrumutvecklingsplan pekar ut berört område som en av de centrala delarna av staden eller "det urbana Halmstad". Centrumutvecklingsplanen ska underlätta och förenkla beslut gällande de centrala delarna av staden samt de detaljplaner som tas fram inom området.

Gällande detaljplaner

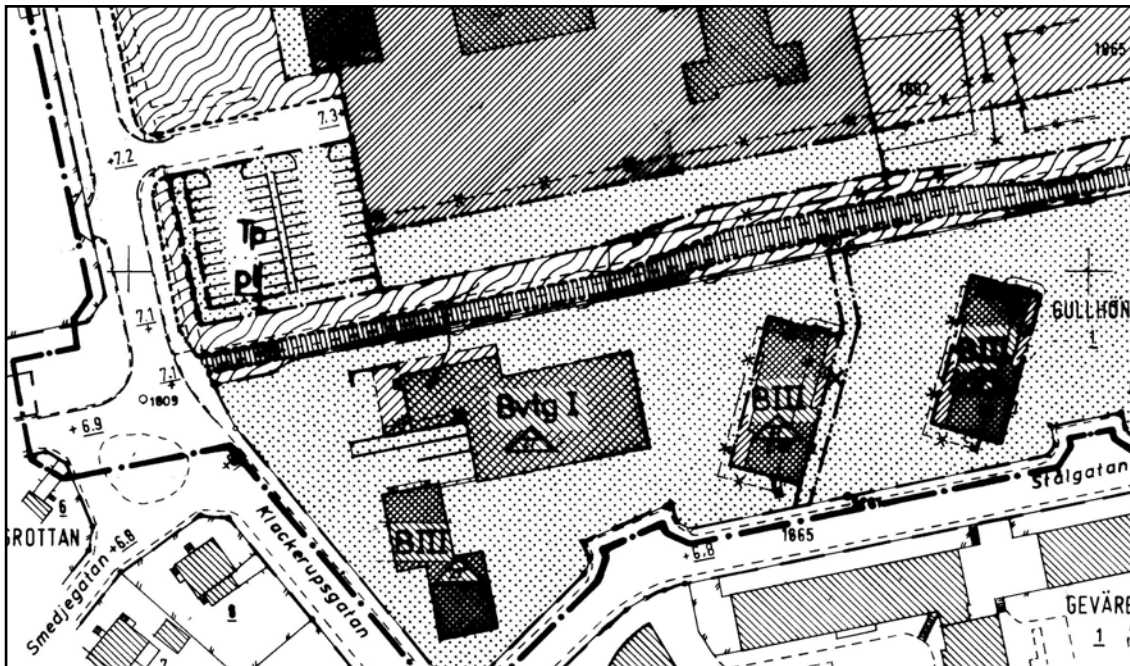
Inom området gäller detaljplan för kvarteret Gullhönan, 1380K-E21, laga kraft 1989-03-01 i söder och detaljplan för kvarteret Krusbäret, 1380K-P674, laga kraft 1980-12-15, i norr. Planerna har ingen genomförandetid kvar.



Bilden visar gällande detaljplan för del av fastigheten Gullhönan 1, söder om bussgatan.

För aktuell del av Gullhönan 1 gäller detaljplan 1380K-E21. Planen medger bostadsändamål. Gällande plan medger förvaltningslokaler, tvättstuga, undercentral, garage etc. i en våning. Högsta byggnadshöjd är 5,0 meter och ytparkering eller garagebyggnad med en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter.

Inom planområdet i övrigt medges bostäder i tre våningar och taklutningen är maximalt 27 grader. Prickmark begränsar markens utnyttjande inom planområdet. Byggnaden inom planområdet har uppförts under 1950-talet. Obebyggda delar av fastigheten ska anordnas som plantering enligt tidigare detaljplan 1380K-P246, laga kraft 1952-03-21. Detta medger ett grönt mellanrum mellan husen på hela kvarteret Gullhönan.



Bilden visar gällande detaljplan för del av fastigheten Halmstad 6:1, norr om bussgatan.

För aktuell del av Halmstad 6:1 gäller detaljplan 1380K-P674. Planen medger parkeringsändamål. Tp innebär specialområde för parkering på kvartersmark. Planbestämmelsen pl innebär ett skyddsbälte, dvs. en del av parkeringsområdet ska anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för parkering. Ett x-område på Gullhönan 1 reglerar ett markreservat för allmän gångtrafik.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Energiplan

Planprogram

I planärendet har ett planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Inom planområdet finns inget utpekad riksintresse eller andra särskilda intressen enligt MB. Ca 800 meter väster om planområdet ligger ett riksintresseområde, "Innerstaden" och östra Förstaden i Halmstad för kulturminnesvård. Ca en kilometer väster om planområdet ligger ett riksintresseområde till, Nissan för friluftslivet.

Inga riksintressen berörs och ett genomförande av planförslaget påverkar inte Natura 2000-områden. Närmaste Natura 2000-området är Aleskogen i väster och Fylleån i öster som båda ligger ca 2,4 km från planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Terrängen utgörs av plan mark och förutom vegetationen på befintlig bostadstomt runt om det rosa huset finns några större lövträd vid korsningen där Malcusgatan möter Klackerupsgatan. En lång häck avgränsar befintliga bostäder på kvarteret Gullhönan från den direkt närliggande bussgatan.

Stora delar av marken är hårdgjort i samband med tidigare etablering inom planområdet. I norr på del av Halmstad 6:1 finns ett gatukök, parkeringsplatser och en återvinningsstation. I söder på del av Gullhönan 1 utgörs marken idag av redan etablerad bostadsbebyggelse och husvärdskontor samt garage. Det finns ett par små gatumarker som allmän plats i planområdets norra och södra delar.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Däremot befinner planområdet sig i en stadsdel med bristande grönstruktur enligt Halmstads gröna värden. Norr om planområdet finns en park med någon bänk som avgränsar planområdet med en mindre allé. Det finns även gröna remsor utmed bussgatan och allmän gång- och cykelväg. Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Det är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun.

En trädinventering utförd av Teknik- och fritidsförvaltningen har pekat ut värdefulla träd i och runt om planområdet. Norr om bussgatan finns 6 stycken utpekade träd. De är en del av de alléer som kantar Malcusgatan och en parkmiljö i norr. Träden är friska ,störvuxna lindar med höga biologiska värden och verkar rumsbildande utmed befintliga gator. Dessa träd har ett högt bevarandevärde.



Bilden visar värdefulla träd inom eller i direkt närhet av planområdet enligt en trädinventering.

En trädgrupp av skogslönn som kantar bostadsområdet mot Klackerupsgatan och bussgatan, inom del av fastigheten Gullhönan 1, bedöms vara bevarandevärd. Träden är uppvuxna och friska. Det finns nackdelar med att ha träden som står trångt och nära bussgatan och korsningen, t.ex. uppstår tekniska konflikter med skyltar, belysning och siktpromblem. Med förbättrade förutsättningar för sikten, avses träden få stå kvar med sitt bevarandevärde.

Marken inom planområdets norra del på del av fastigheten Halmstad 6:1 är plan och marken inom det berörda kvarteret Gullhönan söder om bussgatan sluttar svagt mot sydväst och uppmätta marknivåer varierar från +7,3 meter till +6,5 meter. Området för tillkommande flerbostadshus är plant och uppmätta marknivåer varierar från +7,1 meter till +7,3 meter enligt Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik (MUR/GEO).

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, översiktlig geoteknisk utredning för nybyggnad av flerbostadshus (SWEKO, 2019-07-04) är genomförd och visar jordlager med följande uppbyggnad i planområdets södra del:

- Överst finns ett ca 0,6 - 1,0 meter tjockt lager av fyllnadsmassor bestående av sand med varierande innehåll av grus och mulljord. Fyllnadsmaterialet har varierande fasthet, från mycket lös till fast.
- Under fyllnadsmassorna följer sandjordar ned till omkring 4,2 meters djup under markytan.
- Sandjordarna underlagras av ett 0,3 till 1,0 meter tjockt lager lerig silt eller lerig finsand.
- Från 4,2 och 5,3 meters djup följer fast glacial lera till stort djup. Utförda CPT-sonderingar har stoppats på djup mellan ca 18 och 27 meter i den fasta leran pga för stort sonderingsmotstånd.
- Under leran följer troligen fasta friktionsjordar på berg. Djup till berg är inte undersökt.

Markens beskaffenheten i väst, i närheten av korsningen, har lokalt lösare tunna gytjeskikt i sanden på ca 3,5 meter djup. Det finkorniga lagret (lerig silt/siltig finsand) som förekommer mellan sandjorden och den glaciala leran bedöms vara mycket lös. Den glaciala leran bedöms vara fast och överkonsoliderad och föga sättningssensitiv. Den odränerade sjuvållfastheten bedöms till ca 50 kPa och ökande mot djupet. Totalstabiliteten är god i området. Lokalt förekommer lösa jordar, mestadels fyllning, ner till ca 1 och 1,8 meters djup vilket kan erfordra utskiftningsåtgärder. På djupet förekommer tunna lösare skikt och lager vilket behöver beaktas vid dimensionering av grundläggningen.

Grundvattenytan har under maj 2019 uppmätts på nivåer varierande mellan +4,9 och +5,2 meter. Detta motsvarar 2,1 till 2,3 meters djup under markytan. Grundvattennivåerna varierar över året.

Marken i planområdets norra del har inte undersökts beträffande geotekniska förhållanden. Generellt ligger planområdet i "Berggrund och jordarter med normallåg radioaktivitet". Marken inom föreslaget område för nybebyggelse på del av fastigheten Gullhönan 1 klassas som lågradonmark enligt Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik (MUR/GEO). Det finns ingen känd risk för skred, ras eller översvämning i planområdet. Risken för olyckor, skred, ras och översvämningar bedöms därför vara liten.

Det finns inga dokumenterade markföroreningar i dagsläget. Två stycken cylindriska oljetankar direkt norr om befintligt garage om vardera 20 000 liters volym har rengjorts och fyllts med sand år 1974. En ny ovanjordscistern med volym 45 000 liter har då tagits i bruk i stället. Idag finns ingen oljecistern.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljövård men planområdets södra delar ligger inom ett utpekat område enligt Kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019.

Parker och torg

Parkmiljö saknas i stadsdelen Nyhem. Närmaste park ligger norr om planområdets norra del med direkt närhet till alléer längs Malcusgatan. Närmaste lekplats med fotboll- och tennisanläggning i parkmiljö ligger ca 100 meter sydväst om planområdet intill Nyhemsskolan. En annan närliggande lekplats med tennisanläggning ligger drygt 180 meter nordväst om planområdet intill kvarteret Klotet.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

En genomförd kulturhistorisk utredning utförd av Kulturmiljö Halland visar att befintlig bebyggelse i området består av ett gatukök och en återvinningsstation norr om bussgatan. Gatuköket utgörs av en modern kiosk omgiven av en asfalterad parkeringsplats. Det närliggande kvarteret Klotet väst om Malcusgatan utgörs av ett storskaligt bostadsområde med byggnader på 4-7 våningar från 1980-talet. I kvarteret Krusbäret öster om Malcusgatan finns i dagsläget några flerbostadshus i tre till fyra våningar innehållande studentlägenheter och hyreslägenheter.

Nyhemsgrillen är troligen byggd på 1970-80-talen. Det är en fristående mindre byggnad med sadeltak, betongpannor, fasad av grå kalkcementsten och gavelspetsar med träpanel. Byggnaden hitflyttades i samband med byggnation av ett 16-våningshus i Nyhems centrum år 2015. Mot Malcusgatan i väster finns fönster och serveringsluckor. Huset omges av asfalterad parkering och gräsytor i söder mot bussgatan samt gång- och cykelväg.



Bilden visar gatuköket Nyhemsgrillen som ligger i planområdets norra del.

I söder på del av Gullhönan finns redan etablerad bostadsbebyggelse i form av ett rosa flerbostadshus och HFABs servicebyggnad för husvärdskontor samt garage. I områdets närhet finns andra flerbostadshus uppförda på 50-talet i kvarteret Gullhönan och kvarteret Geväret. En halvrunt formad byggnad i en våning för butik och restaurangverksamhet befinner sig i kvarteret Geväret, vid korsningen där Stålgatan och Klackerupsgatan möts. Byggnaden klassas B och har en fasad klädd med ljusblå klinkers och ett smäckert litet utskjutande skärmtak av plåt som skyddar entréerna och skyltfönstren. Vid korsningen väster om Klackerupsgatan finns några enfamiljshus i form av mindre villor och parhus från 1940-50-talen.

Befintligt hus inom planområdet är uppfört i tre våningar med sadeltak. Byggnaden är ett lamellhus bestående av två lika stora huskroppar sammanbyggda men förskjutna i sidled. Denna utformning minskar husets skala och det upplevs som mindre än ett stort sammanhängande långt hus. Huset ligger diagonalt med långsidan, framsidan, mot Klackerupsgatan i väster. Fasaden är slätputsad och rosamålad med vita målade knutar, vilka kan ses på långt håll utmed Järnvägsgatan. Det flacka sadeltaket är täckt med takpannor, troligen bruna betongpannor. På taken finns några skorstenar i rött murat tegel. Skorstenarna har borttagna för att ge plats för lägenheter på vind under 2020.



Bilderna visar befintligt rosa hus mot Klackerupsgatan och mot Stålgatan i planområdets södra del.

Huset är symmetriskt uppbyggt, där varje husdel har en centrerad glasad entréport i ek. Porten är en viktig detalj, utmärkande för denna typ av bostadshus från 1950-talet, med en omsorgfull och här även lekfull utformning. Dörren har en omfattning av vit mosaik i ett elegant litet utskjutande modernistiskt utformat vindfång. Sannolikt kan även husnumret i koppar vara från 1950-talet.

Fönstren sitter i raka försteraxlar ovanför varandra. Det förekommer några olika fönstertyper vilka speglar den invändiga funktionen och är ett funktionalistiskt stildrag i arkitekturen. Fönstren är sannolikt bytta men har kvar sin originalform, kvadratiska i trapphuset och på baksidan där det även finns små kvadratiska fönster till badrummen. Fönstren vid trapphuset kontrasterar mot de övriga genom en omfattning i form av en bred vitmålad ram. De avviker även i höjdled jämfört med de övriga fönstren då de ligger mitt emellan lägenhetsplanen.

Balkonger skjuter ut från fasaden och är öppna. De har en tidstypisk front av finkorrugerad plåt med elegant rundade hörn och i överkanten finns ett räcke av vitmålat rundstål. Centrerat på baksidan mot öster på den södra huskroppen finns också små halvrunda balkonger, snarast vädringsbalkonger, med mycket eleganta enkla vitmålade smidesräcken.

Huset har vitt som accentfärg på fönster och balkonger och kontrasterar mot fasaderna med ljus slät puts. Sannolikt var det ädelputs från början. Idag finns en rosamålad slät puts. Husen är utförda i tidens enkla strama stil med många fina välbevarade detaljer som höjer kvalitén utöver det ordinära. Husets sockel är slätputsad och gråmålad med relativt stora källarfönster. Dessa är troligen senare tillkomna och kan ha ersatt äldre fönster i trä med någon indelning av spröjs. Källaren nås utifrån på östra sidan via en utvändig gjuten betongtrappa och en gråmålad, glasad trädörr, vilken kan vara original.

Servicebyggnaden som ursprungligen uppfördes som panncentral och garage, är en större låg hallbyggnad i två plan, dels ett källarplan ca 1,3 meter under markytan, dels ett övre plan ca 1,3 meter över markytan. Den är en byggnad med flackt papptäckt sadel- och pulpettak. Huset har byggts till och blivit betydligt större till ytan än ursprunget men mot gården i söder är huset sannolikt nära originalutförandet. Här är fasaden putsad med ädelputs i ljus grå rektangulära fält indelade av breda vita linjer i putsen. Detta sätt att putsa fasader är typiskt för 1950-talet. I varje grått fält finns ett rektangulärt fönster, både i källarplanet och första våningen som ligger en halvtrappa upp från marken. På den västra gaveln mot Klackerupsgatan, som är klädd med vita fasadskivor, finns en ramp från marknivån upp till en modern garageport i metall av jalusityp. Här finns även en röd dubbelgarageport samt entrén till HFABs husvårdskontor. Denna byggnadsdel är delvis ursprunglig.



Bilderna visar befintlig servicebyggnad med entrésidan och baksidan i planområdets södra del.

Själva huset har även byggts till mot öster och norr. På dessa delar är fasaderna klädda med sjöstensskivor. Mot norr finns några större rödmålade, senare tillkomna garageportar. Servicebyggnaden och det rosa bostadshuset är sammanlänkade av en mur i rött tegel, krönt av enkupigt rött lertegel med en välvd öppning, mellan gården och ett litet hus med sopnedkast, miljöstationen.

Klackerupsområdet bebyggdes under tidigt 1950-tal. Alla hus ritades av arkitekt Allan Mejer, som skapade en tydlig sammanhållen karaktär även om husen har varierats inom samma ramar. Bostadshusen är klassiska lamellhus i tre våningar med källare, vind och sadeltak. Denna grundform har sedan varierats genom olika sammansättningar och placeringar, vilket skapar en variation och dynamik. Det är idag ovanligt att så många hus bevarat sin ursprungsutformning, detaljer och dörrar som i Klackerupsområdet.

Husen är placerade med stora ytor mellan eftersom gällande detaljplan angav att områden mellan husen ska anläggas med planteringar. Växtligheten har funnits länge och fått en parklik karaktär med

en del större träd. Att skapa bostäder med ljus och luft och att skapa goda bostäder till alla var en viktig utgångspunkt vid tiden då området anlades.

Kvarteret Gullhönan ingår i Klackerupsområdet med sammanhållen bebyggelse av lamellhus och lägenheter i parkmiljö från tidigt 1950-tal. Ett speciellt karaktärsdrag i kvarteret Gullhönan är fristående lameller som har kortare huskroppar och sammanhängande men förskjutna i sidled. Det befintliga rosa huset i kvarteret är placerat vid korsningen där Klackeupsgatan och Stålgatan möts. Resten av husen är placerade diagonalt ställda mot varandra på rad i kvarteret Gullhönan utanför planområdet.

Historik och bebyggelsemiljö i Klackerupsområdet

Planområdets södra del ligger i en av de utpekade värdefulla kulturmiljöerna i enlighet med Kulturmiljöprogram för Halmstads stad (Kulturmiljö Halland, 2019).

Södra delen av planområdet ligger inom stadsdelen Nyhem och illustrerar två faser i Halmstads utbyggnad öster ut. Den första fasen ligger just kring sekelskiftet 1900 och industrialiseringen. Den andra fasen av områdets utveckling och grunden till områdets nuvarande utformning är den stora industriella expansionen efter andra världskriget, vilken kännetecknas av en urbanisering med stark inflyttning till städerna och därmed ett stort behov av bostäder. Lokaliseringen av bostadsbebyggelsen på Nyhem skedde med tanke på de stora industriarbetsplatserna på Öster. Byggandet skedde vanligen i allmännyttans eller i kooperativ regi.

Klackerupsområdet bebyggdes av HFAB under 1950-talet och alla husen ritades av arkitekten Allan Meijer. Bostäderna lokaliserades för att ligga i närområdet till de stora industrierna på Öster såsom Halmstads Nya Verkstads AB, ett helägt dotterbolag till Macus Holmquist AB som blivit en av



Bilden visar ett flygfoto från 1960-talet över Klackerupsområdet. karta.halmstad.se

Halmstads största industrier. Macuskoncernen hade ca 900 anställda år 1950. Större nya stadsdelar byggdes med mer likartad bebyggelse, ofta i områden som dittills till stor del varit obebyggda utanför innerstaden. 1951 gjordes en stadsplan för Klackerupsområdet, ett förslag till ändring av stadsplanen för området vid Klackerupsgatan i Halmstad, av stadsplanearkitekt Holger Rössborn. Planen reglerade kvarteret Gullhönan, Geväret och Graniten. Husens placeringar, funktioner och höjder reglerades och området ser i stort sett lika ut än idag.



Bilden visar ett flygfoto från 2019 över Klackerupsområdet. karta.halmstad.se

Fastigheten Gullhönan 1 är en del av Klackerupsområdet och speglar karaktärsdrag från denna tidsepok. 1950-talets bostadsbyggande i Sverige kännetecknas av det moderna hyreshuset: lamellhuset i två till tre våningar med två eller fler trapphus. Karakteristiskt för denna typ av bostadsområden var att även andra typer av byggnader planerades in, för handel och verksamheter i mindre skala. ABC-staden, kallades denna, med arbete, bostad och centrum samlat för att inte alla skulle behöva åka in till stadens centrum vid mitten av 1900-talet. I kvarteret Gullhönan har stadsplanen en enplansbyggnad för panncentral och garage, i kvarteret Geväret en enplansbyggnad för handel och hantverk och i Graniten en yta för lekstuga, daghem och samlingslokal. De obebyggda delarna av fastigheterna i området har anordnats som plantering och fick inte bebyggas enligt stadsplanen. Dessa grönytor har växt till sig och blivit lummiga inslag med många högresta äldre träd som ger kvarteren en delvis parkliknande karaktär.

I Klackerupsområdet finns två typer av bebyggelse, i och för sig enhetliga, men med olika formspråk. Dels en lätt betongarkitektur med oftast ljus färgade putsfasader med dubbla fönsterrader i trapphusen och med mosaiker vid entréer och i trapphus. Dels en tegelarkitektur, vanlig för efterkrigstiden, som tillsammans med gårdar, vegetation m. m. bildar en enhetlig bebyggelsemiljö. Enligt bevarandeplan från 1980-talet bör byggnadernas karaktär bevaras med sina tidstypiska material och detaljer.

Befintligt gatukök Nyhemsgrillen, ofta kallat "Fete-Gretas" i folkmun, stod en gång på den plats där ett höghus i 16 våningar finns idag, i kvarteret Giganten, med direkt närhet till Nyhems centrum. Sedan den 7 mars 2015 öppnade Nyhemsgrillen igen och fick ett tillfälligt bygglov för dagens plats intill där Malcusgatan, Klackerupsgatan och Järnvägsgatan möts. Behovet av renovering och dylikt av byggnaden leder till en del av detta planarbete för att säkerställa verksamheten med ett permanent bygglov.



Bilden visar ett foto på Nyhemsgrillens flytt år 2015 av Jan Stohr. Hallandsposten.se

Nyhems centrum och kvarteret Giganten bestod i början av 1960-talet av fyra stycken 8-våningshus med lägenheter och ett stort enplans affärskomplex, två banklokaler och en bensinstation. Även ett stort underjordiskt garage samt stora parkeringsytor på mark byggdes i området, helt i enlighet med den tidens rådande planeringsideal där bilen starkt präglade stadsbyggandet. På 1980-talet fortsatte förändringen av Nyhem strax norr- och öster om centrum med mindre flerfamiljshus i 2,5 våningar. Höghuset i 16 våningar uppfördes under de senaste åren. Stadsdelen Nyhem karakteriseras av varierad byggnadshöjd från enfamiljshus till punkthus, vilket gör att stadsdelen i stort är mycket varierat och svårläst med sina arkitektoniska drag.

Däremot är Klackerupsområdet en enhetlig och välbevarad bebyggelsemiljö från tidigt 1950-tal i en funktionalistisk stil. Klackerupsområdet med sin genuina 50-talscharm utgör en grön oas i östra delen av Halmstad. Hyreshusen i Klackerupsområdet har byggts åren 1954-57 och rymmer 408 lägenheter. Klackerupsområdet är under en förnyelseprocess. På fastigheten Gullhönan 1 sker en vindrenovering sedan 2018. Projektet innefattar även produktion av 37 nya vindslägenheter. Projektet beräknas pågå till halvårsskiftet 2020.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

De båda delarna i planområdet kan inte ses som isolerade ytor utan ingår i en större miljö som består av den stora vägkorsningen och de enskilda kvartersmarkerna enligt kulturhistorisk utredning (Kulturmiljö Halland, 2019-03-29). Aktuell del av Halmstad 6:1 bedöms inte ha några större kulturhistoriska värden medan aktuell del av Gullhönan 1 har kulturhistoriska värden som enskild byggnad och som ingående i en helhetsmiljö med kulturhistoriskt värde.

Redan i en inventering från 1982 lyftes Klackerup upp som värdefullt inslag i stadsbilden. Bebyggelsen på Gullhönan 1 är registrerad som kulturhistorisk värdefull, klass B i bebyggelseinventeringen 2006. Värderingen grundar sig på arkitekturen som är tidstypisk, för bostadsbebyggelse på 1950-talet med arkitekturhistoriskt värde. Arkitekturen är genomtänkt med hög kvalitet beträffande volymens balans, symmetri, enkelhet i linjer och former där detaljerna är omsorgsfullt utformade. Även leken med volymerna som utmärker just detta hus, där huset också kan upplevas som två hus lätt förkjutna i förhållande till varandra. Detta trollar också med skalan, så att ett stort hus upplevs som två mindre med arkitektoniskt värde och kvalitet. Huset är välbevarat sedan tillkomsttiden vilket ger värdet ”autenticitet och äkthet”. Huset ingår i en större välbevarad helhetsmiljö för Klackerupsområdet, vilket ger ett miljöskapande värde. Det har också tillsammans med de övriga husen i Klackerupsområdet ett samhällshistoriskt värde då det även berättar något om bostadssituationen och bostadspolitiken i efterkrigstidens Sverige.



Bilden visar arkitektoniska och kulturhistoriska värden för befintligt rosa hus inom planområdet.

Karaktärsdrag att beakta för flerfamiljshuset på aktuell del av Gullhönan 1:

- Form och volym
- Fasad av ljus slät puts
- Tak med takpannor
- Fönstersättning och fönsterform

- Balkongernas placering, storlek, material
- Entréparti och trapphusfönster

Befintlig servicebyggnad inom planområdet har en gårdssida mot söder som är autentisk och uppvisar arkitektoniska kvaliteter som stämmer överens med den omgivande bostadsbebyggelsen i kvarteret och Klackerupsområdet. Genom sin funktion har byggnaden också ett visst värde i typiskt kvarter/stadsdel med flerbostadshus från 1950-talet.

Dock har senare tillkomna tillbyggnader förtagit husets form till en svåröverskådlig byggnadsvolym. De avvikande materialen stämmer inte med omgivningen, och är valda för sin funktion och praktiskhet utan att skapa den estetiska detaljkänsla som utmärker 1950-talets bebyggelse. Sammantaget är byggnaden svåräst och har fått något av en industriell karaktär i en i övrigt enhetlig bostadsmiljö. Därför finns den inte heller med inventeringen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Muren som är sammanlänkad med det befintliga rosa huset, bedöms vara märklig, ett nästan medeltida eller nationalromantiskt drag i den modernistiska miljön, vilket tyder på att den är senare tillkommen.

Samhällsservice

Inom planområdet ligger Nyhemsgrillen som direkt service i form av ett gatukök. Det finns tre förskolor i planområdets närhet. Direkt söder om planområdet på kvarteret Geväret fanns Klackerups Pizzeria vars verksamhet är nerlagd. Byggnaden är en envånings affärslänga.

Nyhems torg och Nyhems centrum ligger cirka 300 meter från planområdet och där finns bl.a. dagligvarubutiker, apotek, vårdcentral samt en grundskola, Nyhemsskolan. Från planområdet är det ca 500 meter till Sturegymnasiet och cirka 700 meter till högskolan i Halmstad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelbanor. Det finns en separat gång- och cykelbana som löper öst-väst, norr om bussgatan, vilken förbinder området med stadens övergripande gång- och



Bilden visar korsningen där bussgatan träffar Malcusgatan i norr och Klackupsgatan i söder.

cykelnät. Sedan finns gång- och cykelvägar utmed Klackerupsgatan och fortsatt längs Malcusgatan mot stadens centrum längs planområdets västra kanter.

Ett övergångsställe finns över Järnvägsgatan vid korsningen väster om planområdet. En cykelpassage över Malcusgatan i korsningen. Det finns inget övergångsställe eller cykelpassage vid korsningen där bussgatan träffar både Malcusgatan och Klackerupsgatan. Det finns ingen gång- och cykelväg längs kvarteret Gullhönan, förutom befintliga trottoarer. GC-vägen sträcker sig utefter västra sidan av Klackerupsgatan. Fortsatt löper GC-vägen fram till ett övergångsställe på västra sida vid korsningen, framför kvarteret Klotet. Därefter löper GC-vägen fram till ett annat övergångsställe på Malcusgatan och leder cyklister till den befintliga gång- och cykelvägen framför gatuköket, Nyhemsgrillen. Riktningarna för GC-vägarna är onaturliga och det är svårt att ta sig fram vid korsningen längs Klackerupsgatan och Malcusgatan. Cyklister upplever korsningen som otrygg. Alla gång- och cykelvägar runt om planområdet har god belysning.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 4 och 7 försörjer området med kollektivtrafik. Hållplatsen "Krusbäret" är lokaliserad vid bussgatan mellan de aktuella delarna av Gullhönan 1 och Halmstad 6:1, precis öster om planområdet. Från resanderäkning i oktober 2018 har ett snitt av påstigande på hållplatsen en vardag på ca 41,4 resenärer. Turtätheten på busslinje 7 är två turer/timme under dagtid vardagar, medan turtätheten på busslinje 4 är tre turer/timme i en riktning, förutom fyra turer/timme mellan kl. 6-8 i rusningstid under dagtid vardagar. Detta innebär att det passerar ca 10 bussar i timmen en vardag. Totalt passerar 137 bussar per vardagsdygn förbi Krusbärets hållplats med skyltad hastighet på 30 km/h.

Bussgatan finns där en gång tidigare den smalspåriga Bolmenbanan gick genom staden öster. Den lades ner 1966. Körbanor på bussgatan har en varierad bredd från drygt 4 meter öster om korsningen till 8 meter väster om korsningen. Den smalaste vägbredden är drygt 4 meter framför befintligt garage på del av Gullhönan 1. För att få bättre möjligheter för busmöte på sträckan och förbättra tillgänglighetsanpassning, är hållplatsen Krusbäret med i prioritering för ombyggnad enligt Teknisk- och fritids förvaltningen.



Bilden visar bussgatan och en separat GC-väg som ligger direkt norr om kvarteret Gullhönan.

Biltrafik och gator

Planområdet ansluter till Malcusgatan i norr och Klackerupsgatan i söder. Enligt en trafikräkning av Teknik- och fritidsförvaltningen under maj och juni 2019, trafikerades Klackerupsgatan av ca 5 150 fordon/ 2 dygn och Malcusgatan trafikerades av ca 7 818 fordon/ 2 dygn. Skyltad hastighet för lokalgatorna är 30 km/h. Järnvägsgatan med skyltad hastighet på 40 km/h, som trafikerades av ca 6 572 fordon/ 2 dygn. Andelen tung trafik är låg, ca 3 procent för övriga lokalgator, jämfört med 100 procent för bussgatan. Andel fordon som kör för fort anses vara låg för bussgatan. Däremot har Klackerupsgatan med 36 procents andel fordon och Malcusgatan med 60 procents fordon som kör för fort.

	Klackerupsgatan	Järnvägsgatan	Malcusgatan
Period 2019	22-23 maj	22-23 maj	12-13 juni
Båda riktningar, lokalgata med skyltad hastighet	30 km/h	40 km/h	30 km/h
Antal fordon, personbil / 2 dygn	5150 st	6572 st	7818 st
Antal fordon, tung trafik / 2 dygn	166 st	339 st	258 st
Andel tung trafik	3,12 %	4,91 %	3,19 %
Antal fordon enligt gällande hastighet	3399 st	6215 st	3207 st
över gällande hastighet	1917 st	693 st	4864 st
Andel fordon som kör för fort	36 %	10 %	60 %

Bilden visar en tabell över trafikräkning och trafikflöde osv runt om planområdet.

Planområdets södra del omges av bussgatan, Klackerupsgatan och Stålgatan. Bostäderna exponeras främst för vägtrafik från bussgatan och Klackerupsgatan. Stålgatan är en lågtrafikerad gata. Ca 240 meter öster om ligger den högtrafikerade Wrangelsgatan och ca 400 meter väster om ligger den högtrafikerade Laholmsvägen.

Körbanan på Malcusgatan är drygt 8,5 meter, medan körbanan på Klackerupsgatan är varierad från mer än 9 meter intill korsningen till ca 6 meter intill kvarteret Geväret mot söder. Korsningen där Malcusgatan, Klackerupsgatan, Järnvägsgatan och bussgatan möts, upplevs som stökig. I stort är korsningen öppen med odefinierade gatuhörn. Enbart kvarteret Klotet med flerbostadshus skapar ett tydligt gatuhörn. Det är ett övergångsställe över Järnvägsgatan och en cykelpassage över Malcusgatan. Parallellt med bussgatan finns en bred gång- och cykelväg i nordöst om korsningen och en dubbel väg på Järnvägsgatan som tillfartsväg till småhusområdet väst om planområdet.

Utfarter inom aktuell del av Gullhönan 1 finns både mot Klackerupsgatan och mot Stålgatan.

Cykel- och bilparkering

Befintliga hyresbostäder inom Klackerupsområdet uppfördes innan bilinnehavet blev stort efter 1960-70-talet. Gällande detaljplan 1380K-P415, fastställd 1964-02-19 medger G, dvs. område för garageändamål i parkmark utmed Granatvägen. Detaljplanen visar en parkeringsremsa mellan Granatvägen och Wrangelsgatan. Detta för att lösa dåvarande bilplatsbrister genom anordnande av bilplatser dels i parkområdet vid Granatvägen och dels vid Malcusgatan intill bussgatan, tidigare Bolmenbanan vilken lades ner.

Enligt HFABs beräkning finns idag tre parkeringsplatser för bilparkering rymmande 121 bilar vid Granatvägen. Bilarna placeras tvärställt mot gatan. Ett arrendeavtal från 1990-talet tecknades av HFAB och kommunen med villkor att inte uppföra någon byggnad på arrendestället.

Antalet bilplatser inom hela Klackerupsområdet är 272 undantaget gatuparkering enligt beräkningen. Inom planområdet finns 72 bilplatser, varav 48 bilplatser i befintligt garage. Det finns ett par anordnade cykelparkeringar vid entréerna till det befintliga rosa huset inom planområdet.



Bilden visar HFABs beräkning för bilparkeringar inom hela Klackerupsområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnormen 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 självant 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 miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad. Det finns även miljökvalitetsnormer för kommuner över 100 000 invånare. Dessa gäller inte för Halmstads kommun i dagsläget.

Social hållbarhet

Planområdet ligger i närheten av Nyhemsskolan och förskolor. Området är utpekade av pågående centrumutvecklingsplan som en del av stadens centrum. Befintligt gatukök erbjuder en närservice för boende runtomkring. Närheten till kollektivtrafik i form av bussgata samt GC-väg ger en bra förtätningsförutsättning för föreslagna flerbostadshus ur den sociala hållbarhetens perspektiv.

Enligt kartläggning och behovsanalys gällande insatser för att minska och motverka segregation av Kontigo januari 2019, ligger planområdet i ett socioekonomiskt svagt område med hög arbetslöshet, lågt valdeltagande och låg inkomst. Bara högskoleutbildningsnivån är hög men gymnasieutbildningsnivån är låg. Anledningen till att högskoleutbildningsnivån är hög är att flera studentslägenheter finns inom stadsdelen Nyhem. Gymnasieutbildningsnivån har minskats från 95 procent till 70 procent bland befolkningen de senaste 10 åren vilket kan tyda på en negativ stadsutveckling i området.

Befintligt garage ligger direkt söder om bussgatan efter den stora häcken intill bussgatan fram till busshållplatsen, vilket upplevs som otryggt. Det finns inga trottoarer på den södra sidan av bussgatan fram till busshållplatsen. Inget övergångsställe är anordnat över bussgatan från GC-vägen framför Nyhemsgrillen till föreslagna hyreslägenheter inom planområdets södra del.

Störande verksamheter och farligt gods

Området berörs inte av någon störande verksamhet eller ligger i anslutning till någon väg där farligt gods förekommer. Närmaste farligt godsled är järnvägen som är belägen ca 700 meter från planområdet.

Risk

Inga risker bedöms föreligga inom området gällande översvämning, skred, förorenad mark, lukt och brand etc. Totalt finns det 10 st brandposter inom en 200 meters radie från aktuella delar av fastigheterna.

Buller

Planområdet delas upp utmed bussgatan, vilken är den största bullerkällan. Befintligt gatukök exponeras främst för vägtrafik från Malcusgatan och bussgatan. Föreslagna flerbostadshus ligger mellan bussgatan och Klackerupsgatan. Bostäderna exponeras främst för vägtrafik från dessa två vägar. Ca 200 meter öster ut ligger den högtrafikerade Wrangelsgatan och söderut ligger den lågtrafikerade Stålgatan.

Berörda vägar har en skyltad hastighet på 30 km/h, förutom bussgatan. Järnvägsgatan har en högre hastighet på 40 km/h. En bullerutredning är genomförd för att undersöka om bostadsbebyggelse är lämplig utifrån ett bullerperspektiv.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens fjärrvärmeledningar finns ca 8 meter norr om bussgatan. En tvärgående fjärrvärmeledning finns ca 12 meter öster om Nyhemsgrillen och löper norrut. Ca 50 meter öster om korsningen där

Klackerupsgatan och Malcusgatan möter bussgatan, finns en tvärgående fjärrvärmeledning som löper över bussgatan med anslutningspunkt till kvarteret Gullhönan.

Både Nyhemsgrillen och bostadshuset samt husvårdskontoret på kvarteret Gullhönan inom planområdet är ansluten till kommunala elledningar i Malcusgatan, Klackerupsgatan och Stålgatan. Nybyggnation kan anslutas till befintliga servisleddningar. Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Malcusgatan, Klackerupsgatan och Stålgatan där befintligt gatukök Nyhemsgrillen och bostäder på kvarteret Gullhönan redan är anslutna. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet från planområdet omhand genom kombinerade avloppsledningar som går vidare mot avloppsreningsverket. Den närmaste dagvattenledningen med bra kapacitet, där det är möjligt att ansluta planområdet i en nära framtid, ligger på Malcusgatan ca 230 m norr om planområdet.

En dagvattenutredning är genomförd för att utreda hur uppförande av föreslagna flerbostadshus kan påverka områdets dagvatten och dagvattenhantering.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Det finns en miljöstation för närliggande bostäder i en del av fastigheten Gullhönan 1 inom planområdet. HEM hämtar hushållsavfallet en gång per vecka. Befintlig återvinningsstation med källsortering finns i direkt närhet till Nyhemgrillen i planområdets norra del.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en liten del av allmän platsmark, asfalterad gatumark i planområdets södra del, ca 30 kvm planlagd parkmark på del av fastigheten Halmstad 6:1, invid korsningen mellan bussgatan och fastigheten Gullhönan 1. Detta görs för att ha mer gatuutrymme för framtidens trafiksäkerhetsåtgärder invid korsningen.

Andelen hårdgjorda ytor för aktuell del av bostadskvarteret Gullhönan bedöms minska efter exploateringen. Marken utgörs i huvudsak av hårdgjord yta i form av markparkeringar, asfalterad garageuppfart och takytor på befintligt garage. Takyterna kan minskas med ca 400 kvm medan asfalterad garageuppfart är helt borttagen. Markparkeringen avses sammanslås med en huvudinfart till östra delen av planområdet för att effektivt utnyttja föreslagna parkeringsplatser.

Andelen hårdgjorda ytor för planområdets norra del bedöms inte påverkas jämfört med dagens situation. Marken runt om gatuköket, återvinningsstationen och parkeringsplatsen är i stort asfalterad och omges av häckar i öster, bevuxna trädridåer i norr och i väster, samt en gräsremsa utmed gång- och cykelvägen och bussgatan i söder. Markens beskaffenhet och dess omgivande vegetation

kommer att vara densamma även i framtiden som i dagsläget, då den största tillåtna byggrätten för centrumändamålet utnyttjas till fullo.

Befintlig trädridå som delvis ligger inom kvartersmarken avses behållas i planområdets norra del. En liten kvartersmark regleras därför om för gatumark för att skydda trädridån inom allmän platsmark norr om Nyhemsgrillen. Befintlig stor häck mellan bussgatan och föreslaget flerbostadshus berörs inte av planförslaget. Föreslagna byggnader är placerade mot fastighetens ytterkanter för att ge möjlighet till en stor, trygg och grön gårdsmiljö. Befintlig vegetation runt om befintligt rosa hus kommer att kvarstå, och erbjuder en sammanhängande gårdsmiljö tillsammans med tillskapad bostadsgård för nybyggnationen. Detta medför en anpassning till befintligt grönt mellanrum mellan husen från 1950-talet.

Vattenområden och strandskydd

Planförslaget berör inte vattenområden eller strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt genomförd geoteknisk utredning, kallad översiktlig geoteknisk utredning för nybyggnad av flerbostadshus (SWECO, 2019-07-04), bedöms tillkommande byggnader preliminärt kunna plattgrundläggas efter att förekommande lösa ytliga jordlager, fyllning mm. skiftats ut. Grundläggningssätt och utformning bestäms slutligen i detaljprojekteringsskedet när laster är kända och noggrannare beräkningar av sättningar/sättningsdifferenser kan utföras.

Befintligt garage ska rivas vilket innebär schakt för att avlägsna källarkonstruktioner, grundläggningar, ledningar mm. Schaktgropar fylls med packad fyllning för grundläggning. Arbetena behöver utföras torrt vilket fodrar tillfällig grundvattensänkning för de fall där planerade schaktnivåer hamnar i närheten eller under aktuell grundvattennivå.

Risken för skadlig omgivningspåverkan pga vibrationer och markrörelser i samband med byggnation bedöms vara liten och hanterbar. I samband med vibrerande arbeten(rivning, packning mm.) rekommenderas att vibrationsuppföljning utförs på de närmast liggande flerbostadshusen. Mät dubb rekommenderas för sättningskontroll av byggnaderna. Mätvärden följs kontinuerligt upp under byggskedet. Besiktningar och syn bör också göras enligt praxis. En riskanalys upprättas i projekteringsskedet.

På planområdets norra del står ett gatukök som har flyttats av lastbil från Nyhems centrum. Marken i stort är alsfaterad i dagsläget. Eventuell framtida byggnad för centrumändamål rekommenderas att uppföras källarlöst.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planförslaget berör inte områden som är av riksintresse för kulturmiljövården eller fornlämningar.

Parker och torg

Planförslaget innebär att omreglera en liten planlagd parkmark söder om bussgatan invid korsningen för GATA, allmän platsmark. Detta görs för att ha mer gatuutrymme för framtidens trafiksäkerhetsåtgärder invid korsningen.

Däremed medför planförslaget en förbättrad situation både för allmänheten och för närboende.

Entréer till föreslagna lamellhus vänder sig mot bussgatan. En passage/gångstråk för fotgängare mot busshållsplatsen kan anordnas invid tillkommande entréer bakom den stora häcken. Dessa anordnande på kvartersmarken avses förbättra allmän tillgänglighet till kollektivtrafiken vid korsningen. Bottenvåningar till föreslagna hus ligger i marknivå, vilket ökar både trygghet och tillgänglighet för boende jämfört med en halv meters sockel till befintliga lamellhus med källare från 1950-talet.

BEBYGGELSE

Användning

I planförslaget föreslås gatuköket Nyhemsgrillen kvarstå med användningen centrumändamål och få permanent bygglov. I framtidens stadsutveckling ger planförslaget även möjlighet att tillgodose centrumändamål med en största bruttoarea/BTA på ca 500 kvm i två våningar. Högsta nockhöjd för centrumändamålet är 7,5 meter. För centrumändamålet är den största byggnadsarean/BYA 250 kvm inom användningsområdet.

Befintlig återvinningsstation med en byggnadsarea/BYA på 66 kvm sydöst om Nyhemsgrillen, föreslås kunna flyttas och anordnas direkt efter tillfarten och utöka sin verksamhet med en rad behållare mot öster. Detta görs på grund av att återvinningsstationen befinner sig i u-området för befintliga underjordiska ledningar. Befintliga parkeringsplatser föreslås kunna kvarstå i planområdets norra del.



Bilden visar användningar efter ett genomförande av planförslaget i planområdet

I planförslaget föreslås flerbostadshusbebyggelse i fyra till fem/sex våningar plus en vindsvåning i planområdets södra del. Husen med fyra trapphus och hissar planeras huvudsakligen för smålägenheter. Användningen för bostadsändamål såsom HFABs hyreslägenheter är förenlig med övrigt utbud av lägenheter i Klackeupsområdet. Den största bruttoarean/BTA för tillkommande flerbostadshus

beräknas till ca 5 430 kvm. Bruttoarean/BTA för befintligt rosa hus är ca 1 160 kvm i planområdets södra del. För både tillkommande och befintligt flerbostadshus är den största byggnadsarean/BYA 1500 kvm inom användningsområdet. Det befintliga rosa huset har en total byggnadsarea/BYA på 405 kvm, vilket inkluderar byggnadsarea för samtliga balkonger som är byggda under 2 meter ifrån mark.

Rivning av servicebyggnaden

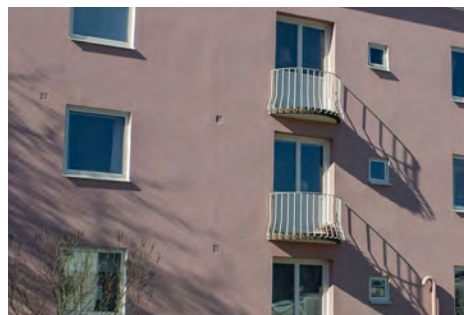
Servicebyggnaden där husvärdskontoret och garaget befinner sig, tillförde autenticitet till miljön mot söder och Klackerupsgatan. Genom flera tillbyggnader har husets volym dock blivit svåräst och till viss del förvanskad. Den tillför inte någon kvalitet till den omgivande miljön utöver sin funktion. Byggnaden har fått något av en industriell karaktär i en i övrigt enhetlig bostadsmiljö och inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefull. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms inte en rivning av byggnaden, så som den ser ut i nuläget, påverka miljön negativt. Byggnaden föreslås därför rivas i samband med förtätning av bostadsbebyggelsen inom planområdet.

En konsekvens av rivningen är dock att det uppstår en relativt stor yta i kvarteret. Det är viktigt att denna yta används på ett sätt som är anpassat till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Rekommendationer inför planläggning från kulturhistorisk utredning av Kulturmiljö Halland

Nyhem och planområdets närområde präglas av stora variationer i bebyggelsen. Kvarteren kontrasterar mot varandra men ytterst sällan inom respektive kvarter. Varje kvarter har en egen enhetlig utformning och tydlig grundidé om hur husen ska se ut, var de ska placeras och hur mellanrummen ska se ut. Det finns några exempel på Nyhem där man uppfört ”infills” som avviker från omgivningen, vilket bidrar till en splittrad miljö. Avvikande arkitektur kan passa i en varierad miljö, som i en innerstad, men i bostadskvarter som planerats och uppförts som en genomtänkt helhet är det känsligare.

Klackerupsområdet har en mycket enhetlig miljö med höga kvaliteter och har varit utpekad som värdefull kulturmiljö sedan 1980-talet. Området bedöms upplevas som enhetlig miljö med kulturhistoriska värden även efter en förtätning. Detaljplanen behöver ta långtgående hänsyn till kulturmiljöns karaktär både till hur byggnader placeras, till material och utformning som till byggnadsvolym.



Bilden visar värdefulla karaktärsdrag att bevara på befintligt lamellhus.

Det finns några uppskjutande landmärken som syns vida omkring, ofta i siktlinjerna från de raka gatorna och lederna genom stadsdelen. En möjlighet för nybyggnation kan vara att undersöka hur en vinkelbyggnad eller andra former som återfinns i miljön, skulle kunna passas in i planområdet. Nybyggnationen kan vara ett fåtal fler våningar än övriga hus.

Vidare är mellanrummen mellan byggnaderna viktiga. Det skapar ljusa luftiga lägenheter och en fin grön utomhusmiljö, vilket också är ett tydligt karaktärsdrag både i Klackerupsområdet och detta karaktärsdrag avses återkomma i planområdets södra del som är en del av Gullhönan 1.

Värdebärande inslag för befintligt lamellhus

Det rosa lamellhusets nuvarande storlek, höjd och takform ska befastas och bevaras. Huset får rivningsförbud r_1 och får inte rivas på grund av särskilt kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Värdefulla karaktärsdrag att bevara för befintligt lamellhus/ q_1 -skyddsbestämmelser:

- Takform i form av sadeltak, takfot och taklutning.
- Balkonger på husets fram- och baksida till sin form och karaktär ska bevaras. Balkongfront av korrugerad plåt får bytas ut till en ny likadan med fin profil på husets framsida.
- Entréerna bevaras med port i ek, omfattning av mosaik, husnummer i koppar, utskjutande vindfång som ska vara vitmålat.
- Fönstersättning och fönsterproportioner ska bevaras.

Byggnadens speciella karaktärsdrag vid förändring och underhåll för befintligt lamellhus/ k_1 -varsamhetsbestämmelser:

- Tak ska vara täckt med takpannor i brun eller tegelröd kulör.
- Takkupor ska inte tillåtas. Eventuellt kan takfönster tillföras.
- Fasad ska vara av slät puts i ljusa pastellkulörer med vitt som accentkulör.
- Fönsterbågar ska vara vita.

Det finns en marknivåskillnad på en halv meter från nordöst intill bussgatan till sydväst mot korsningen där Klackerupsgatan och Stålgatan möts. Befintligt rosa hus ligger intill lågpunkten. En grön gårdsmiljö har skapats på prickad mark runt om befintligt rosa hus genom åren. Denna gårdsmiljö kommer att behållas på prickad mark och ingår i föreslagen bostadsgård. Bostadsgården utökas med kryssmark som omges av föreslagna flerbostadshus enligt planförslaget.

Föreslagna flerbostadshus inom planområdet

Föreslagna flerbostadshus regleras med utformningsbestämmelser. Bestämmelsen f_1 reglerar att balkonger inte får uppföras mot bussgatan och inte ska glasas in. Bestämmelsen f_2 reglerar att hisskonstruktion inte får vara högre än nockhöjd. Takkupor för hisstopp till max 40% av fasadens längd mot bussgatan och föreslagen parkeringsplats tillåts. Bestämmelsen f_3 reglerar utformning för flerbostadshus i sin helhet vilka ska anpassas till befintlig bebyggelse inom fastigheten Gullhönan 1.

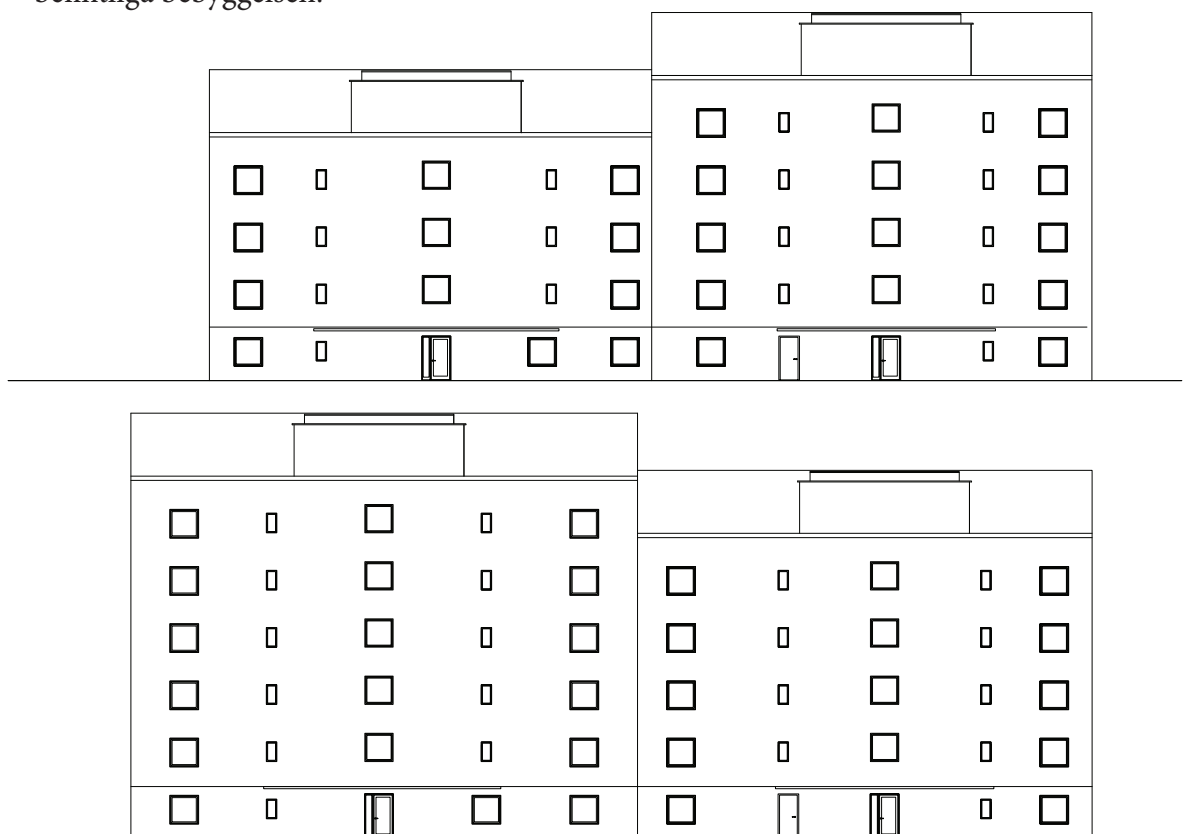
Planbestämmelsen f_3 anger att nybyggnation ska i formspråk såsom placering, tappning av volymer i djupled, material och kulör anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Arkitektoniska karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse i området har tagits fram genom en sammanfattning i kulturhistorisk utredning. Dessa karaktärsdrag är vägledande för utformningen av de nya byggnadsvolymer:

- Föreslagna husformer ska anpassas i hög grad till bebyggelsemiljön och förhålla sig till trappningen

av volymer i djupled/förskjutna volymer för att minska den upplevda skalan. Det ska inte vara ett par hus som kontrasterar med ett påtagligt nutida uttryck.

- Nya hus ska ha liknande enkelt formspråk med rena raka linjer, t.ex. rak fönstersättning.
- Byggnaderna ska ha sadeltak. Takfönster kan utföras.
- Balkongers form ska hämtas från omgivande arkitektur. Stora glasytor på bostadshusen är inte förenligt med karaktären i miljön.
- Material och kulörer ska stämma med omgivningen. Fasader kan vara slätputsade i ljusa kulörer med vitt som accent eller tegelfasad.
- Fönsterformer ska hämtas från den omgivande miljön.
- Skapa grönområden mellan och runt husen vilket är viktigt för områdets karaktär och biologiska mångfald. Undvik att hårdgöra större ytor.

Tillkomna flerbostadshus ska kunna präglas och förhålla sig till värdefulla karaktärsdrag på befintligt hus i kvarteret Gullhönan. I aktuell del av Gullhönan 1 sker en bostadsförtätning med ca 74 nya ettor och tvåor enligt HFABs förslag. Lägenheterna är fördelade i sk ”fyrspännare” och i två huvudsakliga vinkelställda lamellängor med totalt 4 trapphus. Bebyggelsen klättrar från 4 våningar i söder mot Stålgatan till 5-6 våningar ut i nordväst mot bussgatan. Förskjutna volymer kopplar historiskt till den befintliga bebyggelsen.



Bilderna visar fasader mot föreslagen parkeringsplats i öster och mot bussgatan i norr.

Gestaltning

Stora förändringar sker efter exploatering då nybebyggelse tillsammans med befintligt hus, totalt tre fristående lamellhus med 6 huskroppar, kommer att omges av buskar, planteringar, grästyror och träd, jämfört med tidigare asfalterade parkeringsytor och takytor på befintligt garage. Föreslagna bostadsbyggnader avses placeras mot kvartersmarkens ytterkanter för att ge möjlighet till en stor och grön gårdsmiljö. Två förskjutna lamellhus med fyra huskroppar placeras vinkelställt vilket skapar en

skyddad bostadsgård och ger bullerskydd mot bussgatan. Byggnadernas placering är anpassade efter behovet av bullerdämpning och karaktär av befintlig bebyggelse utmed lokalvägarna.

Samhängande gröna mellanrum i form av en bostadsgård skapar en anpassning till 1950-talets lamellbebyggelse med öppen struktur längs Stålgatan. Befintligt rosa hus med sitt gröna inslag i form av buskar och träd, ihop med tillkommande bostadsgård, möjliggör en öppnare karaktär. Tillsammans med villaområdet på andra sidan Klackerupsgatan erbjuds en harmonisk öppnare stadsbild utmed Stålgatan, medan nybebyggelse givits sluten karaktär mot norr och öster.



Bilden visar en illustration av föreslagna lamellhus och befintligt hus av Okidoki Arkitekt AB/HFAB.

Föreslagna förskjutna huskroppar byggs ihop med en lägre tät byggnad i en våning avsedd för cykelförvaring och eventuellt en mur. De nya byggnaderna ska knyta an till den befintliga arkitekturen med sitt formspråk och material. Entréparti avses markeras av en indragen port i fasad mot bussgatan och av skärmtak mot bostadsgården. Bottenvåningarna med gatuvända entréer till trapphusen ger liv och genererar rörelse bakom häckar längs bussgatan till busshållsplatsen. Entréer mot bussgata avses öka trygghet för fotgängare. Även lägenheterna i markvåningarna ger närvaro och trygghet till gaturummet. Trapphus med hissar ska placeras mot bussgatan i norr och föreslagen parkeringsplats i öster. Hisskonstruktion får inte vara högre än nockhöjd. Den släta fasaden avses lyftas fram mot gatan och fasaden avses uppföras livfullt med fristående balkonger mot bostadsgården.

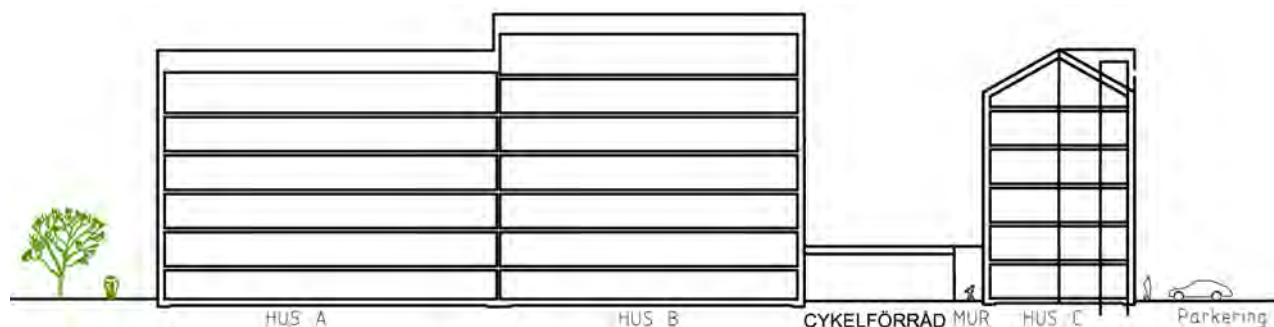
Huvudbyggnadens långsidor ska placeras parallellt mot bussgatan i norr och mot föreslagen parkeringsplats i öster. Entréer ska uppföras ihop med ljusa trapphus och vändas mot bussgatan och parkeringsplatsen. Huvudgaveln vid korsningen markerar en viktig skärningspunkt för trafiken och utgör ett nytt landmärke för Klackerupsområdet utmed bussgatan mot Laholmvägen och Resecentrum.

Nockhöjder anges som en plushöjd

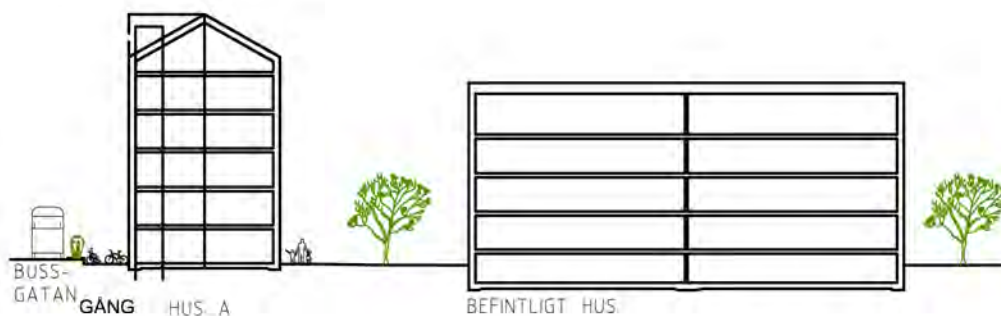
Den befintliga byggnadens nockhöjd anges som en plushöjd, dvs. nockhöjd över ett angivet nollplan. När en nockhöjd av en byggnad mäts utgår nockhöjden från höjden på en allmän plats om byggnadens placering beräknas närmare än 6 meter från den allmänna platsen. Därför anges en plushöjd för att skydda befintlig husform i förhållande till befintlig markhöjd som ligger närmare än 6 meter från korsningen där Klackerupsgatan och Stålgatan möts.

Både befintligt och tillkommande flerbostadshus placeras närmare än 6 m från närliggande gatumark. Gatumarkhöjder runt om planområdet varierar från +6,51 meter till +7,11 meter. Plushöjd för nockhöjderna anges därför för föreslagna flerbostadshus för att reglera samtliga nockhöjder oberoende av de varierade gatuhöjderna på närliggande gator.

Plus nockhöjd regleras för föreslaget cykelförråd, dvs. inomhus cykelparkering och mur som avses byggas ihop med tillkomna flerbostadshus utmed bussgatan.



Bilden visar en längdsektion då hus A/B länkas ihop med hus C/D och cykelförråd och mur.



Bilden visar en tvärsektion då hus A träffar bussgatan i norr och befintligt rosa huset i söder.

Nockhöjder ansluter och anpassas till befintliga flerbostadshus i omgivningen. Plus nockhöjd på föreslagen huvudgavel vid korsningen regleras till + 25,6 meter vilket överrensstämmer med plus nockhöjd på motsatt hörnhus i korsningen till kvarteret Klotet. Föreslaget flerbostadshus avses uppföras med en husbredd på 11 meter jämfört med befintlig husbredd på 14 meter. Takvinkeln på flerbostadshuset huvudgaveln tillåts mellan 25-30 grader, vilket gör att huvudgaveln anknyter till befintligt hus med takvinkeln på ca 25 grader. För att upplevelsen av föreslagna byggnader inte ska bli högre, är det viktigt att omsorgsfullt gestalta huvudgaveln med lämplig färgsättning och materialval.

Mot bussgatan planeras huskroppen A att uppföras med den viktiga huvudgaveln, som samfogas ihop med huskroppen B med högsta plus nockhöjd på + 28,4 meter. Huskroppen C avses uppföras med samma plus nockhöjd som huskroppen A, + 25,6 meter. Huskroppen C sammanfogas med huskroppen D mot Stålgatan som avses uppföras med en nockhöjd på +22,8 meter, 4 våningar med vind. Dessa nockhöjder i form av plushöjd harmonierar med befintliga hushöjder utmed bussgatan, Klackerupsgatan och Stålgatan.

Andra utformningar för föreslagna flerbostadshus

Bredden på befintliga balkonger i det rosa huset är mindre än 1,5 meter. Tillkomna balkonger får sticka ut max 1,8 meter mot bostadsgården. Största takvinkel tillåts vara mellan 25-30 grader. Hisskonstruktion får inte vara högre än nockhöjd. Takkupor för hisskonstruktion får sammanlagt maximalt uppta 40 % av takfallets längd mot bussgatan och föreslagen parkeringsplats. Takkupor

ska inte visuellt ge intryck av att dominera byggnadens utseende. Regleringarna för kommande flerbostadshus syftar till att nybyggnationens form ska anpassas till arkitektoniska karaktärsdrag som finns på fastigheten Gullhönan 1 med exempelvis förskjutna huskroppar och ha ett enkelt formspråk med rena raka linjer.

De planerade husen är 4-6 våningar höga med vindsvåning. Tillkommande hyreslägenheter är 1:or, 2:or och 2,5:or. Minst 42% av lägenheterna ska utgöras av lägenheter på max 35 kvm i enlighet med genomförd parkeringsutredning (Okidoki, 2019-12-06). Detta för att klara antalet parkeringsplatser enligt P-normen. Föreslagna lamellhus kommer i stort att förtäta kvarteret Gullhönan och blir högre än omgivande flerbostadshus.

Ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Sol- och skuggförhållanden bedöms inte vara problematiska för befintligt rosa hus. Däremot skuggar föreslagna lamellhus befintligt närliggande hus öster om planområdet.

Förbättrad bebyggelsemiljö i Klackerupsområdet

Planförslaget bygger på en bedömning i den kulturhistoriska utredningen från Kulturmiljö Halland att det befintliga garaget saknar högt kulturhistoriskt värde och redan har förvanskats. Garaget bedöms att kunna rivas och istället avses flerbostadshus kunna byggas som anpassar sig till den befintliga bebyggelsemiljön i området. Den enhetliga bebyggelsemiljön i hela Klackerupsområdet ska beaktas.

Planförslaget innebär ett par tvärställda flerbostadshus i form av lamellhus med en grön bostadsgård, vilket genererar en förbättrad och mer läsbar bebyggelsemiljö i både Klackerupsområdet och det närliggande kvarteret Gullhönan 1. Med hjälp av kulturhistorisk utredning (2019:13) respekteras och lyfts den ursprungliga värdefulla karaktären i Klackerupsområdet fram. Ett karaktärsdrag i Klackerupsområdet är husens placering inom den kulturmiljön med väl tilltagna grönskande mellanrum enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad. Placering av tillkomna flerbostadshus medför en förtydligad enhetlig karaktär i området. Med sammanhållen bebyggelse av lamellhus och gröna rum mellan husen lyftes detta tydliga karaktärsdrag, lägenheter i parkmiljö, på fastigheten Gullhönan 1.



Bilden visar en förbättrad bebyggelsemiljö i Klackerupsområdet efter förslaget jämfört med garaget.



Bilden visar berörd befintlig bebyggelse som ingår i Klackerupsområdet utmed Klackerupsgatan.



Bilden visar tillkomna flerbostadshus som förhåller sig till sin omgivning i Klackerupsområdet.

Samhällsservice

Planförslaget berör inte befintlig samhällsservice i närområdet, däremot ger planförslaget möjlighet till ökat befolkningsunderlag för en effektiv användning av befintlig samhällsservice såsom skolor och förskolor samt äldreomsorg.

Nyhemsgrillen fungerar som närservice för både närboende och besökare i och med sitt läge vid korsningen där lokalgatorna träffar bussgatan. Planförslaget ger byggrätt till befintligt gatukök vilket innebär ett permanent bygglov som säkerställer denna service.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget berör inte befintlig gång- och cykeltrafik. Planförslaget har däremot indirekt påverkan på användningen av befintlig gång- och cykeltrafik genom en ökning med drygt 74 lägenheter och hyresgäster som med stor sannolikhet kommer att prioritera gång- och cykeltrafik.

Det finns ett behov av säker passage i direkt närhet till föreslagna lamellhus för cyklister och fotgängare i korsningen och mellan hållplatsens båda lägen, över bussgatan. Införd planbestämmelse n_4 reglerar att marken är avsedd för förgård. Gångstråk till busshållplatsen för allmänheten tillåts. Denna åtgärd kan öka trafiksäkerheten och förbättra för fotgängare vid korsningen och hållplatsen.

Kollektivtrafik

Planförslaget har ingen direkt påverkan på befintlig kollektivtrafik, däremot finns behov av översyn av linjesträckningar och turutbud i tätorten i ett längre perspektiv. Kollektivtrafiken ska prioriteras enligt Teknik- och fritidsförvaltningen.

Planförslaget möjliggör ett ökat underlag för att använda befintlig kollektivtrafik efter en utbyggnad enligt detaljplanen. Bussgatan har varierad bredd och är smal framför planområdets södra del. Föreslagna flerbostadshus avses uppföras minst 4 meter från bussgatan, med befintliga stora häckar som en tydligt skyddande avgränsning. Detaljplanen kan medföra en gynsammare och tryggare koppling

till busshållsplatsen genom att öppna tillkommande förgård till lamellhusen mot Klackerupsgatan och vända entréer mot bussgatan. Entréerna på förgården möjliggör en trygg anslutning till busshållsplatsen.

Biltrafik och gator

Planförslaget berör inte befintliga gatunät för bilister. Därmed ska ca 30 kvm planlagd parkmark planläggas om för GATA på del av fastigheten Halmstad 6:1 invid korsningen mellan bussgatan och fastigheten Gullhönan 1. En planbestämmelse för utfartsförbud mot bussgatan införs. Detta görs för att ha mer gatuutrymme för framtidens trafiksäkerhetsåtgärder invid korsningen.

En huvudinfart längs Stålgatan med eventuellt framtida parkeringsplatser avses planeras mellan föreslaget lamellhus och befintligt lamellhus direkt öster om planområdets södra del. Möjlighet finns för tillfarter till föreslagna hus från Klackerupsgatan och Stålgatan.

Planförslaget medger ett par nya lamellhus för hyreslägenheter söder om bussgatan, vilket kan generera en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 330 fordonsrörelser per dygn, varav 84 fordonsrörelser med bil, vilket motsvarar ungefär 69 ÅVDT, dvs. efter genomförandet av planförslaget genereras 69 bilrörelser/vardagsdygn (ÅVDT).

Mängden biltrafik runt om gatuköket Nyhemsgrillen beräknas vara densamma som i dagsläget. Föreslagna nya ytor för centrumändamålet med en största bruttoarea på 500 kvm kan generera viss ökad trafik. Mängden trafik beror mycket på vilken typ av centrumanvändning som kan bli aktuell.

Cykel- och bilparkering

Planförslaget innebär att förtätning möjliggörs på kvarteret Gullhönan efter rivningen av befintligt garage. Detta innebär uppförande av ett par lamellhus under förutsättning att garaget som rymmer ca 48 parkeringsplatser rivs och att befintliga 24 markparkeringar tas bort. Totalt försvinner 72 parkeringsplatser inom planområdets södra del. Planförslaget berör i dagsläget inte befintliga parkeringsplatser på kvartersmarken i planområdets norra del.



Bilden visar bilparkeringar tillsammans med infarten inom planområdets södra del.

Markens anordnande inom kvartersmarken regleras genom n_1 som innebär att parkering ska finnas öster om föreslagna flerbostadshus. Parkeringsbehovet kan effektivt lösas genom dubbelsidiga parkeringar längs huvudinfarten. Föreslagen bostadsgård som avses vara bullerdämpad ska säkerställas genom bestämmelsen n_2 , vilken innebär att ingen parkering utöver handikapparkering får finnas på bostadsgård. Planbestämmelsen n_3 reglerar att marken är avsedd för bostadsgård och endast komplementbyggnader med högsta nockhöjd på 3,5 meter får uppföras. Planbestämmelsen n_4 reglerar att marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen. Denna reglering av markens anordnande för gångstråket säkerställer en förbättrad användning för befintlig god koppling till cykel- och kollektivtrafik inom kvartersmarken.

En genomförd parkeringsutredning av HFAB redovisar behovet av parkeringsplatser för tillkommande lamellhus. Befintligt rosa hus uppfyller sitt parkeringsbehov utanför planområdet men inom Klackerupsområdet. Både bil- och cykelparkeringar för föreslagna lamellhus ska anordnas på aktuell kvartersmark inom planområdet. Ytor för parkeringsplatser får anordnas öster om föreslagna lamellhus som binds ihop med huvudinfarten.

Enligt P-norm har lägenhetsstorlek använts för att räkna ut behovet av parkeringsplatser. Nästan hälften av föreslagna små lägenheter som har en lägenhetsarea på mindre än 35 kvm, beräknas med 4 parkeringsplatser per 1 000 m² bruttoarea(BTA). Resterande lägenheter som är större än 35 kvm beräknas med 7 parkeringsplatser per 1 000 m² bruttoarea(BTA).

Antalet bilparkeringsplatser enligt HFABs parkeringsutredning ska vara 25 parkeringsplatser för tillkommande hus för hyeslägenheter efter reduceringsåtgärder. Antalet cykelparkeringsplatser enligt P-norm och parkeringsutredningen ska vara 162 st. Handikapparkering kan anordnas närmare än 25 meter från föreslagna entréer.

I enlighet med HFABs parkeringsförslag avses cykelparkeringar anordnas i ett förråd med ca 70 cykelparkeringsplatser. Detta förråd kommer att byggas ihop med föreslaget lamellhus vid korsningen. Ett förråd till för 35 cykelparkeringsplatser anordnas på gaveln mot bussgatan i det andra föreslagna lamellhuset i öster. Totalt blir det 105 cykelparkeringsplatser inomhus. Utöver dessa cykelförråd avser planförslaget anordna även ett extra utrymme på ca 35 kvm i husets bottenvåning som avses för låd- och lastcyklar. Totalt 57 utomhus cykelparkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas invid entréer och på innergården. Planbestämmelsen e_3 säkerställer byggnadens användning för inomhus cykelparkering, cykelförråd.

Enligt gällande P-norm som innehåller kommunens riktlinje för parkering, kan en reduktion av parkeringstalen ges om planförslaget skapar goda möjligheter för de boende att resa hållbart. Reduktionen av parkeringstalen kan exempelvis ges med hänsyn till bra utbud av kollektivtrafik och för beteendepåverkande åtgärder.

Reduktion för bra kollektivtrafikutbud

Planförslaget medför en tryggare och god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planområdet är välförsörjt av kollektivtrafiken genom att befintlig bussgata ligger emellan planområdets norra och södra del. Busshållplatsen Krusbäret ligger i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av två stadsbusslinjer, 4 och 7. Planförslaget förlägger en förgård med entréer mot bussgatan och en eventuell intern väg på innergården så att det är lätt att utföra en kort gångväg till hållplatsen.

Reduktion för beteendepåverkande åtgärder

Enligt gällande P-norm kan bilplatsbehovet reduceras ytterligare om fastighetsägaren förbinder sig att genomföra minst tre långsiktiga åtgärder, dvs. beteendepåverkande åtgärder, för att påverka de boende att använda bil i mindre omfattning. Planförslaget medför planerade beteendepåverkande åtgärder avseende cykelparkeringar:

- Väderskyddade, trygga och stödsäkra cykelparkeringar;
- Särskilda utrymmen för lastcyklar, lådcyklar m.m., vilka är lätta att nå för alla i entréplan. Utrymme för svängradie vid förrådens entréer och anpassade dörröppningar gör cykelgaragen lätta och bekväma att använda.
- Utrymme för tvätt och underhåll av cyklar. I anslutning till förråden återfinns vattenutkastare, tryckluft, plats och utrustning för att själv serva sin cykel på ett bekvämt sätt.

Sammantaget bidrar faciliteterna till att understödja att exempelvis en cykelpool med förslagsvis gemensamma lådcyklar, lånecyklar och barnstolar bildas av de boende. För mer detaljerade planer och beskrivning hänvisas till projektering i ett senare skede.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inte i och med planens genomförande.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvatten och ytvattenförekomster.

Social hållbarhet

Planområdets norra del avses planläggas för CE₁P, Centrum, teknisk anläggning preciserad för återvinningsstation och parkering. Det är positivt att säkerställa befintlig service för ett tätbebyggt bostadsområde, såsom gatukök, parkering och återvinningsstation i norr och att förtäta Klackerupsområdet med flerbostadshus enligt bostadsförsörjningsprogramet.

Planområdets södra del avses planläggas för B₁, flerbostadshus. Planförslaget medför ytterligare ett par flerbostadshus med hyresrätt inom Klackerupsområdet. Det är positivt att förtäta bostadsområdet Klackerup med en enhetlig karaktär gällande arkitektur, lägenhetsstorlek och upplåtelseform.

Planförslaget medför en viss negativ konsekvens beträffande jämlikheten på grund av att planområdet ligger i en socioekonomiskt svag stadsdel som behöver blandade upplåtelseformer i sin helhet. Planförslaget möjliggör drygt 74 tillkommande små hyreslägenheter, vilket bidrar till en enformig upplåtelseform. Detta innebär att planförslaget genererar flera hyresgäster som redan dominerar området. Ur social hållbarhetssynvinkel kan ett genomförande av detaljplanen leda till en negativ bostadsutveckling som saknar blandade upplåtelseformer för bostadsrätt och äganderätt. Segregationsnivån i ett redan utsatt område kan komma att öka.

Men behovet av flera upplåtelseformer kan inte regleras i detaljplanarbetet. Planförslaget medför i stort positiva konsekvenser på jämlikheten och jämställdheten på grund av förtätning i området med närheten till goda kopplingar till kollektivtrafik och närservice.

Planförslaget medför ett permanent bygglov för befintligt gatukök Nyhemsgrillen som är en närservice

tillgänglig för både kvinnor, män, pojkar och flickor. En direkt positiv påverkan kan även vara att tillgodose fler gröna inslag på bostadsgården i denna stadsdel som är känd för avsaknad av grönyta. Det är positivt att vända entréer mot bussgatan och ha kvar befintliga stora häckar. Övergångsställe bör finnas direkt intill gatuköket i norr och flerbostadshusen i söder vid bussgatan. Planförslaget bedöms bidra till en säkrare och smidigare användning av kollektivtrafik i form av buss. Upplevd trygghet bedöms kunna öka, vilket leder till en förbättrad jämlikhet och jämställdhet.

En liten del av planlagd kvartersmark för parkering regleras som u-området för underjordiska fjärrvärmeledningar norr om GC-vägen och bussgatan. Detta säkerställer allmänt utnyttjande för samhällsservice för hela stadsdelen.

Planförslaget medför även en rivning av husvårdskontoret och garaget som finns idag. Borttaget husvårdskontor genererar en minskning av arbete och service från HFAB. Ett genomförande av planförslaget påverkar mest HFABs egna hyresgäster.

En social konsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva göras. Däremot behöver planförslaget tillgodose en ökad trygghet på aktuell del av fastigheten mot bussgatan så att cyklister och fotgängare kan ta sig fram till busshållplatsen utan hinder.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget berör inte någon störande verksamhet eller ligger i närheten till farlig godsled.

Risk

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

Räddningstjänsten kan ta sig fram på föreslagen bostadsgård både från Klackerupsgatan och Stålgatan. Planförslaget ger en förbättrad tillgänglighet för räddningstjänsten. Brandvattnets kapacitet med befintliga brandposter tillgodoser behovet av brandvatten för tillkommande flerbostadshus. Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon eller utskjutsstege ska anordnas utifrån byggnadernas utformning och behov.

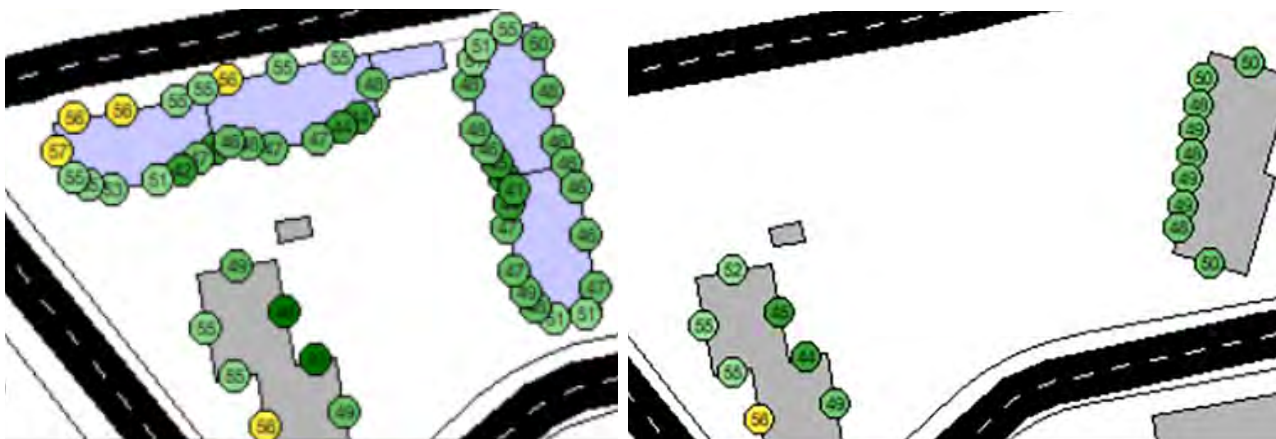
Buller

För centrumändamålet såsom gatukök eller restaurang bedöms buller vara mindre känsligt än bostäder. Bullerutredning har därför genomförts i planområdets södra del, för föreslagna lamellhus. Gatuköket bedöms generera marginell bullerpåverkan vid ett redan utsatt läge vid trafik korsningen.

För lägenheter där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00. För lägenheter som är högst 35 kvadratmeter får dock den ekvivalenta ljudnivån uppgå till högst 65 dB(A) vid fasad.

Bullerutredningen (Brekke Strand 2019-08-16, rev. 2020-09-25) visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för samtliga tillkommande bostäder samt att det är möjligt att skapa en uteplats på bostadsgården där riktvärdena beräknas klaras.

Nybebyggelsens utformning skapar ytor på bostadsgården där både ekvivalent och maximal ljudtrycksnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dBA. De två förskjutna lamellhusen i form av fyra



Bilderna visar beräknad högst ekvivalent ljudtrycksnivå med och utan de nya bostadshusen.

huskroppar, avses byggas ihop med en lägre tät byggnad för cykelförvaring och en mur. Resultatet från beräkningarna visar att den nya bebyggelsen fungerar skärmande och minskar bullret från bussgatan till de befintliga byggnaderna som ligger vid Klackerupsgatan och vid Stålgatan.

Med en planlösning där sovrum placeras mot den mer luddämpade sidan och kök och vardagsrum mot den mer bullerexponerade sidan kan eventuellt en fasad utan komplicerad åtgärd väljas som fortfarande ger en god ljudmiljö inomhus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas med kommunal energiförsörjning. Föreslagna flerbostadshus föreslås anslutas till det befintliga ledningsnätet för el- och fjärrvärme.

Det rosa huset med adresserna Klackerupsgatan 3 och 5 förses med fjärrvärme från det befintliga parkeringsgaraget. Eftersom denna ledning kommer att rivas i samband med planförslagets genomförande, måste en ny 40 m lång servis byggas från Klackerupsgatan. Kostnaden för denna ledning bekostas av exploatören.

Dricks- och spillvatten

Planområdet är ansluten till kommunala dricks- och spillvattenledningar. Föreslagna flerbostadshus föreslås ansluta sig till det befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten.

Dagvatten

Dagvattenutredning (SWEKO, 2019-06-17) visar att hårdgörningsgraden, baserat på planillustration, kommer att minskas efter exploatering inom del av Gullhönan 1. Då hårdgörningsgraden minskar efter exploateringen kommer dagvattenavrinningen mot kombinerad ledning också att minska. Detta betyder att det inte föreligger något fördröjningsbehov för planområdet rent flödesmässigt.

I dag sker avvattning av planområdet mot en kombinerad ledning. I och med exploateringen kommer det ske en separering av dag- och spillvatten fram till förbindelsepunkten så att det i framtiden kommer gå att separera när ny kommunal dagvattenledning byggts ut till planområdets södra del på kvarteret Gullhönan.

Marken för föreslagna flerbostadshus ligger på en lokal höjd och det rinner inte något dagvatten genom



Bilderna visar två exempel på växtbäddar i marknivå som kan rena dagvatten innan avledningen.

berört planområde från uppströms liggande områden. Flödet mot kombinerad ledning minskar i och med exploateringen och när separering görs av dagvatten och spillvatten, kommer flödet minska än mer.

I dagvattenutredningen har en skyfallsanalys gjorts för att identifiera områden som riskerar att översvämmas vid stora regn. Skyfallsanalysen visar på några mindre lågpunkter inom del av Gullhönan 1 som bedöms vara relaterade till befintliga källartrappor och nedfarter till lastbryggor. Det antas att dessa lågpunkter kommer att tas bort i samband med exploateringen. En mindre lågpunkt vid befintlig parkeringsplats i del av Halmstad 6:1 bedöms kunna vara svår att höjdsätta bort men det förutsätter att lågpunkten är väl avvattnad för vardagsregn.

Med en dagvattenkulvert som enligt LBVA avses förläggas i gatan kommer en större del av dagvattnet avskiljas från det befintliga kombinerade nätet som i sin tur bidrar till avlastning av avloppsreningsverket. Det finns en risk att orenat dagvatten når recipienten. Mottagande recipient uppnår inte god status idag och därför rekommenderas att dagvatten renas på kvartersmark genom växtbäddar och dagvattenrännor innan avledning mot recipient.

Avfallshantering

Befintlig återvinningsstation på del av fastigheten Halmstad 6:1 sköts av FTI AB och bedöms ha behov av verksamhetsutökning med en rad behållare. FTI AB gör en bedömning att stationen fungerar bra och ska vara kvar och även de nya förordningarna siktar på att ge ökad fastighetsnära insamling.

Nytt lagkrav för fastighetsnära insamling börjar gälla 2021 som anges att fastighetsägaren har en skyldighet att underlätta fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar. Tillkommande flerbostadshus inom planområdet på del av Gullhönan 1 kommer fortsättningsvis anpassas till att klara lagkravet och följer kommunens renhållningsordning med utsortering av förpackningar och tidningar på fastigheten.

Planförslaget erbjuder plats för återvinning inom fastigheten Gullhönan 1. En ny miljöstation med källsortering avses anordnas inom berörd fastighet, vilken ersätter befintlig miljöstation. HEM har informerat om att ett lämpligt avstånd behövs för att tömma behållare utan att lyft görs över cykelbana.

Från mitten på miljöhuset till lastbilens uppställningsplats så får det max vara 30 meters dragväg av kärnen. Kantsten mellan trottoar och gata ska vara fasad för att underlätta arbetet.

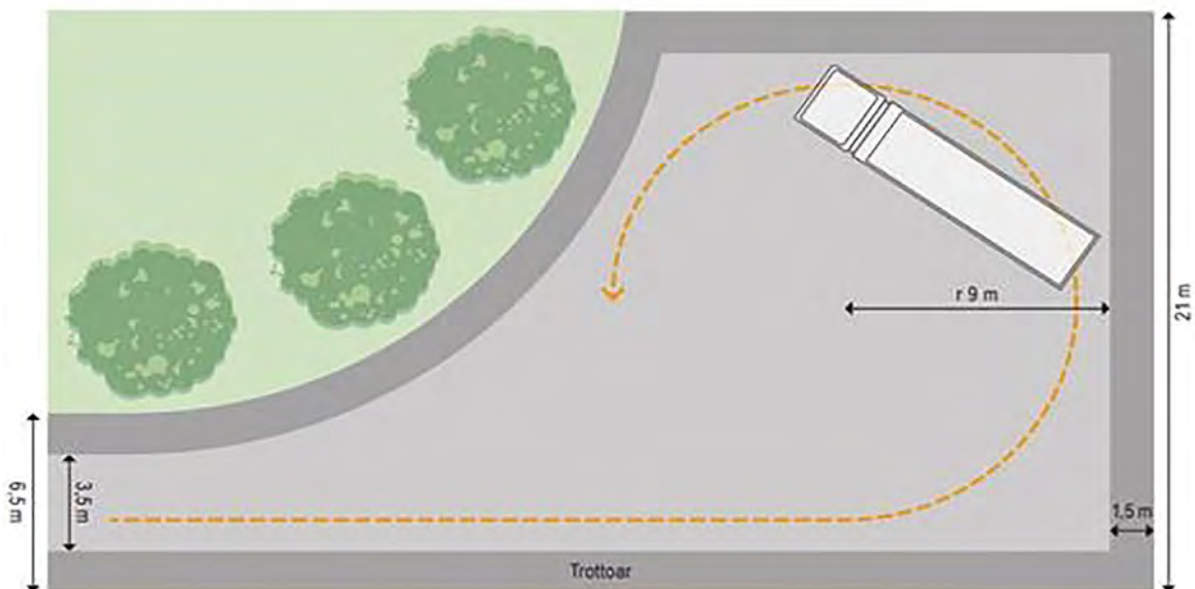
I närheten till föreslagen miljöstation planerar HFAB anordna ett par UWS dvs. underjordisk avfallshantering för restavfall i planområdets södra del. UWS är ett estetiskt och ekonomiskt gynnsamt sätt att hantera avfall. Behållarna tar liten plats i anspråk ovan jord, men rymmer avfall för upp till 50 hushåll under jord.

För mark och underjordsbehållare UWS gäller:

- Lastzon ska ha måtten 3,5 x 15 meter.
- Minst 10 meter från korsning.
- Centrum bil och centrum behållare 2-6 meter.
- Inga lyft över cykelbana.

När HEM ska tömma avfall från miljöhus och UWS från Stålgatan då krävs det en lastzon(måtten 3,5 x 15 meter). Lastzonen ska vara tillgänglig för HEM från Måndag tom Fredag. Lastzonen ska vara färdig för användning i samband med uppstarten av avfallstjänsterna. Om inte lastzon blir aktuellt så ska följande krav uppfyllas.

Avfallshanteringen ska skötas på kvartersmark och genomfart ska finnas på kvartersmark för lastbil med en totalvikt av 28 ton och maxlängd på 10 meter om genomfart inte finns då ska vändzon finnas enligt nedanstående alternativ.



Bilden visar alternativ vändplats för baklastande hämtningsfordon. .

Avfallshanteringen ska utföras på ett tryggt och säkert sätt för vistande i området samt utförare. För att undvika farliga trafik- och arbetsmoment, som exempelvis backande trafikrörelser av renhållningsfordon, föreslås denna alternativa vändplats med erforderliga mått i enlighet med Renhållningsordning för Halmstads kommun som beslutade av kommunfullmäktige 2019.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
1:a kvartalet år 2020	Samråd	
4:a kvartalet år 2020	Granskning	
1:a kvartalet år 2021	Antagande	
1:a kvartalet år 2021	Laga kraft	

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsen inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att kommunens mark, del av Halmstad 6:1 i norr längs bussgatan får ändrad kvartersmarkanvändning från Specialområde, parkering(Tp) till huvudändamål Centrum(C). Kvartersmarken på del av Halmstad 6:1 möjliggör en framtida avstyckning.

HFABs fastighet Gullhönan 1 innehåller redan flera befintliga flerbostäder inom samma fastighet, markanvändning bostäder. De tillkommande flerbostäderna kommer tillhöra samma kvartersmark som de befintliga. Planen möjliggör även avstyckning för bostadsändamål inom Gullhönan 1.

Ledningsrätt och servitut

Ett område är utsatt på kommunens mark med befintliga fjärrvärmeledningar som ägs av HEM. Om en försäljning av kvartersmark skulle ske ska ledningarna tryggas med en rättighet.

Arrenden

Inom kommunens mark i planområdet finns det två arrenden på Halmstad 6:1. Dels ett anläggningsarrende som nyttjas av Nyhemsgrillens gatukök och dels ett lägenhetsarrende som nyttjas av Myrorna för klädinsamling. Nyhemsgrillens anläggningsarrendes giltighet är 5 år och förlängs var 5:e år och Myrornas lägenhetsarrendes giltighet är 1 år och förlängs varje år. Förlängning sker per automatik vid utebliven uppsägning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnaden regleras i tidigare tecknat ramavtal mellan Kommunen och HFAB.

Upprättande rättighet av ledningsrätt eller servitut ansöks och bekostas av ledningsrättshavaren HEM.

Ersättningsskyldighet

En befintlig byggnad har i detaljplan belagts med skyddsbestämmelse kulturvärde. Ersättning för skyddsbestämmelse utgår endast om markanvändningen avsevärt försvåras. Dock har befintligt hus belagts med rivningsförbud och kommunen kan bli ersättningsskyldig enligt PBL 14 kap 7§.

Övriga anslutningar

Uppkoppling till fjärrvärme finns i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- | | |
|-----------------------|--|
| • Kajsa Sparrings | Bygg och miljöförvaltningen |
| • Naim Berisha | Bygg och miljöförvaltningen |
| • Jakub Pelka | Bygg och miljöförvaltningen |
| • Maria Johansson | Teknik och fritidsförvaltningen (Park) |
| • Annica Pålsson | Teknik och fritidsförvaltningen (Gata) |
| • Ellinor Waldemarson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Emma Gustavsson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Michaela Häggqvist | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Mikael Östman | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Per-Anders Linder | Bygg och miljöförvaltningen |
| • Fredrik Borgström | Räddningstjänsten |
| • Agron Musaj | Laholmsbuktens VA/LBVA |
| • Ulf Wallinder | Laholmsbuktens VA/LBVA |
| • Claes Andersson | HEM |

KÄLLOR

- Kulturhistorisk utredning, Gullhönan 1 samt del av Halmstad 6:1, 2019:13, 2019-03-29
- PM Dagvattenutredning Gullhönan, 2019-06-17
- Bullerutredning Gullhönan 1, 2019-08-16, rev 2020-09-25
- Parkeringsutredning, 2019-12-06
- PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk utredning för nybyggnad av flerbostadshus kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Mur/Geo) kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Trädinventering Gullhönan 1 och Halmstad 6:1, bevarandevärde, 2019-05-13
- Detaljplan Gullhönan och trafikflöden i området, 2019-03-07, rev 2019-06-17
- Kulturmiljöprogram för Halmstads stad, Kulturmiljö Halland, 2019
- <https://www.hallandsposten.se/nyheter/halmstad/nyhemsgrillen-%C3%A5kte-lastbil-till-nya-platsen-1.401974>

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för del av

GULLHÖNAN 1 och HALMSTAD 6:1



KLACKERUPSOMRÅDET, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00156
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-03-02

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardplanförfarande 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 2020-01-14 § 14 genomförts under tiden 21 januari - 18 februari 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Allmänt samrådsmöte hölls i Rådhuset den 6 februari 2020.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- Byggnadsnämnden
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Miljönämnden
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Halmstads Energi och Miljö AB / HEM
- Hemvårdsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- *Bebyggelsemiljön med de kulturhistoriska värdena.*
- *Placering av nya flerbostadshus i befintlig bebyggelsestruktur i Klackerupsområdet.*
- *Formuleringar och bestämmelser på plankartan rörande användning, kryssmark, markens anordnande, skyddsbestämmelse, högsta nockhöjd.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med att planområdet berörs av kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019, dock berör planområdet inte riksintresse för kulturmiljövård.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Deyttranden som inkommit i samrådet, främst från myndigheter och andra nämnder eller förvaltningar, handlar i huvudsak om föreslagna flerbostadshus i detaljplanens södra del utmed bussgatan. Denna bussgata ligger mellan Järnvägsgatan och Österängsgatan med en smalare körbana för bussar. Vikten av justeringar ligger på formuleringar och eventuella förbättringar av bestämmelser för kommande flerbostadshus.

Till följd av samtliga inkomna synpunkter har några förändringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Bland annat har beskrivning kring bebyggelsemiljön och placering av nya flerbostadshus i befintlig bebyggelsestruktur i Klackerupsområdet kompletterats. I planbeskrivningen förtydligas även att planområdet berörs av kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019, dock berör planområdet inte riksintresse för kulturmiljövård.

Planbeskrivningen förtydligas och sammanfattar de arkitektoniska karaktärsdragen i planbestämmelsen

f_3 som är tagna från den kulturhistoriska utredningen. Planbestämmelsen f_3 kompletteras med det viktiga karaktärsdraget om trappningen av volymer i djupled/förskjutna volymer som minskar den upplevda skalan. För att underlätta tolkningen om de arkitektoniska karaktärsdragen i enlighet med kulturhistorisk utredning vid framtidens bygglovprövning, hänvisar utformningsbestämmelsen f_3 till aktuella sidor i planbeskrivningen.

Bussgatan skiljer sig från Järnvägsgatan. Bussgatan direkt norr om fastigheten Gullhönan 1 heter inte Järnvägsgatan, vilket förklarar att bussgatan saknas i trafikbullerutredningen. En komplettering av trafikbullerutredningen har färdigställts och bussgatan ingår nu i bullerberäkningen. Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för bostäderna. Den uppdaterade bullerutredningen ger omkring 5 dB(A) lägre ekvivalent ljudnivå vid fasad jämfört med tidigare beräkning av fasadvärdet. Därmed ligger bullervärdena under grundriktnvärdet i enlighet med 3 § trafikbullerförordningen. Planbestämmelsen m_1 som reglerar för skydd mot bullerstörningar utgår därmed efter revidering av bullerutredningen.

Planbestämmelser och dess formuleringar har redigerats för att vara så tydliga som möjligt:

- *Ca 30 kvm planlagd parkmark ska planläggas om för GATA på del av fastigheten Halmstad 6:1 invid korsningen mellan bussgatan och fastigheten Gullhönan 1. Planområdet utökas därmed med denna lilla parkmark som omregleras till GATA. Konsekvensen av ett utökat planområde leder till att en planbestämmelse för utfartsförbud mot bussgatan införs.*
- *Skyddsbestämmelsen q_1 gäller även för de små balkongerna på den befintliga rosa byggnadens östfasad. En bild införs för dessa värdefulla balkonger på östfasad/baksidan av befintligt hus på illustrationskartan och i planbeskrivningen för att förtydliga samtliga bevarade delar av huset.*
- *Användningen av planområdets södra del förtydligas och specificeras till B_1 för flerbostadshus istället för en generell bestämmelse B för bostäder.*
- *Kryssmark förtydligas med komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 3,5 meter.*
- *Plus nockhöjd införs istället för nockhöjd för tillkomna flerbostadshus. Högsta nockhöjd från nollplan regleras för samtliga flerbostadshus, både befintligt hus och föreslagna flerbostadshus. Detta görs för att reglera nockhöjd i form av plushöjd i förhållande till befintligt rosa hus och dess befintliga markhöjder. Högsta plus nockhöjd för föreslaget cykelförråd, dvs. inomhus cykelparkering och mur regleras till +11 meter. Detta görs för att cykelförrådet avses byggas ihop med tillkomna flerbostadshus utmed bussgatan.*
- *Den största exploateringen som detaljplanen tillåter regleras av e_2 då högsta byggnadsarea är 1 500 kvm inom användningsområdet. e_2 omfattar både befintlig byggnad och tillkommande flerbostadshus. Detta förtydligas och beskrivs i planbeskrivningen.*
- *Bussgatan markeras på plankartan och illustrationskartan.*
- *Bestämmelsen f_3 reglerar utformning för kommande flerbostadshus som ska anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Precisering finns i planbeskrivningen som sammanfattar i enlighet med fastställd kulturhistorisk utredning som är vägledande för gestaltning / utformning av de nya byggnadsvolumerna. Bestämmelsen kompletteras med ett viktigt karaktärsdrag som är trappningen av volymer i djupled/ förskjutna volymer vilket minskar den upplevda skalan.*
- *Bestämmelsen q_1 justeras så att fönstrens form med avsaknad av spröjs och dimensioner på karmar, båge och post samt fönstersättningen på det rosa huset skyddas.*
- *Bestämmelsen n_1 i planområdets östra del reglerar att parkering ska finnas, medan n_2 reglerar att ingen parkering utöver handikapparkering får finnas på kvarterets innergård. Införd n_3 reglerar att marken är avsedd för innergård. Endast komplementbyggnader med högsta nockhöjd på 3,5 meter får uppföras. Införd n_4 reglerar att marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen.*

- *Illustrationskartan visar den bärande idén då två tvärställda huskroppar tillskapar en bullerdämpad innergård. Föreslagen parkering och tillfart till nybyggnationen sker från planområdets östra sida.*

MISSAT YTTRANDE UNDER SAMRÅDET

Barn- och ungdomsförvaltningen har lämnat samrådsyttrandet under samrådstiden. Yttrandet missades i samrådsredogörelsen. Därför redovisas detta samrådsyttrande samt dess kommentarer i granskningsutlåtandet.

BARN- OCH UNGDOMSFÖRVALTNINGEN

Ökade antalet barn har ett ökat behov av service för skola och förskola

Barn- och ungdomsnämndens verksamheter kommer att påverkas av de cirka 74 planerade lägenheterna. Totalt sett innebär lägenheterna att antalet barn med behov av service såsom förskola och skola ökar.

Barn- och ungdomsnämnden känner inte igen sig i beskrivningen att byggnationen kan leda till en mer effektiv användning av skolor och förskolor. I området finns och har länge funnits brist på plats för både förskolebarn och skolelever. Det byggs därför mycket i området, senast Lineheds förskola där verksamhet startade senhösten 2019. Under våren 2020 kommer även Engelbrekts förskola att stå färdig. Dessa två förskolor bidrar med ett välkommet tillskott av förskoleplatser. Trots det stora tillskottet finns det även fortsättningsvis behov av tillfälliga etableringar, paviljonger, i området. Vid ett ökat befolkningsunderlag utöver vad som spås i den kommunala befolkningsprognosen kan barnen komma att behöva erbjudas plats i andra områden. Etablering enligt detaljplanens ambitioner förväntas förstärka detta behov.

Även de något äldre barnen har sett och kommer att se stora förändringar i området. Linehedsskolan är under om- och tillbyggnation och Nyhemsskolan kommer att påbörja om- och tillbyggnad under hösten 2020. Dessa skolor har elever i årskurserna F-3. Tillbyggnationerna till trots så förväntas dessa båda skolor vara fulla inom en tioårsperiod på grund av ett ökat elevunderlag.

Behov av säkra gång- och cykelvägar för barn

I närheten av planområdet finns gång- och cykelvägar som upplevs onaturliga, svårframkomliga och otrygga. Barn- och ungdomsnämnden påminner om vikten av säkra skolvägar för de barn som kommer att bo i de nya lägenheterna såväl som för andra barn som rör sig i området.

Kommentar

Ökade antalet barn har ett behov av service för skola och förskola

Under rubriken Samhällsservice beskrivs det att planförslaget inte berör befintlig samhällsservice i närområdet. Däremot ger planförslaget möjlighet till ökat befolkningsunderlag för en effektiv användning av befintlig samhällsservice såsom skolor och förskolor samt äldreomsorg. Planförslaget möjliggör drygt 74 tillkommande hyreslägenheter.

Minst 42% av tillkomna små hyreslägenheter ska utgöras av lägenheter på max 35 kvm i enlighet med genomförd parkeringsutredning. Antalet barn bland dem som är kommande hyresgäster bedöms därför vara marginellt.

Behov av säkra gång- och cykelvägar för barn

Omkringliggande gång- och cykelvägar ligger utanför planområdet, därför finns det inga regleringar för dessa gång- och cykelvägar i planförslaget.

För att höja säkerheten för gående och cyklister krävs att korsningen iordningställs. Kommande åtgärder ligger dock utanför planområdet varför vikten ligger på framtidens genomförande av planförslaget. Illustrationskartan justeras med ett övergångsställe som illustrerar en av dessa åtgärder för att öka trafiksäkerhet för gående och cyklister i framtiden.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2020-12-01 §207 genomförts under tiden 9 december 2020 - 13 januari 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 7 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Kulturmiljö Halland
- Byggnadsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads energi och miljö AB/HEM
- Halmstads fastighets AB
- PostNord
- Skanova

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- *Byggnadshöjder och takkupor för kommande flerbostadshus*
- *Små justering och formulering för planbestämmelser*
- *Info om postutdelning*
- *Info om serviceledning*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

I planområdets norra del har kvartermarken för återvinningsstation justerats med en tillagd begränsning av största tillåtna nockhöjd på 3,5 meter. Förutom denna ändring är justering och formulering av planbestämmelser fokuserad på flerbostadshus i planområdets södra del, framför allt hushöjd relaterat till omgivande flerbostadshus och plus nockhöjd i förhållande med markhöjdsättning.

Kulturmiljö Halland vidhåller tidigare bedömning och påpekar att föreslagen ny bebyggelse är för hög i förhållande till befintlig bebyggelse och avviker från den mycket enhetliga byggnadshöjden i Klackerupsområdet. Kommunens ställningstagande är att en ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som allmänt intresse väger tyngre än att bibehålla den enhetliga byggnadshöjden i Klackerupsområdet. Föreslagna flerbostadshus kommer att uppföras vid den nordvästra kanten i Klackerupsområdet och omges av befintliga flerbostadshus med varierande hushöjder vid korsningen. Med detta unika läge bedömer kommunen att anpassning till befintliga hushöjder tillgodoses i enlighet med den vägledande kulturhistoriska utredningen.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Kulturmiljö Halland vidhåller tidigare bedömning. Den främsta invändningen är att föreslagen ny bebyggelse är för hög i förhållande till befintlig bebyggelse och därmed avviker från den mycket enhetliga byggnadshöjden i Klackerupsområdet.

Kommentar

Kommunen har stort behov av ett tillskott av bostäder i stadens centrala läge med närheten till kollektivtrafik, gång- och cykelväg samt de offentliga och kommersiella service. Planområdet är utpekad för förtätning i bostadsförsörjningsprogrammet.

Planområdet ligger i den nordvästra kanten av Klackerupsområdet med stort kulturmiljövärde, vilket är utpekad i kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019. Planförslaget bygger på bedömning för befintligt garage och vägledning för kommande flerbostadshus i den kulturhistoriska utredningen från Kulturmiljö Halland. Färdigställd kulturhistorisk utredning rekommenderar att nybyggnation i form av vinkelbyggnad som återfinns i miljön, skulle kunna passas in i planområdet. Nybyggnationen kan vara ett fåtal fler våningar än övriga hus.

Planbestämmelse om plushöjder för ny bebyggelse införs efter samrådet. Detta görs dels för att de byggbara kvartersmarken ligger mindre än 4 meter i från gatumark och dels för att reglera kommande flerbostadshusens hushöjder med en noggrann anpassning till omgivande flerbostadshusens hushöjder. Gatumark på Malcusgatan och Klackerupsgatan lutar ner mot söder, vilket leder till att det mesta av befintliga flerbostadshus norr om bussgatan har en högre markhöjdsättning på minst +7,2 meter medan det befintliga rosa huset har ett lägsta läge på +6,5 meter.

Planområdet ligger vid den nordvästra kanten i Klackerupsområdet med befintliga flerbostadshus norr om bussgatan. Det leder till att en anpassning av hushöjder för kommande flerbostadshus till dessa befintliga flerbostadshus görs i planförslaget, förutom en anpassning till befintliga hus i Klackerupsområdet. Ett exempel är flerbostadshus i fastigheten Klotet 23 med en plusnockhöjd på drygt +24 meter. Detta befintliga hus står direkt invid korsningen och har ett avstånd på drygt 30 meter till kommande huskropp A, som är en viktig gavel mot Järnvägsgatan och Laholmsvägen.

Kommande huskropp A föreslås uppföras med högsta plusnockhöjd på +25,6 meter invid korsningen, vilket stämmer med vägledningen för nybyggnationen som i den kulturhistoriska utredningen bedöms kunna vara ett fåtal fler våningar än övriga hus. Huskroppen D föreslås uppföras med högsta plusnockhöjd på +22,8 meter, vilket bedöms vara en våning högre än befintligt hus med en plusnockhöjd på +20 meter som ligger direkt väster om planområdet utmed Stålgatan.

Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås genom en förtätning inom befintlig struktur som har varierade hushöjder runt om planområdet. Kommunen bedömer därför att anpassning till befintliga hushöjder tillgodoses i enlighet med den vägledande kulturhistoriska utredningen och en ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som allmänt intresse väger tyngre än att bibehålla den enhetliga byggnadshöjden i Klackerupsområdet.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMDEN

Byggnadsnämnden är positiv till granskningsförslaget men har några mindre påpekanden som gäller planbestämmelser.

- I det norra planområdet förtydligas markanvändningen E för återvinningsstation med en begränsning för nockhöjd på 3,5 meter.
- Nockhöjder inom egenskapsområden för flerbostadshus behöver ses över så att planerade byggnader inryms. Viss utrymmesmån behövs uppåt för att säkerställa byggnationen.
- Gränser mellan egenskapsområden för flerbostadshus inom vilka olika nockhöjder tillåts behöver ses över, då de inte kan vara exakta i detaljplaneskedet. Ett alternativ är att göra de egenskapsområden inom vilka vi tillåter högre byggnation lite längre så dessa inrymmer den tänkta gränsen för skifte i våningsantal (lämplig överlappning bör vara ca en meter). Ett annat alternativ är att göra egenskapsgränser mellan tänkta skiften i våningsantal elastiska genom en särskild typ av gränsmarkering.
- p_1 – En omformulering av bestämmelse p_1 kan vara lämplig för att säkerställa att HKP kan anläggas i närhet av entré. Förslag på formulering: Entréer ska finnas mot bussgata och föreslagna parkeringsplats.
- f_3 – En viss omformulering av bestämmelse f_3 kan behövas för att förtydliga dess innebörd. Förslag: Nybyggnation ska i formspråk - såsom placering, trappning av volymer i djupled, material och kulör - anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Beskrivning av bebyggelsens arkitektoniska karaktärsdrag finns i planbeskrivningen på sidan 27.
- n_3 – Begreppet innergård bör bytas mot "bostadsgård" för ökad tydlighet.
- n_4 – n_4 anger att "Marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen". Denna mark är i huvudsak avsedd för rörelser mot entréer till bostäder men även som allmänt gångstråk till busshållplatsen. Formuleringen bör förtydligas för att undvika missförstånd.

Kommentar

Plankartan justeras enligt synpunkterna om små omformulering av planbestämmelser. I planområdets norra del införs en bestämmelse för högsta nockhöjd på 3,5 meter som begränsar byggrätt för användningsområdet C_1PE_1 i öster.

Plus nockhöjder justeras efter en noggrann beräkning av föreslagna flerbostadshus från HFAB i planområdets södra del. Som följd behöver plus nockhöjder ha en förhöjning på 40 - 70 cm utan att försvåra tillgänglighet och en fungerande dagvattenhantering inom planområdet. Huskroppen A och C föreslås uppföras med högsta plus nockhöjd på +25.6 meter, huskroppen B på +28.4 meter och huskroppen D på +22.8 meter. Se även kommentaren för HFAB.

Omformuleringar sker för placering av entréer p_1 , utformningsbestämmelse f_3 och markens anordnande för bostadsgård n_3 och förgård n_4 . Dessa omformuleringar görs för att förtydliga planbestämmelser.

- p_1 – Entréer ska finnas mot bussgata och föreslagna parkeringsplats.
- f_3 – Nybyggnation ska i formspråk - såsom placering, trappning av volymer i djupled, material och kulör - anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Beskrivning av bebyggelsens arkitektoniska karaktärsdrag finns i planbeskrivningen på sidan 27.
- n_3 – Marken är avsedd för bostadsgård.
- n_4 – Marken är avsedd för förgård. Gångstråk till busshållplatsen för allmänheten tillåts.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET/KPR

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

- Det är positivt att lägenheterna byggs på denna plats då det är nära till kommunikationer och annan service. Dock bör husen anpassas mer till omgivande bebyggelse så att det blir samma byggnadshöjd som övriga Klackcrup. Det rosa huset ska vara normgivande för hur höga husen som byggs i området ska vara.
- Utskottet vill att lägenheterna ska byggas som plusbostäder med en samlingslokal som kan utnyttjas av de boende i hela Klackerupsområdet.
- Aven parkeringssituationen för de nya lägenheterna behöver ses över igen då det inte kan förutses att man inte har bil bara för att man har en liten lägenhet. Det finns en stor risk att det kommer bli för lite parkeringsplatser i området om planen genomförs som det nu är beskrivet vilket kommer att resultera till mycket gatuparkeringar och trånga utrymmen längs gatorna.
- Parkeringssituationen för Ny hemsgrillen behöver utredas noggrannare då bilister som ska besöka gatuköket idag måste samsas med hyresgäster i området som ska till återvinningsstationen.
- Det är viktigt att gröna gångstråk och umgängesytor bevaras i planområdet.

Kommentar

- *Föreslagna flerbostadshus kommer att uppföras vid den nordvästra kanten i Klackerupsområdet och omges av befintliga flerbostadshus med varierande hushöjder vid korsningen jämfört med de andra delarna i Klackerupsområdet. Med detta unika läge bedömer kommunen att anpassning till befintliga hushöjder tillgodoses i enlighet med den vägledande kulturhistoriska utredningen. Kommunen bedömer att en ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som allmänt intresse väger tyngre än att bibehålla den enhetliga byggnadshöjden i Klackerupsområdet.*
- *Med användningen Bostäder för kommande flerbostadshus, kan området lämpa sig för flera olika bostadskategorier, vilket innebär även ett ordinärt boende där personer som är äldre än 65 kan flytta in, så kallade plusbostäder. I användningen bostäder ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Användningen justeras därför för bostäder med en precisering för flerbostadshus som är lämpligt för hela Klackerupsområdet. Föreslagna flerbostadshus avses i första hand vända sig till unga med tanke på närheten till högskoleområdet. Information om önskande plusbostäder kommer att föras vidare till HFAB vid senare skede i samband med planens genomförande.*
- *Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik och offentlig samt kommersiell service. Därför bedömer kommunen att det är lämpligt att reducera antalet bilparkeringsplatser och utöka antalet cykelparkeringsplatser för föreslagna flerbostadshus i enlighet med färdigställd parkeringsutredning. Kommunens intention ska föras vidare och förverkligas vid ett genomförande av planförslaget. Bil- och cykelparkeringsplatserna ska anordnas inom planområdet.*
- *Befintlig återvinningsstation ligger delvis på marken där det löper underjordiska ledningar för fjärmvärme i dagsläget. Återvinningsstationen planeras därför flyttas och anordnas direkt efter infarten till öster. Parkering för gatuköket ligger kvar till vänster om infarten.*
- *Det finns bara ett par små gatumarker som ingår i planområdet. Syftet med att reglera dessa marker till allmän platsmark är för att säkra träden i gatumark. Det finns trädridåer och andra grönytor runt om och mellan planområdet. Dessa grönytor skyddas och behållas genom att de redan är planlagda i allmänna platsmarker. Planområdets norra del kommer inte att förändras nämnvärt kring gatuköket i förhållande till dagsläget. Planområdets södra del kommer att förändras i samband med ett upprättande av planförslaget. En förnyad bostadsgård ska utformas*

för närboende och ett gångstråk utmed bussgatan kan anordnas i förgården för att koppla till busshållplatsen.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB/HEM

Halmstads Energi och Miljö AB är väldigt nöjd med utformningen av avfallshanteringen men har endast några synpunkter enligt nedan.

- Om inte lastzon blir aktuell på allmän mark så ska lastzonen istället placeras på kvartersmark med in och utfart från Stålgatan.
- UWS för Restavfall/Hushållsavfall ska vara placerad till vänster om Miljöhuset sett ifrån Stålgatan.

Kommentar

Information om placering av lastzon och UWS kommer att föras vidare till HFAB vid senare skede i samband med planens genomförande.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

POSTNORD

Postutdelning för del av Gullhönan 1 och Halmstad 6:1, Klackerupsområdet

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar

Information om postutdelning kommer att föras vidare till HFAB vid senare skede i samband med planens genomförande.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar

Information om befintliga markförlagda teleanläggningar kommer att föras vidare till HFAB vid senare skede i samband med planens genomförande.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Länsstyrelsen
- Barn- och ungdomsnämnden
- Räddningstjänsten
- Hemvårdsnämnden
- Fastighetsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

HALMSTADS FASTIGHETS AB/HFAB

HFAB har tagit del av granskningshandlingarna och har följandesynpunkter som även är åskådliggjorda i ”Bilaga remissvar Gullhönanl KS 2019/00156 2021-01-11”.

Nockhöjder

Genom att utgå från marknivå +7,20 (nuvarande marknivå i fastighetens nordöstra hörn är 7,23) fås följande nockhöjder:

4 vån	+22,60
5 vån	+25,40
6 vån	+28,20

Dessa bör ligga till grund för max nockhöjder i detaljplanebestämmelserna med tillägg för rimlig marginal (20 cm) inför bygglovsskedet så att eventuella frågor och lösningar gällande t ex tillgänglighet och dagvattenhantering kan tas om hand utan att begränsas av för snäva nockhöjder i detaljplanen.

Följande höjder föreslås tas med i detaljplanen:

4 vån	+22,80
5 vån	+25,60
6 vån	+28,40

Takkupor

Byggnaderna rymmer små lägenheter där alla får uteplats eller balkong mot söder eller väster på den tysta gårdssidan. Denna disposition medför att trapphus placeras i fasad mot norr och öster. Detaljplanebestämmelserna behöver tillåta takkupor till 40% fasadlängd mot norr och öster för att möjliggöra HFABs önskan om små lägenheter med tyst uteplats i bra väderstreck.

Om hisskonstruktionen ska utföras som en del av taket behöver tillåten max nockhöjd utökas med ytterligare 3 meter, därför föreslås en lösning med takkupor till max 40% av fasadens längd mot norr och öster.

Kommentar

Nockhöjder

Plus nockhöjder justeras efter en noggrann beräkning av föreslagna flerbostadshus från HFAB i planområdets södra del. Som följd behöver plus nockhöjder ha en förhöjdning på 40 - 70 cm utan att försvåra tillgänglighet och en fungerande dagvattenhantering inom planområdet. Huskroppen A och C föreslås uppföras med högsta plus nockhöjd på +25.6 meter, huskroppen B på +28.4 meter och huskroppen D på +22.8 meter. Se även kommentaren för byggnadsnämnden.

Takkupor

Takkupor införs för att klara av ett anordnande av hissar för föreslagna flerbostadshus i enlighet med en noggrann beräkning av föreslagna flerbostadshus från HFAB. Takkupor för hisskonstruktion får sammanlagt maximalt uppta 40 % av takfallets längd mot bussgatan och föreslagen parkeringsplats. Takkupor ska inte visuellt ge intryck av att dominera byggnadens utseende.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Inga övriga synpunkter på planförslaget har inkommit.

ÖVRIGA

Ett bygglov har beviljats för det rosa huset (BN2020-001984) beträffande ombyggnad inom hela fastigheten Gullhönan 1 under 2020. I bygglovet har borttagande av skorstenar godtagits för att ge plats för lägenheter på vind. Planbestämmelsen q₁ berörs av bygglovet med en punkt om att bevara skorstenar. ”Skorstenar murade i rött tegel ska bevaras” tas bort i plankartan.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN ÖVRIGA

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gullhönan 1	HFAB	-

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Mikael Östman Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings Bygg och miljöförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande detaljplan för del av

GULLHÖNAN 1 OCH HALMSTAD 6:1



KLACKERUPSOMRÅDET , HALMSTADS KOMMUN

1380K - P2021/2

Standardförfarande, KS 2019/00156

Kommunstyrelsen 2021-03-16

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att förtäta stadsdelen Nyhem med tillkommande hyresrätter vid HFABs flerbostadshus i Klackerupsområdet. Detaljplanen syftar också till att ge permanent bygglov för befintligt gatukök Nyhemsgrillen. Även befintlig återvinningsstation som drivs av FTI AB och parkeringsplatser kommer att planläggas för sin verksamhet.

Planområdet är beläget i stadsdelen Nyhem utmed en bussgata, Järnvägsgatan, drygt en kilometer från Halmstads centrum, ca 700 meter från dagens resecentrum, knappt 300 meter från Nyhems centrum. Planområdet delas upp längs bussgatan vid korsningen med Klackerupsgatan. I den norra delen av planområdet ingår gatukök, parkering och återvinningsstation på del av fastigheten Halmstad 6:1. I den södra delen av planområdet ingår ett lamellhus, husvårdskontor samt garage och parkering på del av fastigheten Gullhönan 1. Planområdet omfattar ca 6 500 kvm.

Detaljplanen medger möjlighet för ett par lamellhus innehållande hyreslägenheter som förtätar Klackerupsområdet. Befintligt garage och husvårdskontor bedöms kunna rivas. Detaljplanen medger också byggrätt till befintligt gatukök, parkering och återvinningsstation.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av redan etablerad bostadsbebyggelse, husvårdskontor, garage i söder på del av Gullhönan 1. Gatuköket, parkeringsplatserna och återvinningsstationen finns i norr på del av Halmstad 6:1.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I Översiktsplanen är området utpekad med oförändrad markanvändning för bostadsbebyggelse och tillkommande bostadsbebyggelse föreslås genom förtätning inom befintlig struktur. Planförslaget

ligger i linje med översiktsplans ambition om förtätning och bostadsförsörjningsprogrammets intentioner om nya bostäder vid Klackerupsområdet i kommundelen Öster.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planområdet bedöms vara lämpligt för att säkerställa befintligt gatukök, återvinningsstation och parkeringsplatser norr om bussgatan samt ianspråktagande för bostadsbebyggelse som förtätar ett etablerat bostadsområde i söder. Planförslaget främjar en långsiktigt god hushållning.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Detaljplanen berörs inte av natu- och kulturvärden eller friluftsliv.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Detaljplanen berörs inte av vattenkraft.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	<u>Strandskydd</u> Detaljplanen berörs inte av strandskydd.
		x			x	<u>Naturreservat</u> Detaljplanen berörs inte av naturreservat.
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Detaljplanen berörs inte av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen i planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x		x			Aktuell del av Halmstad 6:1 bedöms inte ha några större kulturhistoriska värden enligt färdigställd kulturhistorisk utredning av Kulturmiljö Halland. Däremot ligger planområdets södra del i en av de utpekade värdefulla kulturmiljöerna i enlighet med Kulturmiljöprogram för Halmstads stad, 2019. Berört planområde på del av Gullhönan 1 däremot bedöms ha större kulturhistoriska värden som enskild byggnad och ingå i en helhetsmiljö av kulturhistoriskt värde inom Klackerupsområdet. Servicebyggnaden där husvärdekontoret och garaget befinner sig, bedöms vara svårläst och ha fått något av en industriell karaktär i en i övrigt enhetlig bostadsmiljö. Därför bedöms byggnaden inte ha kulturhistoriska värden. Byggnaden föreslås rivas i samband med förtätning av bostadsbebyggelsen inom planområdet.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området enligt gällande översiktsplan. Inga rödlistade arter bedöms finnas inom planområdet. En trädinventering har gjorts för att skydda värdefulla träd. Trädridå norr om bussgatan kommer att skyddas inom allmän platsmark. En liten trädgrupp vid korsningen med relativt höga värden kan behållas inom den prickade kvartersmarken.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.	x			x		Bullerstörningar mm Föreslagen nybyggnation påverkas negativt av direkt närliggande bussgata, Järnvägsgatan. Färdigställd bullerutredning visar att den nya bebyggelsen fungerar skärmande och minskar bullret från Järnvägsgatan till de befintliga närliggande byggnaderna. Ur bullerperspektiv rekommenderas att sovrum till nybebyggelse placeras mot den mer luddämpade sidan och kök samt vardagsrum mot den mer bullerexponerade sidan för att lättare skapa en god ljudmiljö inomhus. Tillkommande nybyggnation med sin placering och utformning skapar en innegård där ekvivalent och maximal ljudnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dBA.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Luftkvalitet Planens genomförande bedöms till viss mån påverka luftkvaliteten. Denna bedömning bygger på att ett genomförande av planen medför en marginell ökning av biltrafiken.
	x				x	Trafik Planområdet trafikeras av ett lokalt gatunät och en bussgata. Tillfarter sker från både Klackerupsgatan i väst och Stålgatan i söder. Dessa tillfarter avses kunna finnas kvar men huvudinfarten sker från Stålgatan ihop med parkeringsplatser. Ett genomförande av planen medför en marginell ökning av biltrafiken i området jämfört med dagens trafikflöde. Närheten till bussgatan med god koppling till kollektivtrafik och gång- och cykelväg innebär att behovet av bil minskar i stadens centrala läge.
		x			x	Radon Färdigställd markteknisk undersökning visar att mark inom planområdet för planerade byggnader klassas som lågradonmark.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Det finns inga kända risker för skred, ras eller översvämning. Risken för olyckor, skred, ras och översvämningar bedöms vara liten inom planområdet.
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända markföroreningar i planområdet. Risken för markföroreningar inom planområdet bedöms som liten.
Landskapsbild		x			x	Planområdet ligger i stadens centrum, en tydlig urban miljö med ett kulturhistoriskt värde. Alla nya tillägg behöver anpassas till befintlig bebyggelsestruktur och karaktär. Stadsbilden kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Byggnadshöjd, takform och framför allt gaveln mot väster utmed bussgatan, kan iaktas från långt håll mot Laholmsvägen. De enhetliga flerbostadshusen i kvarteret Gullhönan innebär att nybebyggelse även ska anpassas till karaktärsdrag från befintligt hus direkt öster om planområdet. Hela Klackerupsområdet avses förtätas och förnyas med en fungerande urban stadsbild i stadens centrum.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljösmål.

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 miljösmål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms till viss mån påverka luftkvaliteten. Ett genomförande av planen medför en marginell ökning av biltrafiken i området jämfört med dagens trafikflöde. Närheten till bussgatan med god koppling till kollektivtrafik och gång- och cykelväg innebär att behovet av bil minskar i stadens centrala läge. Detta möjliggör en förbättrad luftkvalité inom stadens centrum.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av buller. Planområdet befinner sig i stadens centrala läge med god koppling till kollektivtrafik, vilket leder till en prioritering av kollektivtrafiken med närheten till bussgatan samt gång- och cykelväg framför biltrafik. Föreslagen nybyggnation påverkas negativt av den direkt närliggande bussgatan, Järnvägsgatan. Färdigställd bullerutredning visar att den nya bebyggelsen fungerar skärmande och minskar bullret från Järnvägsgatan till de befintliga närliggande byggnaderna. Ur bullerperspektiv rekommenderas det att sovrum till nybebyggelse placeras mot den mer ljuddämpade sidan och kök samt vardagsrum mot den mer bullerexponerade sidan för att lättare skapa en god ljudmiljö inomhus. Tillkommande nybyggnation med sin placering och utformning skapar en innegård där ekvivalent och maximal ljudnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dBA.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Nissan och vidare till Laholmsbukten och påverkar inte grundvattnet negativt. Enligt färdigställd dagvattenutredning antas hårdgörningsgraden inom del av Gullhönan 1 minska efter exploatering. Dagens avrinningskoefficient som enligt uppskattat markanvändning ligger på 0,64 kommer att minska till ca 0,4 efter exploateringen, baserat på planillustration med flerbostadshus. Som följd minskar också dagvattenavrinningen, vilket innebär en minskning av flödet mot befintlig kombinerad ledning. När separering görs av dagvatten och spillvatten kommer flödet att minskas ännu mer. Ett genomförande av planen bidrar därmed till färre hårdgjorda ytor och föreslagen innegård kan rena dagvatten på kvartersmark innan det avleds till ledningar.
Nationella miljösmål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljösmål:
- Begränsad klimatpåverkan	En utökning av bebyggelsen genom förtätning kan bidra till ökad trafik i området. Planområdet har dock ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser. Biltrafikökningen bedöms vara marginell jämfört med dagens situation. Planförslaget innebär en förtätning av stadens centrum med minskade behov av biltrafik. Tillkommande flerbostadshus medför ett ökat underlag för användning av kollektivtrafik och GC-väg. Planförslaget ger möjlighet att skapa en tryggare anslutning till bussgatan. Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme.
- God bebyggd miljö	Detaljplanen föreslår att befintligt garage och markparkering rivs och att marken tas i anspråk för ett par flerbostadshus inom planområdets södra del. Planförslaget innebär en förtätning och ianspråktagande av mark i ett redan exploaterat område, vilket är resurseffektivt. En ljuddämpad gårdsmiljö skapas av skärmande flerbostadshus utmed bussgatan, vilket förbättrar ljudmiljön även för befintligt hus inom planområdet.

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	1. Markanvändning på planområdets norra del behåller befintliga funktioner som gatukök, parkering och återvinningsstation som inte är känsliga för bullerpåverkan. Befintliga flerbostadshus på kvarteret Gullhönan påverkas negativt av höga bullernivåer utmed bussgatan, Järnvägsgatan. Planförslaget innebär att tillkommande flerbostadshus fungerar som skärmande bullerdämpningsåtgärd för att skapa en lugn innegård som uteplats för de boende. 2. Ett genomförande av planförslaget medför nya bostäder då antalet lägenheter utökas med ca 50-70 stycken inom del av fastigheten Gullhönan 1. Detta är en relativt låg andel vilket inte kommer bidra till någon kraftig utökning av antalet trafikrörelser i området. Planområdet har ett centralt läge i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelbanor och goda kollektivtrafikförbindelser. Behovet av bil i ett sådant här läge bedöms därmed vara låg. 3. Byggnaderna i kvarteret Gullhönan finns med i inventeringen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och är värderade till klass B. Planområdets södra del är belägen inom Klackerupsområdet med enhetliga och värdefulla inslag. Förtätning sker i form av nybyggnation inom området och kan leda till negativ påverkan för dagens enhetliga stadsbild.
Effekternas sannolikhet	1. Sannolikheten bedöms vara liten att ett genomförande av detaljplanen medför buller i flerbostadshusen och på innergården. Byggnaderna verkar skärmande och bullerdämpande i kvarteret Gullhönan. 2. Det är sannolikt att genomförandet av detaljplanen leder till fler trafikrörelser och i viss mån trafikbuller. 3. Sannolikheten för påverkan på stadsbilden bedöms vara stor eftersom läget och omfattningen av planförslaget tillskapar påtaglig påverkan på den urbana stadsbilden i stadens centrum. Detaljplanen förväntas inte medföra något försämrat tillskott för hela Klackerupsområdet.
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Området påverkas redan av trafikbuller från bussgatan, Järnvägsgatan. Ökat trafikbuller från tillkommande flerbostadshus bedöms vara begränsat. Planförslaget innebär förbättrad påverkan på det befintliga rosa huset från den bullriga bussgatan inom planområdet. Detta sker genom att föreslagna flerbostadshus kommer att fungera som bullerdämpande skärm mot bussgatan. Den positiva påverkan i ett redan bullerutsatt läge bedöms vara betydelsefull. 2. Planområdet ligger inom stadens centrum. Ett genomförande av planen förtätar staden med flerbostadshus, vilket gynnar kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken. Tillsammans med befintlig service såsom gatukök och återvinningsstation som är säkerställd i detaljplanarbetet, har ett genomförande av detaljplanen stor betydelse för både de kringboendes välbefinnande och den urbana centrumutvecklingen i stadsdelen Nyhem. 3. Planförslaget säkerställer att hänsyn tas till karaktärsdrag av befintliga värdefulla flerbostadshus i ett miljöskapande och arkitektoniskt sammanhang i Klackerupsområdet. Planförslaget innebär en påverkan på en helhetsmiljö av kulturhistoriskt värde i området vilket kan få stora konsekvenser efter genomförandet av planförslaget.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Bullerstörningar från bussgatan har lång varaktighet, inträffar dagligen och är reversibla, dvs. det går att åtgärda bullerstörning med hjälp av bullerdämpande åtgärder. 2. Rivning av garage är ett irreversibelt ingrepp. Planförslaget innebär att ny bebyggelse och befintligt gatukök kan uppföras och förväntas bestå i många år framöver. 3. Olämplig utformning av ny bebyggelse påverkar både stadsbilden och Klackerupsområdet vilket kan ta lång tid och kräva resurser att åtgärda efteråt. Nybyggnation ska anpassas till karaktärsdrag hos de värdefulla flerbostadshusen. Detta gör att effekten av ett genomförande harmoniskt anpassas till de befintliga byggnaderna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| • Ellinor Waldemarson | Samhällsbyggnadskontoret |
| • Kajsa Sparrings | Bygg och miljöförvaltningen |
| • Agron Musaj | Laholmsbuktens VA/LBVA |
| • Maria Johansson | Teknik och Fritid (Park) |
| • Annica Pålsson | Teknik och fritid (Gata) |
| • Emma Gustavsson | Mark-och exploatering |

KÄLLOR

- Kulturhistorisk utredning, Gullhönan 1 samt del av Halmstad 6:1, 2019:13, 2019-03-29
- PM Dagvattenutredning Gullhönan, 2019-06-17
- Bullerutredning Gullhönan 1, 2019-08-16, rev 2019-10-25
- PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk utredning för nybyggnad av flerbostadshus kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (Mur/Geo) kv. Gullhönan, 2019-07-04
- Trädinventering Gullhönan 1 och Halmstad 6:1, bevarandevärde, 2019-05-13
- Detaljplan Gullhönan och trafikflöden i området, 2019-03-07, rev 2019-06-17
- Kulturmiljöprogram för Halmstads stad, Kulturmiljö Halland, 2019

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för del av

GULLHÖNAN 1 och HALMSTAD 6:1



KLACKERUPSOMRÅDET , HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2019/00156
Samhällsbyggnadskontoret 2020-11-17

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardplanförfarande 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 2020-01-14 § 14 genomförts under tiden 21 januari - 18 februari 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Allmänt samrådsmöte hölls i Rådhuset den 6 februari 2020.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Hallandstrafiken
- Byggnadsnämnden
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun
- Miljönämnden
- Teknik- och fritidsförvaltningen
- Halmstads Energi och Miljö AB / HEM
- Hemvårdsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- *Bebyggelsemiljön med de kulturhistoriska värdena.*
- *Placering av nya flerbostadshus i befintlig bebyggelsestruktur i Klackerupsområdet.*
- *Formuleringar och bestämmelser på plankartan rörande användning, kryssmark, markens anordnande, skyddsbestämmelse, högsta nockhöjd.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med att planområdet berörs av kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019, dock berör planområdet inte riksintresse för kulturmiljövård.*

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Deyttranden som inkommit i samrådet, främst från myndigheter och andra nämnder eller förvaltningar, handlar i huvudsak om föreslagna flerbostadshus i detaljplanens södra del utmed bussgatan. Denna bussgata ligger mellan Järnvägsgatan och Österängsgatan med en smärre körbana för bussar. Vikten av justeringar ligger på formuleringar och eventuella förbättringar av bestämmelser för kommande flerbostadshus.

Till följd av samtliga inkomna synpunkter har några förändringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Bland annat har beskrivning kring bebyggelsemiljön och placering av nya flerbostadshus i befintlig bebyggelsestruktur i Klackerupsområdet kompletterats. I planbeskrivningen förtydligas även att planområdet berörs av kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019, dock berör planområdet inte riksintresse för kulturmiljövård.

Planbeskrivningen förtydligas och sammanfattar de arkitektoniska karaktärsdragen i planbestämmelsen

f_3 som är tagna från den kulturhistoriska utredningen. Planbestämmelsen f_3 kompletteras med det viktiga karaktärsdraget om trappningen av volymer i djupled/förskjutna volymer som minskar den upplevda skalan. För att underlätta eventuell tolkningen om de arkitektoniska karaktärsdragen i enlighet med kulturhistorisk utredning vid framtidens bygglovprövning, hänvisar utformningsbestämmelsen f_3 till aktuella sidor i planbeskrivningen.

Bussgatan skiljer sig från Järnvägsgatan. Bussgatan direkt norr om fastigheten Gullhönan 1 heter inte Järnvägsgatan, vilket förklarar att bussgatan saknas i trafikbullerutredningen. En komplettering av trafikbullerutredningen har färdigställts och bussgatan ingår nu i bullerberäkningen. Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för bostäderna. Den uppdaterade bullerutredningen ger omkring 5 dB(A) lägre ekvivalent ljudnivå vid fasad jämfört med tidigare beräkning av fasadvärdet. Därmed ligger bullervärdena under grundriktvärdet i enlighet med 3 § trafikbullerförordningen. Planbestämmelsen m_1 som reglerar för skydd mot bullerstörningar utgår i samband med denna revidering av bullerutredningen.

Planbestämmelser och dess formuleringar har redigerats för att vara så tydliga som möjligt:

- *Ca 30 kvm planlagd parkmark ska planläggas om för GATA på del av fastigheten Halmstad 6:1 invid korsningen mellan bussgatan och fastigheten Gullhönan 1. Planområdet utökas därmed med denna lilla parkmark som omregleras till GATA. Konsekvensen av ett utökat planområde leder till att en planbestämmelse för utfartsförbud mot bussgatan införs.*
- *Skyddsbestämmelsen q_1 gäller även för de små balkongerna på den befintliga rosa byggnadens östfasad. En bild införs för dessa värdefulla balkonger på östfasad/baksidan av befintligt hus på illustrationskartan och i planbeskrivningen för att förtydliga samtliga bevarade delar av huset.*
- *Användningen av planområdets södra del förtydligas och specificeras till B_1 för flerbostadshus istället för en generell bestämmelse B för bostäder.*
- *Kryssmark förtydligas med komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 3,5 meter.*
- *Plus nockhöjd införs istället för nockhöjd för tillkomna flerbostadshus. Högsta nockhöjd från nollplan regleras för samtliga flerbostadshus, både befintligt hus och föreslagna flerbostadshus. Detta görs för att reglera nockhöjd i form av plushöjd i förhållande till befintligt rosa hus och dess befintliga markhöjder. Plus nockhöjd för föreslaget cykelförråd, dvs. inomhus cykelparkering och mur avses byggas ihop med tillkomna flerbostadshus utmed bussgatan.*
- *Den största exploateringen som detaljplanen tillåter regleras av e_2 då högsta byggnadsarea är 1 500 kvm inom användningsområdet. e_2 omfattar både befintlig byggnad och tillkommande flerbostadshus. Detta förtydligas och beskrivs i planbeskrivningen.*
- *Bussgatan markeras på plankartan och illustrationskartan.*
- *Bestämmelsen f_3 reglerar utformning för kommande flerbostadshus som ska anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Precisering finns i planbeskrivningen som sammanfattar i enlighet med fastställd kulturhistorisk utredning som är vägledande för gestaltning / utformning av de nya byggnadsvolumerna. Bestämmelsen kompletteras med ett viktigt karaktärsdrag som är trappningen av volymer i djupled/ förskjutna volymer vilket minskar den upplevda skalan.*
- *Bestämmelsen q_1 justeras så att fönstrens form med avsaknad av spröjs och dimensioner på karmar, båge och post samt fönstersättningen på det rosa huset skyddas.*
- *Bestämmelsen n_1 i planområdets östra del reglerar att parkering ska finnas, medan n_2 reglerar att ingen parkering utöver handikapparkering får finnas på kvarterets innergård. Införd n_3 reglerar att marken är avsedd för innergård. Endast komplementbyggnader med högsta nockhöjd på 3,5 meter får uppföras. Införd n_4 reglerar att marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen.*

- *Illustrationskartan visar den bärande idén då två tvärställda huskroppar tillskapar en bullerdämpad innergård. Föreslagen parkering och tillfart till nybyggnationen sker från planområdets östra sida.*

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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 och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

På sidan 25 i planbeskrivningen står det att planförslaget inte berör kulturmiljövårdsprogram. På sidan 14 står det att planområdets södra delar ligger inom ett utpekade område enligt Kulturmiljöprogram för Halmstad stad från 2019.

I detaljplanen föreslås ingen skyddsbestämmelse för de små balkongerna med smidesräcken som finns på den befintliga rosa byggnadens östfasad. Med tanke på de i övrigt omfattande skydds- och varsamhetsbestämmelserna förefaller avsaknaden av skydd för dessa balkonger vara en miss.

Planbestämmelser

Planbestämmelser ska vara tydliga så att det klart framgår vad som inryms i olika bestämmelser. Det planerade cykelförrådet har få bestämmelser som reglerar dess storlek förutom i höjd. Inom den tänkta placeringen kan det bli avsevärt större än vad som anges på illustrationerna. Det är heller inte styrt att platsen ska bebyggas med komplementbyggnad.

Det går inte att tydligt utläsa av egenskapsbestämmelse e_2 om även befintlig byggnad omfattas av största byggnadsarea om 1500 m². Egenskapsbestämmelsen gäller inom egenskapsgränsen men e_2 hänvisar till, och anges gälla inom användningsområdet (B Bostäder) som är större och som även omfattar befintlig byggnad. Det är otydligt om befintlig byggnad tar tillåten byggnadsarea i anspråk. I planförslaget anges högsta nockhöjd från nollplan för ett befintligt hus och från marknivån invid byggnaden för kioskbyggnaden, återvinningsstationen och tillkommande bebyggelse. Höjderna ska

därmed mätas på olika sätt inom samma detaljplan. Detta skapar risk för otydlighet och feltolkning av planen.

Bestämmelse p₁ om placering av entréer fungerar inte då den kräver att huvudentréer placeras både mot Järnväggsgatan och föreslagen parkeringsplats. Att byta och mot eller löser inte problemet då bestämmelsen i så fall förlorar sitt syfte. Då förutsättningarna skiljer bör det vara separata placeringsbestämmelser för de båda tänkta byggnadskropparna. För ökad tydlighet bör Järnväggsgatan markeras på plankartan.

Utformningsbestämmelsen f₃ saknar precision. Det framgår inte hur ny byggnation ska anpassas till befintlig bebyggelse inom Gullhönan 1. Med ledning av illustrationerna av föreslagen ny bebyggelse framstår det närmast som att anpassningen avses ske genom att bryta mot stilen och formspråket på befintlig modernistisk bebyggelse inom planområdet. Det är bra om det i planbestämmelsen framgår vilka arkitektoniska särdrag som åsyftas för att uppfylla kravet på utformning.

Planbestämmelserna anger att fönstersättningen på det rosa huset ska skyddas och att fönsterbågarna ska vara vita. Dock saknas skydd av fönsternas form med avsaknad av spröjs samt dimensioner på karmar, båge och post.

Illustrationskarta

Illustrationskartan bör visa den största exploateringen som detaljplanen tillåter.

Kommentar

Kommunen har stort behov av ett tillskott av bostäder och området är utpekad för förtätning i bostadsförsörjningsprogrammet. En noggrann undersökning av nybebyggelsens lämligaste omfattning och höjder i förhållande till befintlig bebyggelsemiljö ligger till grund för planbestämmelserna. Tillkomna flerbostadshus avgränsas av flera målsättningar exempelvis att tillskapa grön gårdsmiljö mellan byggnader och anpassning till de varierade hushöjderna i närheten samt anpassning till befintliga husutformning såsom förskjutningar i huskroppar för att minska en storskalig upplevelse. Planbestämmelsen e₂, som innebär högsta byggnadsarea/BYA på 1 500 kvm, gäller för tillkommande och befintligt flerbostadshus inom användningsområdet. Detta gör att BYA inte enbart fastslås av egenskapsgränser utan även med hjälp av en exakt uträknad byggrätt.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Planbeskrivningen förtydligas gällande riksintresse för kulturmiljövården och kulturmiljöprogram för Halmstads stad från 2019. Planförslaget berör inte områden som är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket förtydligas under rubriken Kulturmiljöer och fornlämningar på sidan 11.

Planområdet berör däremot Kulturmiljöprogram för Halmstads stad från 2019. Planområdets södra del ligger i området Nyhem-Nyatorp, en av de utpekade värdefulla kulturmiljöerna i enlighet med Kulturmiljöprogram för Halmstads stad (Kulturmiljö Halland, 2019). Kulturmiljöprogrammet presenterar ett urval av miljöer som ger en bild av kommunens historia och som anses vara särskilt viktiga att vårda och bevara. Programmet visar kommunens inriktning för kulturmiljöarbetet samt ger råd och riktlinjer för hur de kulturhistoriska värdena skall tas tillvara. Detta beskrivs under rubriken Historik och bebyggelsemiljö på sidan 14.

De små balkongerna med smidesräcken föreslås skyddsbestämmelse i form av egenskapsgräns som markerar alla balkonger i plankartan. Dessa balkonger ska tydligt redovisas med en bild på plankartan.

Planbestämmelser

Planbestämmelser justeras efter Länsstyrelsens rådgivande synpunkter och förtydligas även under rubriken "Sammanfattning och ställningstagande". Planbeskrivningen kompletteras därefter då planbestämmelserna har redigerats för tydlighetens skull.

- Bestämmelsen e_3 införs för att reglera byggnadens användning för cykelförråd.
- Nockhöjder för tillkomna huvudbyggnader anges med plushöjd i förhålland till befintligt rosa hus och dess befintliga markhöjder. Plus nockhöjd för föreslaget cykelförråd, dvs. inomhus cykelparkering och mur avses byggas ihop med tillkomna flerbostadshus utmed bussgatan.
- Bussgatan som inte heter Järnvägsgatan markeras på plankartan och illustrationskartan. Bestämmelsen p_1 reglerar huvudentréer med placering mot bussgatan och föreslagen parkeringsplats. Parkeringsplatsen säkerställs med bestämmelsen n_1 som innebär att parkering ska finnas öster om tillkomna flerbostadshus. Parkeringsplatsen avses även säkerställas med en införd bestämmelse n_2 som reglerar att parkering inte tillåts förutom handkapparkering på föreslagen innergård. Syftet med placering av huvudentréer är att möjliggöra för en levande gatumiljö längs bussgatan och säkra en lugn gårdsmiljö för boende. Ett gångstråk framför huvudentréer mot bussgatan regleras med bestämmelsen n_4 som möjliggör att marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen.
- Planbestämmelsen f_3 justeras för att klargöra grundtanken om utformning i sin helhet rörande ny bebyggelse, dvs. föreslagna husformer som ska anpassas i hög grad till bebyggelsemiljön och förhålla sig till trappningen av volymer i djupled/förskjutna volymer för att minska den upplevda skalan. Tillkomna flerbostadshus ska präglas av och förhålla sig till värdefulla karaktärsdrag på befintliga hus i kvarteret Gullhönan. I planbeskrivningen och kulturhistorisk utredning av Kulturmiljö Halland beskrivs mer konkreta arkitektoniska särdrag i enlighet med bestämmelsen f_3 på föreslagna flerbostadshus.
- Planbestämmelsen q_1 justeras så att fönstrens form i form av fönstersättning och fönsterproportioner samt färger till målning av fönster på det rosa huset ska bevaras och skyddas. Se även kommentarer till Byggnadsnämndens yttrande.
- Illustrationskartan visar den bärande idén då två tvärställda huskroppar tillskapar en bullerdämpad innergård. Det planerade cykelförrådet och muren avses byggas ihop med dessa tvärställda huskroppar. Detta görs för att sammanbyggd nybyggnation kan fungera som en bullerskärm mot bussgatan och tillskapa en lugnare gårdsmiljö utan speciella åtgärder. Föreslagen parkering och tillfart till nybyggnationen sker från planområdets östra sida. Illustrationskartan visar redan den största exploateringen som detaljplanen tillåter, byggnadsarean på 1 500 kvm. Denna byggrätt gäller för tillkommande och befintligt flerbostadshus samt cykelförråd inom användningsområdet.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Bebyggelsen klassas B

Bebyggelsen på Gullhönan 1 är registrerad som kulturhistorisk värdefull, klass B i bebyggelseinventeringen 2006.

Bebyggelsemiljön

Vid planläggning bör den enhetliga bebyggelsemiljön i hela Klackerupsområdet beaktas. Planläggning

av mindre delområden, som i detta fall, bör undvikas för att minimera risken att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön successivt förvanskas.

Placering av nya flerbostadshus

Enligt planförslaget ska nya flerbostadshus placeras norr och öster om befintligt bostadshus på Gullhönan 1. Vi bedömer att en byggnad i norr innebär en mindre men acceptabel påverkan medan en byggnad i öster innebär större påverkan. Den senare skulle inverka negativt på helhetsmiljön och avskärma befintligt bostadshus i planområdet från kulturmiljön utanför planområdet. Det östra flerbostadshuset i förslaget bör därför minskas eller utgå. Vidare bör den nya bebyggelsen ej resa sig över och dominera över befintlig bebyggelse, såsom visualiseringen på sid 30 illustrerar. Nockhöjden bör således generellt minskas.

Postivt med skydds- och varsamhetsbestämmelser

Den föreslagna bebyggelsen på Gullhönan 1 avses- utifrån den illustration som finns på sid 29 - anpassas efter den befintliga 1950-talsarkitekturen, vilket är positivt. Planförslagets skydds- och varsamhetsbestämmelser är väl utformade.

Planområdet berörs av kulturmiljöprogrammet

På sid 11 och sid 25 står att planområdet ej berörs av kulturmiljövårdsprogram, korrekt är att klackerupsområdet är utpekade som kulturmiljö i Kulturmiljöprogrammet för Halmstad tätort från 2019 (Kulturmiljö 12.2). Det är även tidigare utpekade i dess föregångare, Berara Halmstad från 1985.

Kommentar

Bebyggelsen klassas B

Planbeskrivningen förtydligas att bebyggelsen på Gullhönan 1 är registrerad som kulturhistorisk värdefull, klass B i bebyggelseinventeringen 2006.

Bebyggelsemiljön

Planförslaget bygger på en bedömning i den kulturhistoriska utredningen från Kulturmiljö Halland att det befintliga garaget saknar högt kulturhistoriskt värde och redan har förvanskats. Garaget bedöms att kunna rivas och istället avses flerbostadshus kunna byggas som anpassar sig till den befintliga bebyggelsemiljön i området. Den enhetliga bebyggelsemiljön i hela Klackerupsområdet ska beaktas.

Enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad (Kulturmiljö Halland, 2019) har gällande detaljplan skapat förutsättningar för ett områdes struktur och karaktär. Klackerupsområdet är utpekade som kulturmiljö i Kulturmiljöprogrammet. Gullhönan 1 ingår i Klackerupsområdet med sammanhållen bebyggelse av lamellhus från tidigt 1950-tal. Med gröna mellanrum mellan husen lyfts ett tydligt karaktärsdrag, lägenheter i parkmiljö, i hela Klackerupsområdet.

Färdigställd kulturhistoriska utredning rekommenderar att nybyggnation i form av vinkelbyggnad som återfinns i miljön, skulle kunna passas in i planområdet. Nybyggnationen kan vara ett fåtal fler våningar än övriga hus. Planförslaget innebär ett par tväreställda flerbostadshus i form av lamellhus med en grön innergård, vilket genererar en förbättrad och mer läsbar bebyggelsemiljö i både Klackerupsområdet och det närliggande kvarteret Gullhönan 1. Med hjälp av kulturhistorisk utredning (2019:13) respekteras och lyfts den ursprungliga värdefulla karaktären i Klackerupsområdet fram.



Bilden visar en förbättrad bebyggelsemiljö i Klackerupsområdet efter förslaget jämfört med garaget.

Placering av nya flerbostadshus

Placering av tillkommande lamellhus medför en förtydligad enhetlig karaktär i området med hjälp av en proportionerad husvolym och tillskapar mellanrum för innergården och parkeringsplatsen, vilket påminner om befintliga grönskande mellanrum mellan lamellhusen i kvarteret Gullhönan 1.

Planförslaget har tagit hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön i hela Klackerupsområdet. Huskroppar i Klackerupsområdet karaktäriseras i två kategorier: förskjutna lamellhusen utmed gator och de L-formade lamellhusen som tillskapar de gröna mellanrummen. Tillkommande bebyggelse med en noggrann placering tydliggör L-formen, vilket skapar både en bullerskärming mot bussgatan för att skydda en grön och lugn innergård och en anpassning av karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen. Föreslagna flerbostadshus med tvärtställd L-form avses därför kunna byggas ihop längs bussgatan.

Kommunen har stort behov av ett tillskott av bostäder och området är utpekad för förtätning i bostadsförsörjningsprogrammet. Tillkommande bostadsbebyggelse föreslås genom en förtätning inom befintlig struktur som har varierade hushöjder runt om planområdet. Kommunen bedömer därför att ekonomisk tillväxt och bostadsbyggande som allmänt intresse väger tyngre än att bibehålla befintligt garage.

Denna bedömning görs med bestämmelse om plushöjder för ny bebyggelse för att anpassa till höjder på omkringliggande bebyggelse. Planförslaget innebär i huvudsak en förnyelse och förbättring av befintlig boendemiljö. Bedömningen är därför att den sammanhängande miljön fortfarande är upplevelsemässigt intakt. Planbeskrivningen kompletteras med ett par underrubriker om Historia och bebyggelsemiljö samt Förbättrad bebyggelsemiljö i Klackerupsområdet.

Positivt med skydds- och varsamhetsbestämmelser

Kulturmiljö Halland har gjort en vägledande kulturhistorisk utredning, 2019:13, för värdefull bebyggelse i kvarteret Gullhönan och bebyggelsemiljö i hela Klackerupsområdet. Planförslaget följer utredningens rekommendationer. Både skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintligt hus och

viktiga karaktärsdrag för kommande flerbostadshus regleras därmed i plankartan inom planområdet och förklaras i planbeskrivningen.

Planområdet berörs av kulturmiljöprogrammet

Planbeskrivningen förtydligas gällande riksintresse för kulturmiljövården och kulturmiljöprogram för Halmstads stad från 2019. Planförslaget berör inte områden som är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket förtydligas under rubriken Kulturmiljöer och fornlämningar på sidan 11.

Planområdet berör däremot Kulturmiljöprogram för Halmstads stad (Kulturmiljö Halland, 2019). Planområdets södra del ligger i området Nyhem-Nyatorp, en av de utpekade värdefulla kulturmiljöerna i enlighet med kulturmiljöprogrammet. Se även kommentarer till Länsstyrelsens yttrande.

HALLANDSTRAFIKEN

Översyn över hållplats "Krusbäret"

Planområdet ligger i närhet till hållplats "Krusbäret" vid bussgatan och trafikeras av linje 40 (Flygstaden- Centrum-Brogård) och linje 70 (Sofieberg- Centrum-Sannarp). Hallandstrafiken konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till busstrafik med ett sammantaget väl utbyggt turutbud. Hallandstrafiken ser dock ett stort behov av att hållplats "Krusbäret" tillgänglighetsanpassas med hänsyn till antalet resenärer och turutbud. Vid ombyggnation av hållplatsen är det också av vikt att säkerställa tillräcklig bredd för att möjliggöra att bussarna kan mötas. Busshållplatsen ligger i planlagda parkmark

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Busshållplatsen Krusbäret ligger utanför planområdet. En detaljplan kan endast reglera åtgärder inom planområdet.

Kommunen ser det positivt att ha en framtida tillgänglighetsanpassad hållplats "Krusbäret" i enlighet med Hallandstrafikens yttrande. Busshållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet. Tillsammans med cykelförråd och cykelparkering gynnar planförslaget en reducereing av biltrafik i planområdet och erbjuder en förbättrad användning av kollektivtrafik.

Busshållplatsen Krusbäret ligger i planlagd parkmark, allmän platsmark, vilket möjliggör en framtida förbättring av hållplatsen med hänsyn till antalet resenärer och turutbud. Synpunkten ska föras vidare till Teknik- och fritidsförvaltningen som har ansvar för ett genomförande av framtidens förbättrade busshållplats.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMDEN

Byggnadsnämnden är positiv till förslaget att förtäta stadsdelen med nya bostäder och centrumverksamhet. Nämnden har erinran mot ett antal formuleringar och bestämmelser på plankartan som bör kunna förtydligas enligt nedan. Även syftet med detaljplanen bör utvecklas något.

Förtätningen sker inom ett område av särskilt kulturhistoriskt värde. Detta ställer därför högre krav på anpassning vid nybyggnation.

Användningen

Användningen är satt som B bostäder i det södra området. Byggnadsnämnden menar att för att uppfylla syftet med planen bör användningen specificeras till flerbostadshus.

Nockhöjd

Nockhöjd bör på hela plankartan anges som en plushöjd. På detta vis blir informationen tydligare. Den befintliga byggnadens nockhöjd anges som en plushöjd. Vid byggnads placering närmare än 6 m från allmän plats utgår man från höjden på den allmänna platsen när man mäter nockhöjden om inte en plushöjd anges.

Byggrätten

Byggrätten är angiven som en största byggandsarea av fastighetsarean inom användningsområdet. Eftersom det inte finns någon bestämmelse som säkerställer att fastigheten inte kan styckas av i mindre enheter bör byggrätten inte relateras till fastighetsarean. Uttryck byggrätten som en byggnadsarea men enbart i relation till användningsområdet alternativt som en procentsats inom varje egenskapsområde.

Egenskapsgränser

Se över egenskapsgränser för de olika nockhöjderna. Inlämnat förslag från exploatör kan behöva revideras till bygglov.

Bestämmelse om parkering

Bestämmelse om parkering i öster bör preciseras som ”parkerings ska finnas”. Detta kan delvis säkra att gården blir bilfri.

Plusmarken

Plusmarken på gården behöver också preciseras om en bilfri innergård ska kunna säkras. Förslag på bestämmelse: ”Enbart komplementbyggnader samt handikapparkering får anläggas”.

Utformningsbestämmelse

f₃ – ”Arkitektoniska karaktärsdrag dokumenterade i Kulturhistorisk utredning ska vara vägledande för gestaltning / utformning av de nya byggnadsvolymerna.” Tydliggör var i planbeskrivningen de arkitektoniska karaktärsdragen för området beskrivs (även om dessa är tagna från den kulturhistoriska utredningen). Ett viktigt karaktärsdrag är trappningen av volymer i djupled/ förskjutna volymer vilket minskar den upplevda skalan. Detta syns tydligt på flygfoto på sidan 15.

Skyddsbestämmelse

Skydd – q₁. Det behöver säkerställas att balkongfront får bytas ut till en nylikadan. Se över formuleringen. Förtydliga att fönstersättning samt fönsterproportioner ska bevaras.

Utöver dessa förtydliganden vill byggnadsnämnden påpeka att planbeskrivningen är väldigt omfattande.

Det är av vikt att den blir kortare eftersom tolkningen av plankartan kräver en läsning av planbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras enligt synpunkten om syftet till detaljplanen, bl.a. förtätningen i ett område av särskilt kulturhistoriskt värde.

Användningen

Markanvändningen i det södra planområdet förtydligas och specificeras till Flerbostadshus. Regleringen är förtydligad med B₁ för flerbostadshus, istället för B som en generell bestämmelse för markanvändningen Bostäder.

Nockhöjd

Den befintliga byggnadens nockhöjd anges som en plushöjd, dvs. nockhöjd över ett angivet nollplan, för att skydda befintlig husform i förhållande till befintlig markhöjd. Plus nockhöjd för föreslaget cykelförråd, dvs. inomhus cykelparkering och mur avses byggas ihop med tillkomna flerbostadshus utmed bussgatan.

Nockhöjderna för samtliga flerbostadshus har justerats och ersatts med plushöjd. Både befintligt och tillkommande flerbostadshus placeras närmare än 6 m från närliggande gatumark. Gatumarkhöjder runt om planområdet varierar från +6,51 meter till +7,11meter. Plushöjd för nockhöjderna anges därför för föreslagna flerbostadshus för att reglera samtliga nockhöjder oberoende av de varierade gatuhöjderna på närliggande gator.

Byggrätten

Planbestämmelsen justeras enligt synpunkten. Byggrätten e₂ är angiven för största byggandsarea inom användningsområdet. Detta sker på grund av att fastighetsarean i framtiden riskerar en avstyckning av fastigheten i mindre enheter. Byggrätten relateras därför inte till fastighetsarean.

Egenskapsgränser

Planbestämmelsen e₂ som innebär högsta byggnadsarea/BYA på 1 500 kvm, gäller för tillkommande och befintligt flerbostadshus inom användningsområdet. Detta gör att BYA inte enbart fastslås av egenskapsgränser utan även med hjälp av en exakt uträknad byggrätt. En detaljerad reglering av nockhöjderna i form av plushöjd för nybebyggelse bedöms vara både väsentlig och nödvändig för att kunna reglera en noggrann hushöjd på de förskjutna huskroppar som harmoniskt förhåller sig till befintliga närliggande flerbostadshus.

Egenskapsgränserna mellan olika tillåtna högsta nockhöjder i form av plushöjd medges för att säkerställa att tänkt byggnad med de trappade volymerna ska inrymas inom de egenskapsgränserna.

Bestämmelse om parkering

Bestämmelse n₁ om parkering i öster preciseras och förtydligas att "parkerings ska finnas".

Plusmarken / Korsmark har tidigare kallats för plusmark, kryssmark

Plusmarken på gården preciseras och förtydligas med att "enbart komplementbyggnader samt handikapparkering får anläggas".

Utformningsbestämmelse

Arkitektoniska karaktärsdrag dokumenterade i Kulturhistorisk utredning ska vara vägledande för gestaltning / utformning av de nya byggnadsvolymer vid framtidens bygglovprövning. Planbeskrivningen förtydligas med de arkitektoniska karaktärsdragen som är tagna från den kulturhistoriska utredningen. Planbeskrivningen kompletteras med det viktiga karaktärsdraget om trappningen av volymer i djupled/förskjutna volymer som minskar den upplevda skalan. För att underlätta för eventuell läsning om de arkitektoniska karaktärsdragen i enlighet med kulturhistorisk utredning vid framtidens bygglovprövning, hänvisas utformningsbestämmelsen f_3 i plankartan till sidan 27 i planbeskrivningen.

Enligt kulturhistorisk utredningen av Kulturmiljö Halland ska dessa värdefulla karaktärsdrag vara vägledande vid nybyggnation:

- Föreslagna husformer ska anpassas i hög grad till bebyggelsemiljön och förhålla sig till trappningen av volymer i djupled/förskjutna volymer för att minska den upplevda skalan.
- Nya hus har liknande enkelt formspråk med rena raka linjer, t.ex. rak fönstersättning.
- Byggnaderna ska ha symmetriskt sadeltak. Takkupor ska inte tillåtas. Takfönster kan utföras.
- Balkongers form ska hämtas från den omgivande arkitekturen. Balkonger ska inte glasas in. Stora glasytor på bostadshusen är inte förenligt med karaktären i miljön.
- Material och kulörer ska stämma med omgivningen. Fasader kan vara slätputsade i ljusa kulörer med vitt som accent eller tegelfasad.
- Fönsterformer ska hämtas från den omgivande miljön.
- Skapa grönområden mellan och runt husen vilket är viktigt för områdets karaktär och biologiska mångfald. Undvik att hårdgöra större ytor.

Skyddsbestämmelse

Det rosa lamellhusets nuvarande storlek, höjd och takform föreslås befastas genom att reglera rivningsförbud, egenskapsgräns för byggrätten, byggnadens plushöjd i samma förhållande till närliggande markhöjd och skyddsbestämmelser q_1 . Formulering av q_1 har justerats enligt synpunkterna.

Värdefulla karaktärsdrag att bevara för befintligt lamellhus/ q_1 -skyddsbestämmelser:

- Takform i form av sadeltak, takfot och taklutning.
- Balkonger på husets fram- och baksida till sin form och karaktär ska bevaras. Balkongfront av korrugerad plåt får bytas ut till en ny likadan med fin profil på husets framsida.
- Entréerna bevaras med port i ek, omfattning av mosaik, husnummer i koppar, utskjutande vindfång som ska vara vitmålat.
- Fönstersättning och fönsterproportioner ska bevaras.
- Skorstenar murade i rött tegel ska bevaras.

Det är önskevärt att förkorta planbeskrivningen utan att tappa bort förklaring av planförslaget och dess konsekvenser. Under planläggningen har flera utredningar färdigställts bl.a. kulturhistorisk utredning, vilka har behov av att redovisas i planbeskrivningen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen

Under rubriken Fastighetsbildning behöver andemeningen förtydligas i stycke två.

- Planen möjliggör även avstyckning för bostadsändamål inom Gullhönan 1.

Ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen

- Ersättningsskyldighet: Befintlig byggnad har belagts med rivningsförbud, inte rivningslov.

Planbestämmelser i plankartan

- Egenskapsbestämmelser e_2 - Antingen anges byggnadsarean enbart i kvadratsmeter alternativt i procent av fastighetsarean, inte i kvadratmeter av fastighetsarean.

- Placeringen av egenskapsbestämmelsen e_2 i plankartan ger upphov till osäkerhet om vilket område bestämmelsen avses då det i planbestämmelserna uppges användningsområde samt om befintligt flerbostadshus ingår eller ej.

- Det östra byggrättsområdet inom Halmstad 6:1 har enbart egenskapsbestämmelse för nockhöjd, bör ytterligare egenskapsbestämmelser finnas för eventuella begränsningar?

Kommentar

Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen

- *Genomförandebeskrivningen har justerats under rubriken Fastighetsbildning att planen möjliggör även avstyckning för bostadsändamål inom Gullhönan 1.*

Ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen

- *Genomförandebeskrivningen har justerats om ersättningsskyldighet. Befintligt hus har belagts med rivningsförbud.*

Planbestämmelser i plankartan

- *Egenskapsbestämmelser e_2 har justerats och rättats till att ”största byggnadsarea är 1 500 kvm inom användningsområdet”.*

- *Genom att enbart koppla BYA, dvs. största byggnadsarea till användningsområdet, förtydligas att egenskapsbestämmelsen e_2 i plankartan som enbart gäller för planområdets södra del med användningen av flerbostadshus. Planbestämmelsen innebär att användningsområdet gäller för både befintligt och tillkomna flerbostadshus.*

- *Kommunen har valt att ta fram mer flexibel plan i planområdets norra del på del av kommunägd fastighet Halmstad 6:1, jämfört med flerbostadsområdet i planområdets södra del där fastigheten ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt bostadsområde. Detta görs för att delvis området saknas stark koppling till kulturhistorisk bebyggelsemiljö och delvis mer flexibel plan kan bättre möta förändringar av framtida marksanvändning i planområdets norra del.*

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Bullerutredningen som tagits fram i planärendet behöver korrigeras så att beräkning utförs med den trafikmängd som trafikerar bussgatan. I nuvarande beräkning används samma trafikmängd där som för Järnvägsgatan i övrigt, vilket sannolikt innebär att bullerbelastningen på den bebyggelse som planeras är överskattad. De synpunkter avseende buller som lämnas nedan i punkterna 2-3 utgår dock trots detta från den bullerutredning som nu föreligger i ärendet.
2. Planbestämmelsen om buller kan alternativt formuleras så att den preciserar vilka bostäder som ska anpassas och på vilket sätt. Ett förslag till formulering är: "För bostäder på entréplanet ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot byggnadens ljuddämpade sida. Enkelsidiga lägenheter i entréplanet som är vända mot Järnvägsgatan/bussgatan ska vara högst 35 m²".
3. Detaljplanen behöver reglera att gemensam uteplats med en god ljudmiljö ska finnas. Ett förslag till planbestämmelse är: "Gemensam uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudmiljö ska anordnas i anslutning till byggnaden". Denna formulering överensstämmer med sista meningen i nuvarande planbestämmelse.
4. För att säkerställa att det finns tillräckligt utrymme för de gemensamma uteplatser som behövs ska detaljplanen reglera att ingen parkering utöver handikappparkering får finnas på kvarterets innergård.

Kommentar

Det är viktigt att få uppmärksamhet om att berörd bussgata saknas i trafikbullerutredningen då miljökontoret på Bygg- och miljöförvaltningen ifrågasätter beräknade trafikmängd utmed bussgatan, Järnvägsgatan och övriga närliggande gator. Bussgatan heter inte Järnvägsgatan och är inte heller aktuell del av Järnvägsgatan.

1. En revidering av trafikbullerutredningen har färdigställts och bygger på en uppdaterad trafikberäkning för både befintligt och tillkommande trafikflöde. Bussgatan ingår i bullerberäkningen och särredovisas från Järnvägsgatan. Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls för bostäderna. Med en planlösning där sovrum placeras mot den mer ljuddämpade sidan och kök och vardagsrum mot den mer bullerexponerade sidan kan eventuellt en enklare fasad väljas som fortfarande ger en god ljudmiljö inomhus. Samtidigt fungerar den nya bebyggelsen skärmande och minskar bullret från bussgatan till de befintliga byggnaderna som ligger vid Klackerupsgatan och vid Stålgatan.

2. Den uppdaterade bullerutredningen ger omkring 5 dB(A) lägre ekvivalent ljudnivå vid fasad jämfört med tidigare beräkning av fasadvärdet. Därmed ligger bullervärden vid fasad under grundriktvärdet i enlighet med 3 § trafikbullerförordningen(2015:216). Planbestämmelsen m₁ som reglerar för skydd mot bullerstörningar utgår i samband med denna revidering av bullerutredningen.

3. Resultatet från de uppdaterade bullerberäkningarna visar att nybebyggelsens utformning skapar ytor på innergården där både ekvivalent och maximal ljudtrycksnivå uppfyller riktvärdena 50 respektive 70 dB(A). Planbestämmelsen m₁ som reglerar för skydd mot bullerstörningar utgår i samband med denna revidering av bullerutredningen.

4. En ny planbestämmelse n₂ införs på korsmarken och reglerar att marken inte får användas för

parkering. Handikapparkering får anordnas, dvs. ingen parkering utöver handikapparkering får finnas på den föreslagna innergården. Samma planbestämmelse införs även till prickad mark runt om befintligt hus för att reglera enbart handikapparkering får anordnas. Denna planbestämmelse avses kunna säkerställa att tillräckligt utrymme finns för de gemensamma uteplatser på kommande innergård.

HEMVÅRDSFÖRVALTNINGEN

Positivt att bygga fler lägenheter på Nyhem

Hemvårdsnämnden ser positivt på att det byggs fler lägenheter på Nyhem. Det innebär möjligheter till kvarboende för de äldre som redan bor i området. Nämnden förutsätter att HFAB bygger lägenheterna tillgängliga och anpassade för äldre människor och att hiss installeras oavsett vilken våningshöjd det blir på husen som byggs. Lägenheterna kommer att vara lokaliserade bra utifrån tillgängligheten då det finns en busshållplats i direkt anslutning till området och det är väl utbyggt med belysning. Det är även nära till en livsmedelsbutik.

Kommentar

Kommunen delar ett positivt samtycke.

TEKNIK- OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Gata Trafik

Fråga om parkeringsnormens tillämpning har aktualiserats flera gånger under planarbetet och kommer åter att bli aktuell i bygglovsskedet.

Tillkomsten av 74 nya lägenheter innebär ökande trafik i en redan tät miljö, vilket kräver fastighetsägaraktiviteter som stimulerar ett boende utan bil.

Åtgärder kommer att krävas i korsningen Klackerupsgatan/Malcusgatan/Järnvägsleden för att höja säkerheten för gående och cyklister.

Park Natur

Planbeskrivningens text på s. 24. "Mark och vegetation" bör kompletteras enligt följande: "justering av plankarta innebär att yta i anslutning till befintliga träd görs om till GATA".

Kommentar

Gata Trafik

Tillkommande flerbostadshus ligger i en central del av staden och direkt invid bussgatan samt busshållplatsen. Färdigställd parkeringsutredning som stödjer en cykelvänlig boendemiljö, tillgodoser parkeringsnormen för reducering av bilparkeringar. Ett separat gångstråk framför kommande bostadshus, direkt söder om bussgatan, fungerar som kompletterande gång till busshållplatsen. Detta gynnar ett boende med lätt tillgänglighet till kollektivtrafik. En planbestämmelse n₄ införs därför på prickmarken och reglerar att marken är avsedd för gångstråk till busshållplatsen.

Ca 30 kvm planlagd parkmark ska planläggas om för GATA på del av fastigheten Halmstad 6:1 invid korsningen mellan bussgatan och fastigheten Gullhönan 1. Planområdet utökas därmed med denna lilla parkmark som omregleras till GATA. Detta görs för att ha mer gatuutrymme för

framtidens trafiksäkerhetsåtgärder invid korsningen. Konsekvensen med ett utökat planområde blir en planbestämmelse för utfartsförbud mot bussgatan.

För att höja säkerheten för gående och cyklister krävs att korsningen iordningställs. Kommande åtgärder ligger dock utanför planområdet varför vikten ligger på framtidens genomförande av planförslaget. Illustrationskartan justeras med ett övergångsställe som illustrerar en av dessa åtgärder för att öka trafiksäkerhet för gående och cyklister i framtiden.

Park Natur

Planbeskrivningen justeras efter synpunkten. Se även kommentarer till Gata Trafik.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Ökade antalet barn har ett ökat behov av service för skola och förskola

Barn- och ungdomsnämndens verksamheter kommer att påverkas av de cirka 74 planerade lägenheterna. Totalt sett innebär lägenheterna att antalet barn med behov av service såsom förskola och skola ökar.

Barn- och ungdomsnämnden känner inte igen sig i beskrivningen att byggnationen kan leda till en mer effektiv användning av skolor och förskolor. I området finns och har länge funnits brist på plats för både förskolebarn och skolelever. Det byggs därför mycket i området, senast Lineheds förskola där verksamhet startade senhösten 2019. Under våren 2020 kommer även Engelbrekts förskola att stå färdig. Dessa två förskolor bidrar med ett välkommet tillskott av förskoleplatser. Trots det stora tillskottet finns det även fortsättningsvis behov av tillfälliga etableringar, paviljonger, i området. Vid ett ökat befolkningsunderlag utöver vad som spås i den kommunala befolkningsprognosen kan barnen komma att behöva erbjudas plats i andra områden. Etablering enligt detaljplanens ambitioner förväntas förstärka detta behov.

Även de något äldre barnen har sett och kommer att se stora förändringar i området. Linehedsskolan är under om- och tillbyggnation och Nyhemsskolan kommer att påbörja om- och tillbyggnad under hösten 2020. Dessa skolor har elever i årskurserna F-3. Tillbyggnationerna till trots så förväntas dessa båda skolor vara fulla inom en tioårsperiod på grund av ett ökat elevunderlag.

Behov av säkra gång- och cykelvägar för barn

I närheten av planområdet finns gång- och cykelvägar som upplevs onaturliga, svårframkomliga och otrygga. Barn- och ungdomsnämnden påminner om vikten av säkra skolvägar för de barn som kommer att bo i de nya lägenheterna såväl som för andra barn som rör sig i området.

Kommentar

Ökade antalet barn har ett behov av service för skola och förskola

Under rubriken Samhällsservice beskrivs det att planförslaget inte berör befintlig samhällsservice i närområdet. Däremot ger planförslaget möjlighet till ökat befolkningsunderlag för en effektiv användning av befintlig samhällsservice såsom skolor och förskolor samt äldreomsorg. Denna beskrivning innebär att planförslaget möjliggör drygt 74 tillkommande små hyreslägenheter. Vilket bedöms ha möjlighet att generellt öka befolkningsunderlag för förskolor, skolor och äldreomsorg genom att öka boende i området.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra föreslagna flerbostadshus. Det är inte själva byggnationen som kan leda till en mer effektiv användning av skolor och förskolor och äldreomsorg, utan ett uppskattat ökat befolkningsunderlag som kan ge möjlighet för en mer effektiv användning av samhällsservice såsom skolor, förskolor och äldreomsorg i närområdet.

Minst 42% av tillkomna små hyreslägenheter ska utgöras av lägenheter på max 35 kvm i enlighet med genomförd parkeringsutredning. Antalet barn bland dem som kommande hyresgäster bedöms därför vara marginellt.

Behov av säkra gång- och cykelvägar för barn

Omkringliggande gång- och cykelvägar ligger utanför planområdet, därför finns det inga regleringar för dessa gång- och cykelvägar i planförslaget.

För att höja säkerheten för gående och cyklister krävs att korsningen iordningställs. Kommande åtgärder ligger dock utanför planområdet varför vikten ligger på framtidens genomförande av planförslaget. Illustrationskartan justeras med ett övergångsställe som illustrerar en av dessa åtgärder för att öka trafiksäkerhet för gående och cyklister i framtiden. Se även kommentarer till Gata Trafik.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB / HEM

Positivt att bygga fler lägenheter på Nyhem

Hem ser gärna att man följer Halmstad kommuns renhållningsordning med utsortering av förpackningar och tidningar i fastigheten. Gör plats för återvinning, nytt lagkrav för fastighetsnära insamling som börjar gälla 2021 där det anges att fastighetsägaren har en skyldighet att underlätta fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar. Det måste finnas möjlighet att tömma behållare utan att lyft görs över cykelbana. Från mitten på miljöhuset till lastbilens uppställningsplats så får det max vara 30 meters dragväg av kärnen. Kantsten mellan trottoar och gata ska vara fasad för att underlätta själva tömningen.

För MARK OCH UNDERJORDSBEHÅLLARE UWS gäller:

- Lastzon ska ha måtten 3,5 x 15 meter
- Minst 10 meter från korsning
- Centrum bil och centrum behållare 2-6 meter
- Inga lyft över cykelbana

Fjärrvärme

Klackerupsgatan 3 och 5 förses med fjärrvärme från det befintliga parkeringsgaraget. Eftersom denna ledning rivs måste en ny 40 m lång servis byggas från Klackerupsgatan. Kostnaden för denna ledning anser vi exploitören skall bekosta.

I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Det är givande att få info om UWS och det lämpliga avståndet mellan miljöhuset och lastbil för tillräcklig dragväg av kärnen. Dessa informationer kommer att ledas vidare till genomförandet av planförslaget.

Genomförandebeskrivningen har justerats efter synpunkten rörande fjärrvärme då berörd markägare bekostar en ny fjärrvärmeledning som ersätter befintlig servisledning från Klackerupsgatan.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Inga övriga remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningstjänsten
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Laholmsbukten VA AB/LBVA
- Fastighetsnämnden
- Socialnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Ingen berörd sakägare har inkommit med synpunkter på planförslaget.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

JONAS JOHANSSON

Bakgrund och klimatnödläge

Med anledning av det klimatnödläge som råder och den utveckling på klimatområdet som forskarna förutspår, om den pågående utvecklingen fortsätter, är inte den aktuella planen tillåtlig. Om inte drastiska åtgärder för att minska utsläppen av koldioxid görs omedelbart riskeras en total kollaps av hela samhällsstrukturen. För att kollapsen ska undvikas måste utsläppen minska på många olika områden t ex när det gäller byggande.

Jordens temperatur kommer stiga kraftigt de kommande åren om inte utsläppen av koldioxid snabbt minskar avsevärt. Kollapsen av samhällsstrukturen kommer sannolikt till stor del att bero på att det blir svårt att försörja befolkningen med mat bland annat på grund av att extremväder gör det svårt att få fram tillräckliga skördar. Matbristen kan i sin tur ge upphov till våld från de som inte har mat mot de som har mat, ge upphov till stora flyktingströmmar och krig mellan folk i områden där det finns mat och områden utan mat. Dessutom kommer mänskligheten till följd av detta att, enligt forskarna, utsättas för oöverträffat mänskligt lidande. Med tanke på det lidande som mänskligheten varit utsatt för under olika perioder av historien är det en skrämmande tanke på ett lidande som är värre än allt det som varit tidigare.

Till följd av att situationen ser ut som den gör kan inte ytterligare utsläpp av koldioxid tillåtas innan situation är under kontroll. Därför kan inte den aktuella planen tillåtas eftersom den inte är samhällsviktig att genomföra. Ett genomförande av planen skulle ge upphov till utsläpp av koldioxid t ex genom de koldioxidutsläpp som transporter till bygget och användningen av dieseldrivna entreprenadmaskiner vid bygget kommer ge upphov till. Dessutom är den betong och det stål som kommer att användas vid bygget mycket klimatintensiva byggmaterial som ger upphov till stora utsläpp

av koldioxid. Samhället kan inte ta risken att tillåta dessa utsläpp av koldioxid i rådande klimatonödläge eftersom den total kollaps av rådande samhällsstruktur i så fall riskeras. Det måste anses som ytterst oansvarigt av kommunen att lägga fram ett förslag som detta eftersom det så uppenbart är negativt för medborgarna och utsätter samhället för risk.

Sakägare/berörd

I frågor som rör utsläpp av koldioxid måste alla medborgare och juridiska personer betraktas som sakägare oavsett var dom bor eller verkar eftersom påverkan från utsläppen av koldioxid inte är begränsad till specifika områden såsom kommuner, län eller länder. Man kan jämföra med om en verksamhet t ex ger upphov till buller. I ett sådant fall är det de som bor eller verkar inom det område som riskerar att utsättas för buller som är att betrakta som sakägare.

Eftersom utsläppen av koldioxid inte är begränsade till ett visst område på samma sätt som t ex buller ska en person som bor i en kommun betraktas som sakägare, och ha rätt att yttra sig, på en plan eller verksamhet i en annan kommun, oavsett var i landet denna ligger. Förutsatt att planens genomförande eller verksamheten ger upphov till utsläpp av koldioxid som inte är absolut nödvändiga för samhället.

Lagstiftning

Med anledning av ovanstående bakgrund är den aktuella planen inte tillätlig enligt följande lagstiftning:

Plan och bygglagen

1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Kommentar: Eftersom vi har ett klimatonödläge där det inte, om samhället ska främja en samhällsutveckling med goda levnadsförhållanden och säkra en god långsiktigt hållbar livsmiljö för kommande generationer, kan släppa ut mer koldioxid än absolut nödvändigt i dagsläget. I det perspektivet kan inte utsläppen från den aktuella planen betraktas som absolut nödvändiga.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Kommentar: Det allmänna intresset består utan tvekan i att samhället INTE utsätts för risk att kollapsa. Därför måste hänsyn tas till de utsläpp av koldioxid som planen ger upphov till och planen kan därför inte tillåtas eftersom samhället inte kan utsättas för den risken.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

Kommentar: Med anledning av det klimatonödläge som rådet och den risk som samhället är utsatt

för är den från allmän synpunkt bästa manvändningen av den aktuella marken att plantera träd på marken som tar upp och lagrar kol och därmed minska risken för att samhällsstrukturen ska kollapsa.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja.

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

Kommentar: Hänsyn till miljö- och klimataspekter tas INTE om planen genomförs och den ger upphov till ej nödvändiga utsläpp av koldioxid. Det kan INTE heller anses vara god hushållning med mark att genomföra planen på grund av det rådande klimatnödläget och den risk för kollaps som samhället är utsatt för.

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Kommentar: Ur allmän synpunkt kan det aldrig, med anledning av det rådande klimatnödläget, anses lämpligt att marken bebyggs enligt planförslaget eftersom det i så fall uppkommer utsläpp av koldioxid som utsätter samhället för risk.

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

Kommentar: Det kan inte anses vara förenligt med människors hälsa och säkerhet att genomföra planförslaget eftersom människors hälsa och säkerhet äventyras av de pågående klimatförändringarna som i sin tur påskyndas om planen genomförs.

Miljöbalken

FÖRSTA AVDELNINGEN; ÖVERGRIPANDE BESTÄMMELSER

1 kap. Miljöbalkens mål och tillämpningsområde

1 § Bestämmelserna i denna balk syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.

Kommentar: Om nuvarande och kommande generationer ska tillförsäkras en hälsosam och god miljö måste utsläppen av koldioxid snabbt minska kraftigt. En del i det arbetet är att INTE tillåta den aktuella planen eftersom den ger upphov till ökade utsläpp av koldioxid.

Miljöbalken skall tillämpas så att

1. människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,
2. värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,
3. den biologiska mångfalden bevaras,
4. mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och
5. återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

Kommentar: Om planen genomförs betyder det att människors hälsa och miljön INTE skyddas mot skador och olägenheter. Det betyder också att marken INTE används så att en samhällsekonomiskt långsiktigt god hushållning tryggas eftersom hela samhällsstrukturen riskerar att kollapsa till följd av klimatförändringarna som i sin tur beror på de koldioxidutsläpp som bl a den aktuella planen skulle ge upphov till.

2 kap. Allmänna hänsynsregler m.m.

Hänsynsregler

2 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Kommentar: Det är inte förenligt med de allmänna hänsynsreglerna att genomföra planen eftersom planens genomförande riskerar människors hälsa och miljön till följd av de utsläpp av koldioxid planen skulle ge upphov till. Det enda försiktighetsmått som över huvud taget kan komma i fråga för att undvika skada på människors hälsa och miljön är att inte genomföra planen.

Kommunallag (2017:725)

2 kap. Kommunala angelägenheter

Förbud mot beslut med tillbakaverkande kraft

4 § Kommuner och regioner får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det. Lag (2019:835).

Kommentar: Eftersom planen genomförande helt uppenbart har en tillbaka verkande kraft som är till nackdel för kommunens medlemmar, till följd av utsläppen av koldioxid, är det inte tillåtligt att genomföra planen.

Barnkonventionen

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den ofta kallas, antogs av FN:s generalförsamling den 20 november 1989. Införd i svensk lagstiftning från och med 2020 i ”Barnrättslagen”.

Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals. Bland annat ska det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Konventionen definierar barn som varje människa under 18 år och innehåller bland annat fyra grundläggande principer som ska vara styrande för tolkningen av konventionens övriga artiklar.

Grundläggande principer:

- Artikel 2 handlar om alla barns lika värde och rättigheter. Ingen får diskrimineras. Barnkonventionen gäller för alla barn som befinner sig i ett land som har ratificerat den.
- Artikel 3 anger att det i alla åtgärder som rör barn i första hand ska beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Begreppet ”barnets bästa” är konventionens grundpelare och har analyserats mer än något annat begrepp i barnkonventionen. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet.
- Artikel 6 understryker varje barns rätt till liv, överlevnad och utveckling. Artikeln handlar inte bara om barnets fysiska hälsa utan också om den andliga, moraliska, psykiska och sociala utvecklingen.
 1. Konventionsstaterna erkänner varje barns inneboende rätt till livet.
 2. Konventionsstaterna ska till det yttersta av sin förmåga säkerställa barnets överlevnad och utveckling.
- Artikel 12 lyfter fram barnets rätt att bilda och uttrycka sina åsikter och få dem beaktade i alla frågor som berör honom eller henne. När åsikterna beaktas ska hänsyn tas till barnets ålder och mognad.

En del av folkrätten

Barnkonventionen är en del av den internationella folkrätten, vilket innebär att staterna som ratificerat konventionen är skyldiga att göra sitt yttersta för att följa konventionens artiklar. Men det är inte möjligt att stämma en stat för handlingar som inte är förenliga med barnkonventionen i någon internationell domstol.

För att övervaka efterlevnaden av barnkonventionen finns det i Genève en FNkommitté för barnets rättigheter (barnrättskommittén). Vart femte år ska alla konventionsstater lämna en rapport till barnrättskommittén.

Kommentar: Det är framför allt den grundläggande principen i artikel 6 som är behövt beaktas i samband med den aktuella planen. Eftersom genomförande av planen i förlängningen bidrar till att riskera varje barns rätt till överlevnad och utveckling, på grund av följderna av de utsläpp av koldioxid som planens genomförande skulle ge upphov till, är det inte tillåtet enligt Barnkonventionen att genomföra planen. Eftersom konventionsstaterna ska göra sitt yttersta för att säkerställa barnens överlevnad och utveckling är det omöjligt att tillåta planen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis är det uppenbart att planen inte, mot bakgrund av den rådande situationen beträffande klimatet och det hot mot samhället som den rådande utvecklingen utgör, kan tillåtas enligt ovan redovisad lagstiftning.

Kommentar

Klimatnödläge

Halmstads kommun delar beskrivningen av klimatnödläget i avsikt att minska utsläppen av koldioxid. I denna samrådsredogörelse bemöter dock kommunen endast de sakfrågor som gäller förslag till detaljplanen.

Planområdet är redan etablerat för ett gatukök och ett garage. Huvudsyftet till detaljplanen är att förtäta stadsdelen Nyhem med närheten till befintlig kollektivtrafik och gatunät, samt närheten till resecentrum. Planförslaget innebär att uppföra ett par flerbostadshus med små lägenheter, vilket leder till att befintlig samhällsinfrastruktur, såsom befintliga gång- och cykelvägar och bussgatan, effektivt kan utnyttjas. Planförslaget möjliggör en minskning av biltrafik, därför bedöms utsläppen av koldioxid kunna minskas.

Sakägare

Alla synpunkter rörande planförslaget är välkomna under samrådet. Däremot är det sakägare, kommunen, angränsande kommuner och regionplaneorgan, bostadsrättshavare, hyresgäster och ideella föreningar som har rätt att överklaga detaljplanen. Med sakägare menas den som äger en eller flera fastigheter inom planområdet, samt den som har annan särskild rätt till en fastighet inom planområdet. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. Vem som äger fastigheter inom planområdet framgår av fastighetsregistret. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 459). Vid antagande av en ny detaljplan omfattas i praktiken sakägare till minst en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt av en gata eller en väg.

Lagstiftning

I denna samrådsredogörelse bemöter kommunen inte allomfattande regleringar. Detaljplanen uppfyller relevanta lagar.

Plan och bygglagen

Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument inom fysisk planering och anger hur ett begränsat område ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Plan- och bygglagen (PBL) ställer ett grundläggande krav på att den mark som tas i anspråk för bebyggelse från allmän synpunkt ska vara lämplig för ändamålet. Kommunens arbete i praktiken med detaljplanläggningen regleras i 5 kap. PBL. Själva innehållet i detaljplanen regleras i 4 kap. PBL.

Miljöbalken

Riksintressena och betydande miljöpåverkan, exempelvis utsläppen av koldioxid efter ett genomförande av planförslaget, tas redan fram i planhandlingen "Undersökning av betydande miljöpåverkan" och regleras i miljöbalken (MB). Bland annat redovisas effekter av planens genomförande på miljö kvalitetsnormer och miljömål i denna planhandling. Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljö kvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljö kvalitetsnormerna. Undersökning av betydande miljöpåverkan upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Planbeskrivningen har gett ett ställningstagande rörande bedömning av betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget kan erbjuda ca 74 små lägenheter med syftet förtätning vilket kan medföra en viss ökning av trafiken. De negativa effekterna bedöms dock inte vara betydande i förhållande till dagens användning.

Kommunallag (2017:725)

kommunallagen är en övergripande lag som styr vilka uppgifter kommunen får och inte får befatta sig med. Kommunen har ansvar för all myndighetsutövningen enligt PBL. Myndighetsutövning innebär att kommunen har och utövar maktbefogenheter genom beslut. Den övergripande inriktningen på bebyggelseutveckling och markanvändning inom kommunen avgörs av politiska ställningstaganden. Eftersom detaljplanläggningen till stor del styrs av plan- och bygglagen (PBL), är dock utrymmet för politiska ställningstaganden begränsat.

Barnkonventionen samt en del av folkrätten

FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Barnkonventionen definierar en internationell minimistandard gällande barns rättigheter. Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. I artikel 6 framgår barnets rätt till utveckling och trygghet, till exempel genom rätt till skydd mot våld, rätt till utbildning och rätt till social trygghet.

Detaljplanen berör inte direkt barn eller ungdomar i sitt syfte till förtätning i form av ett par flerbostadshus. Den sociala tryggheten beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Social hållbarhet". Området är utpekade av pågående centrumutvecklingsplan som en del av stadens centrum. Planförslaget medför i stort positiva konsekvenser på jämlikheten och jämställdheten på grund av förtätning i området med närheten till goda kopplingar till kollektivtrafik och närservice. Förbättrad jämlikhet och jämställdhet kan indirekt förbättra barnens situation i samhället.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN ÖVRIGA

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
-	Jonas Johansson	Östra Strö 208, 241 91 Eslöv

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Mikael Östman Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings Bygg och miljöförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Chuanhong Pei
planarkitekt

Datum
2021-04-21

Dnr
KS 2019/00156

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

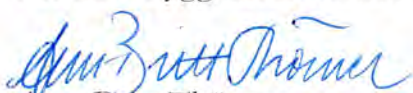
Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 16 mars 2021, § 60 beslutat anta förslag till detaljplan för **del av GULLHÖNAN 1 och HALMSTAD 6:1, Halmstad.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2021/2.

Länsstyrelsen har den 23 mars 2021 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 13 april 2021.**

Samhällsbyggnadskontoret den 21 april 2021.



Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadsnämnden
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavd.
Strategi- och utredn.avd.
Fastighetskontoret
Halmstads Fastighets AB

forts. nästa sida

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

Kulturmiljö Halland
Hallandstrafiken
Miljönämnden
Teknik- och fritidsförvaltningen
HEM
Hemvårdsförvaltningen
Kommunala pensionärsrådet
Skanova

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

Organisationsnr: 212000-1215