

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

HÄGGEN 1 M.F.L.



Linehed , HALMSTADS KOMMUN
Plan 1112

Standardförfarande, KS 2015/00305
Antagen av Kommunstyrelsen 2017-02-07
Laga kraft 2017-03-07

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
12	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
19	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2016-10-04)
- Grundkarta, (2016-09-16)

Övriga handlingar/utredningar:

- Beräkning av buller från vägtrafik (ÅF 2015-11-05)
- Parkeringsstudie (Halmstads kommun 2015-11-24)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900. Planen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. Efter samråd respektive granskning har samrådsredogörelse och granskningsutlåtande över inkomna synpunkter bilagts planen.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att reglera användningen till bästa samhällsnytta. Linehed är en stadsdel som redan är utbyggd, där marken är knapp för att få plats med ytterligare funktioner. Detta ställer höga krav på att användningen av Häggen 1 är väl genomtänkt, eftersom möjligheten att bygga för den funktion det inte blir också stängs i det långa perspektivet. Användningen av tomten bör vara av en sådan karaktär att den berikar stadsdelen och möter de behov som boende i stadsdelen har t.ex. bostäder med utökad tillgänglighet eller förskola.

Syftet är också att säkerställa att tomten disponeras på ett sådant sätt så att de gröna värden som finns idag säkerställs och utvecklas, dvs. värdefulla träd och den gröna storgårdsmiljön som Häggen 1 bildar tillsammans med Hembygden 1 och Häggen 2.

Huvuddrag

I detaljplanen möjliggörs för såväl förskola och bostäder med utökad tillgänglighet såsom trygghetsboende. Platsens lämplighet för de båda användningarna provas i planprocessen. Eftersom Linehed är en utbyggd stadsdel och mer mark inte finns att tillgå vid nya behov, är det väsentligt att marken utnyttjas på bästa sätt även i ett långsiktigt perspektiv. Beslut kommer att fattas vilken användning som genomförs längre fram. Av Bostadsförsörjningsprogrammet framgår att stadsdelen består av övervägande andel flerbostadshus och hyresrätter, samt att många lägenheter har en bristande tillgänglighet. Ett trygghetsboende på Linehed skulle vara ett positivt tillskott, eftersom det kan skapa möjligheter att i större utsträckning bo kvar inom stadsdelen. Linehed är en tätbefolkad stadsdel där andelen barn har vuxit under de senaste åren och behovet av förskolor är stort. Då stadsdelen redan är utbyggd är det svårt att hitta nya ytor för detta ändamål. Förskola är en verksamhet som med fördel ligger nära barnens hem. Det skulle därför vara bra om tomten möjliggjordes för framtida behov av nya förskolor. Dock är inte en kombination av de båda användningarna på fastigheten lämpliga pga. tomtens begränsade storlek.

Idag finns en trevlig lummig grön känsla på gården. Tillsammans med angränsande fastigheter bildar området en storgård. Genom att lägga ett hus utmed Slättvägen förstärks rummet, vilket ger storgården ett tydligare rum och ett lugn. Planen säkerställer därför att nya byggnader placeras på delen närmast Slättvägen. Flertalet uppvuxna träd finns inom planområdet. Merparten står i en allé utmed Kortavägen, som är en cykelväg som går tvärs genom området. Tack vare allén blir cykelvägen en naturlig del av storgården och stör därför inte. Det finns också värdefulla alar som bildar en buffert mellan den aktuella tomten och befintliga bostadshus. Eftersom dessa träd har ett stort värde skyddas de av detaljplanen.

Planen rensar också upp så att användningar och markägförhållande anpassas till verkligheten. Tidigare plan är från 1950-talet och området har inte till fullo byggts efter denna vilket inte heller är aktuellt.

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2015-04-28 KSU § 130 i uppdrag att i detaljplan pröva kvarteret Häggen 1 för bostäder, vård och förskola (BDS). Exploatören avser bygga trygghetsboende, dock bör bostäder och vård (BD) provas i detaljplanen för att säkerställa planens långsiktighet. Även lämpligheten att bygga förskola (S) på tomten bör utredas inom planuppdraget.

PLANDATA

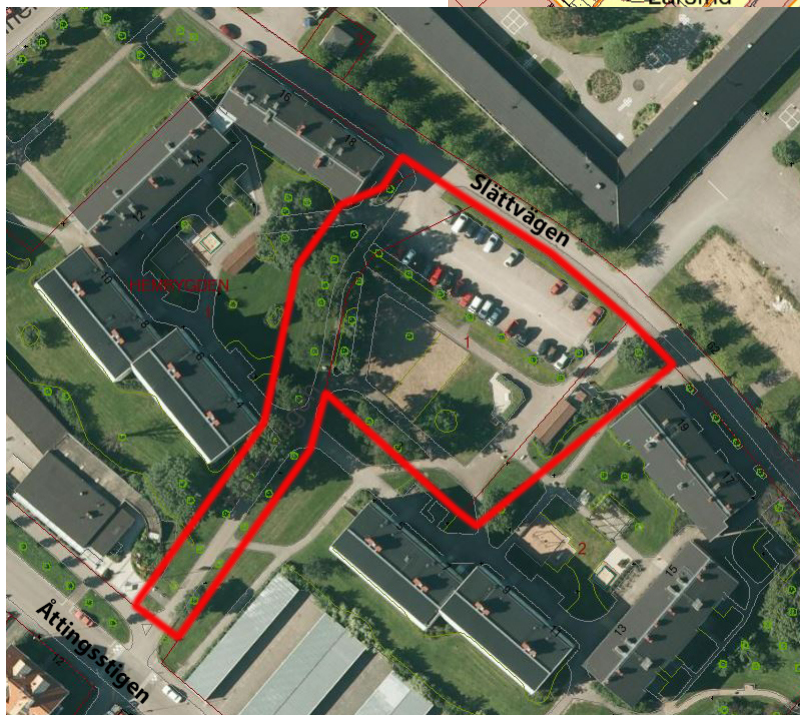
Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget på Linehed drygt 2 km sydöst om Halmstad centrum. Området avgränsas i nordost till skola och förskola. I övriga väderstreck gränsar planområdet till bostäder, hyreslägenheter i 3-4 våningar. Planområdet omfattar ca 3800 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Häggen 1 ägs av Halmstads kommun. Halmstad 8:8 ägs av kommunen och omfattar allmän platsmark inom och omkring planområdet. Angränsande fastigheter Hembygden 1 och Häggen 2 som till viss del är med i planområdet ägs av Halmstads Fastighets AB. Markägförhållandena är gamla och inte helt anpassade efter hur området är utbyggt och brukas, planen avser att rätta till dem. Bl.a. är entrén till HFABs miljöhus på Häggen 2 beroende av tillgänglighet från Häggen 1, om den senare fastigheten byggs ut och stängslas in kommer man inte att kunna öppna dörren. När planen rättar till användningar och fastighetsgränser kommer bl.a. detta område att överföras från Häggen 1 till Häggen 2. Förslag på nya markägförhållande, se genomförandebeskrivningen.

Läget i staden



Planområdets utsträckning

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, begränsad klimatpåverkan och ett rikt växt- och djurliv. Dels genom att förtätningen sker utmed utbyggda kollektivtrafikstråk och hushåller bra med marken. Också att naturvärden tas tillvara och den gröna infrastrukturen bevaras.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I "Framtidsplan 2030 Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" laga kraft 2015-01-05 ligger området utmed ett av utvecklingsstråken. Platsen är utpekad för centrumutveckling. Det är främst i dessa lägen en förtätning ska ske. Planen är därmed förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Detaljplanen "Tillägg till stadsplan 273, upphävande av tomtindelning" vann laga kraft 2016-07-04. Tillägget innebär endast att fastighetsindelningsbestämmelserna enligt Tomtindelningsplanerna T493 och T397 för kvarteret Hembyggden 1, Häggen 1 och Häggen 2 upphävdes. Att dessa fastighetsindelningsbestämmelser upphävdes var en förutsättning för den här detaljplanens genomförande. I övrigt fortsätter detaljplanen "Stadsplan 273, stadsplan för södra delen av Linehedsområdet i Halmstad" som vann laga kraft 1954 att gälla. Häggen 1 är i gällande detaljplan till största del planlagd som prickmark "Mark som icke får bebyggas". En mindre del, där huvudbyggnaden för Linehedsgård låg tidigare, är planlagd som "område för klubblokaler mm". Korta vägen som är cykelvägen med allé genom området är planlagd som "gata eller torg". Angränsande bostadskvarter är reglerade med byggnadshöjden 10,0 meter.

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Handlingsprogram hållbar energi

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av planprogram.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

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

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

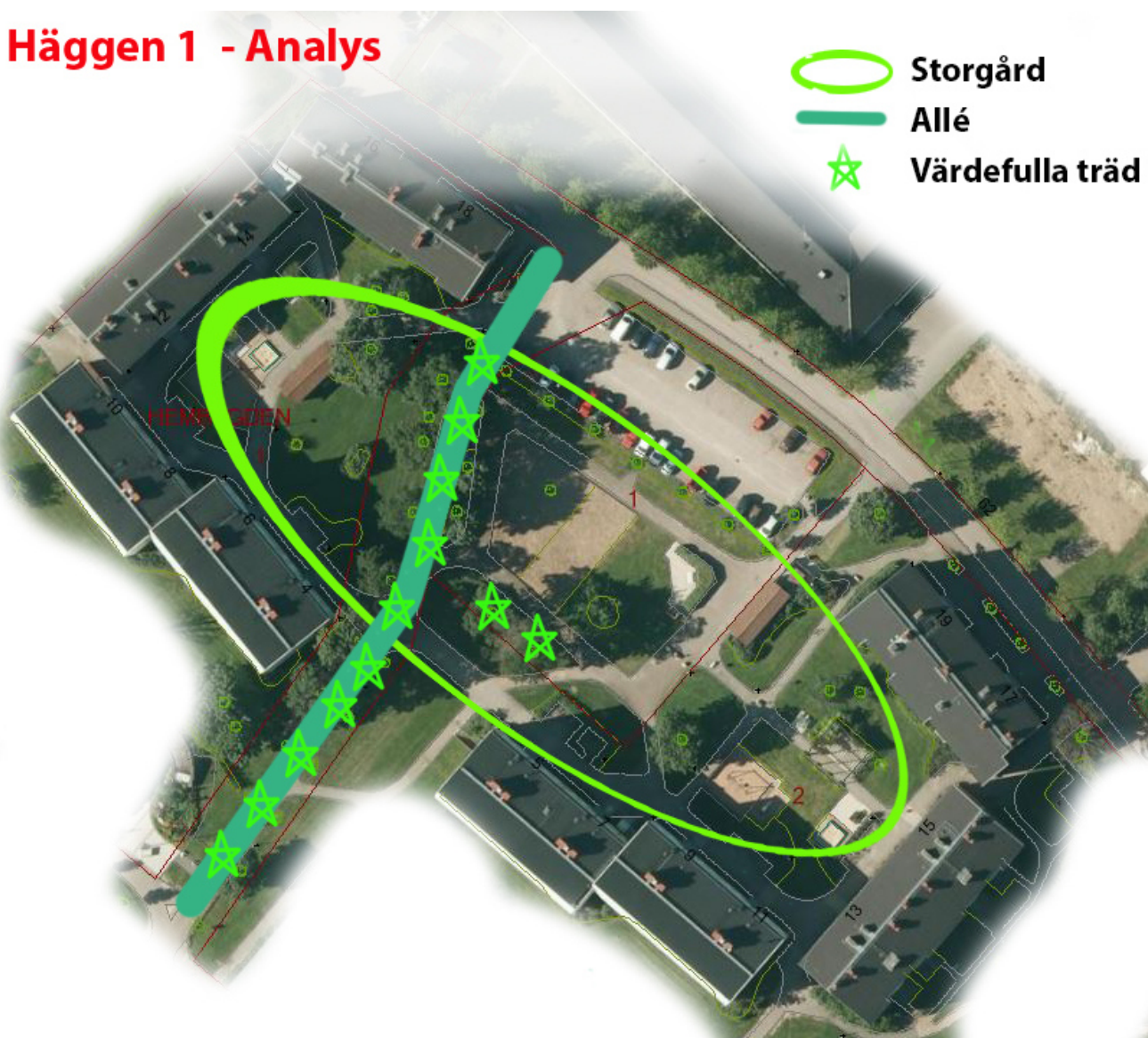
Marken i planområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta, en stor bouleplan i grus, små ytor med gräs, buskar, gångstråk och flertalet träd. Topografin inom planområdet är mycket plan.

Tillsammans med Hembygden 1 och Häggen 2 bildar Häggen 1 en grön lummig storgård. Träden medför att miljön upplevs som grön även om ytan är begränsad. De förmår också att bryta ner flerbostadshusen till mänsklig skala.

Träden står som en allé utmed cykelvägen som går tvärs genom området. Det är en blandallé med art och ålder av skiftande slag. Allén har i sin helhet ett mycket stort värde ur landskapsbildsynpunkt, då den är tongivande till hela storgårdsmiljön och gör att cykelvägen tvärs genom gårdsmiljön inte upplevs störande utan som ett naturligt inslag. Allén fortsätter utanför planområdet på andra sidan Åttingsstigen. Det biologiska värdet skiftar mellan de olika individerna/träden. Allén (som landskapselement) är en rest från det tidigare jordbrukslandskapet som fanns innan stadsdelen Linehed byggdes och har därför en kvalitet ur historisk synvinkel. Utöver allén finns två stora alar som har ett värde genom att de skärmar av befintlig bebyggelse från föreslagen, tillför gården dess gröna identitet, och har ett biologiskt värde.

Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Allén omfattas inte av biotopskydd pga. dess närhet till bebyggelse.

Häggen 1 - Analys



Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartering utgörs planområdet av svallsediment, mellansand till grovsand. En geoteknisk undersökning som gjordes i närliggande område 2002 visar matjord och därunder finsand med enstaka torvskikt och grovsand. Grundvattnet ligger högt i området.

Inget tyder på att markradon finns i området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Planområdet berör inte direkt någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra ur kulturmiljösynpunkt. Arkeologisk utredning bedöms ej vara motiverad.

Den befintlig bebyggelse som ligger runt samma storgård har vid den inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som gjordes 2006 av Kulturmiljö Halland tilldelats klass C. Inventeringen identifierade kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland och klassificerade den värdefulla bebyggelsen i skalan A-C, där A är den mest värdefulla bebyggelsen. Bebyggelsen tillmäts ett kulturhistoriskt värde på grund av sitt arkitektoniska värde. Området beskrivs som *"Flerbostadshusområde med modernistiska lamellhus i puts/betong med glasat takparti samt mer traditionella tegelhus."* De befintliga husen ingår inte i planområdet.

Parker och torg

Inom planområdet finns idag en cykelväg genom en värdefull allé. Detta område har karaktär av parkstråk men är planlagd som "Gata eller torg" i den gällande 1950-tals planen. Fastigheten Häggen 1 består delvis av en stor boulevard med omgärdande vegetation. Detta område har en parkliknande karaktär men är planlagt med prickmark och klubbstuga. Halmstads kommun äger idag området men det sköts av HFAB, vilket regleras av ett skötselavtal.

Drygt 100 meter från planområdet finns den stora Linehedsparken vilken har stor betydelse för möjlighet till rekreation i stadsdelen. I närheten av området finns både Linehedstorg och Slättenstorg. Dessa är egentligen inga torg, utan parkeringsplatser med grön mitt.



Vy mot allén, boulevarden framför, parkeringen till höger.

Samhällsservice

I planområdets närhet finns skola, flertalet förskolor, livsmedelsbutik, butik för filmuthyrning och pizzerior.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse består av flerbostadshus i tre till fyra våningar, med tre våningar mot gården. På Linehed bor runt 100 personer per hektar, vilket är ungefär samma täthet som Rotorp och västra Vallås. Stadsdelen domineras av flerbostadshus. Samtliga bostadshus som angränsar till planområdet och 80% av bostäderna i stadsdelen är upplåtna med hyresrätt.

Husen har fin skala som är typiskt för sin tid. Husen är smala och långa och formar sig runt en stor gård, med en tydlig rumslighet. Planområdet utgör mittdelen av en sådan storgård. Eftersom denna inte är utbyggd har denna inte ägnats samma omsorg som de delar av gården som tillhör Hembyggden 1 och Häggen 2.

Husen har olika utformning. Husen närmast Slättvägen och gårdens kortändar har sadeltak och rött tegel, enstaka balkonger finns där och ett fåtal är inglasade. Husen närmast Åttingstigen har pulpettak, där den lägre sidan är in mot gården. Sidan som inte syns från gården domineras av balkonger, medan gårdssidan är helt fri från dessa. Dessa husen är putsade i milda ljusa färger. Båda hustyperna är 12 meter djupa exkl. balkonger. I början på 2000-talet gjordes en renovering där skärmtaken vid entréerna tillkom. Både hus och gårdsmiljö har den tidstypiska självklara enkelheten i kombination med omsorgsfulla detaljer.



GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg löper genom området och förbinder Åttingstigen med Slättvägen. Eftersom Linehedskolan och flera förskolor ligger utmed Slättvägen finns flera målpunkter här. Cykelvägen fortsätter på andra sidan Åttingstigen och ansluter till supercykelstråket utmed Laholmsvägen. Tack vare allén som kantar gång- och cykelvägen blir den en naturlig del av storgårdsmiljön.

Det finns flera gångvägar över fastigheten Häggen 1 som inte är behövliga då det finns alternativa gångvägar redan. Gångvägen i kanten mot Häggen 2 behövs dock för att komma åt HFAB's miljöstation på Häggen 2.

Biltrafik och gator

Planområdet omfattar inga bilvägar. Dock är befintlig cykelväg planlagd som Gata i gällande plan från 1950-talet. Att göra gata här är inte aktuellt.

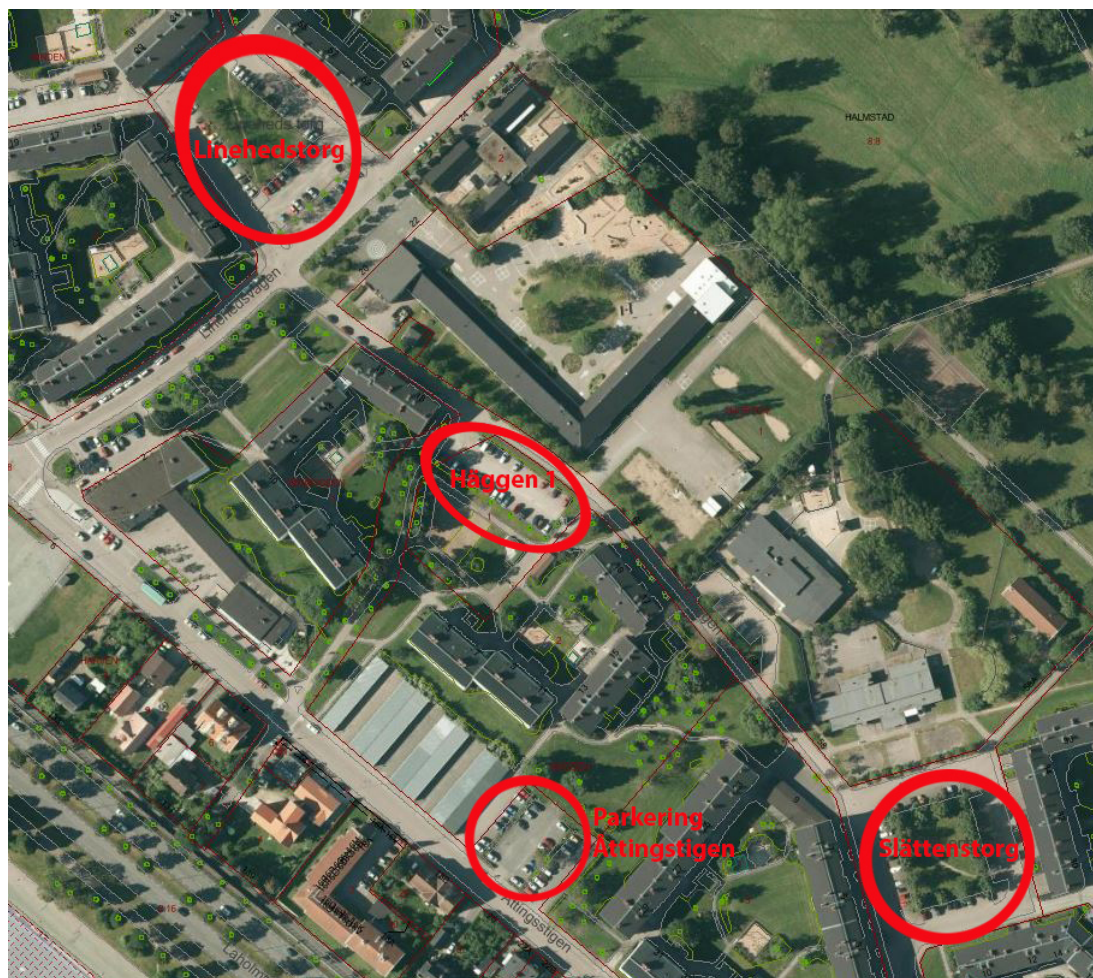
Den befintliga parkeringen på Häggen 1 matas idag med biltrafik från Slättvägen.

Planområdet ansluter till Åttingstigen i sydväst, avseende parkstråket med cykelväg.

Det finns planer på att bygga om korsningen vid Wrangelsgatan/Laholmsvägen samt korsningen Wrangelsgatan/Åttingstigen/Linehedsvägen. Målet med ombyggnaden är att avlasta Laholmsvägen och styra om trafiken till Wrangelsgatan. Eventuellt kommer trafiken stängas av mellan Åttingstigen och Wrangelsgatan.

Cykel- och bilparkering

Häggen 1 består delvis av en parkering idag. Parkeringen förmodas användas av både hyresgäster hos HFAB och personal och föräldrar till skola och förskola. För att undersöka hur beläggningen är på denna parkering och hur parkeringssituationen ser ut i området har en parkeringsstudie tagits fram, se bilaga. Parkeringarna som räknats är Slättenstorg, Häggen 1, Linehedstorg, parkeringen vid Åttingstigen och parkeringarna på skoltomten Hjorten 1. Räkningen är gjord under terminstid, flera gånger per dygn och vid olika veckodagar. Räkningen visar att antalet parkerade bilar är störst vid räkningstillfällena sent på kvällen. På dagen är antalet parkerade bilar i området lägre. Vid samtliga räkningstillfällen fanns fler lediga platser på Linehedstorget, Slättenstorg och parkeringen vid Åttingstigen än vad det stod parkerade bilar på Häggen 1. Upp till detta fanns lediga rännstensparkeringar och parkeringsplatser på skoltomten.



Parkeringen på Häggen 1 har inget stöd av gällande 1950-tals plan. Fastigheten ägs av Halmstads kommun men HFAB har hand om driften. Avtal finns som reglerar driften.

Det finns ett flertal cykelparkeringar på storgården i anslutning till de olika entréerna. Dessa ligger på fastigheterna Hembygden 1 och Häggen 2 och faller inte inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Åttingstigen trafikeras med en av kollektivtrafikens stomlinjer, med hög turtäthet, flera avgångar per timme. Busshållplatserna är placerade så att hela planområdet har mindre än 250 meter till busshållplatser i båda riktningarna som leder till Halmstads centrum respektive Eurostop. Vid Laholmsvägen finns dessutom busshållplats till regiontrafik. I framtiden kommer eventuellt hållplatsen för lokal busstrafik att flyttas till Laholmsvägen, om detta sker innebär det att planområdets kvartersmark har 350 meter till närmsta busshållplats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Folkhälsa

Det befintliga gång- och cykelstråket har vissa positiva effekter genom att det sammanbinder ett stort skolområde med både skola och flera förskolor med kollektivtrafik och supercykelstråk och förenklar därmed i viss mån valet av hållbara transporter.

Den gröna storgården kan ha vissa positiva effekter på hälsa genom att erbjuda en rofylld nära utemiljö för boende kring gården.

Störande verksamheter och farligt gods

Laholmsvägen är transportled för farligt gods fram till korsningen med Västervallvägen. Därmed är det mer än 300 meter till närmaste farligt godsled, så denna påverkar inte planområdet. Inte heller någon annan störande verksamhet påverkar planområdet.

Risk

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

Buller

En trafikbullerutredning är gjord av ÅF-Infrastructure AB 2015-11-05. Denna visar att ljudnivåerna klarar riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Ljudnivåer är även beräknade för 2030. I hela planområdet ligger den ekvivalenta ljudnivån under 50 dBA. Till största del även under 45 dBA. Samtliga värden vid fasad ligger under 50 dBA. Maxnivån ligger under 70 dBA. Därmed ligger hela planområdet under riktvärdena och är ur bullersynpunkt lämpligt för så väl bostäder som förskola.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggt i stadsdelen.

Dricks- och spillvatten

Kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar finns utbyggda i Slättvägen och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter dvs bebyggelse inom Häggen 1.

Brandvattenförsörjning kommer från en brandvattenledning och brandpost som finns i Slättvägen. Denna ledning är ansluten med rundmatning till en större ledning.

Dagvatten

Dagvattenledning finns idag utbyggd i Slättvägen. Ledningen är dock liten eftersom den börjar vid planområdet. Idag är det främst den asfalterade parkeringsytan som belastar området, övriga delar av planområdet har ett genomsläppligt material såsom gräs- och grusytor. Träden avlastar också dagvattennätet. På angränsande kvarter med flerbostadshus på Hembyggden 1 och Häggen 2 finns perkolationsmagasin utbyggt sedan 15 år tillbaka.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. HFAB har miljöhus med källsortering för sina hyresgäster på såväl Häggen 2 som Hembyggden 1. Miljöhuset på Häggen 2 är inom planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Eftersom träden är helt avgörande för upplevelsen av platsen och den gröna lummiga miljön är mycket positiv får de ett ökat skydd av detaljplanen. Planbestämmelsen innebär att det krävs marklov för fällning av träd. Om träd fälls ska det kompenseras med ett träd som får samma funktion dvs. inom allén respektive inom prickmarken. Planbestämmelsen gäller både allmän platsmark och kvartersmark. Detta är viktigt eftersom en sådan planbestämmelse gör att allén kommer att finnas kvar som element i framtiden, vilket både gynnar landskapsbilden, de biologiska värdena och strukturer som berättar om platsens historia.

Den gröna storgården säkerställs genom att placeringen av bebyggelsen regleras, se vidare under avsnittet Bebyggelse gestaltning.

Om det blir ett trygghetsboende på platsen är det önskvärt att utemiljön utformas så att den passar ihop med gårdsmiljöerna på Hembygden 1 och Häggen 2 så att dessa tillsammans bildar en helhet. Om det blir en förskola finns inte samma möjligheter då denna måste stängslas in.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har bedömts som ej nödvändigt. Området omkring planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. Vid behov av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med projekteringen/utbyggnaden.

Kulturmiljöer och fornlämningar

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

De befintliga husen som i bebyggelseinventeringen tilldelats klass C ingår inte i planområdet, varför dessa inte berörs av planförslaget. Dock påverkas den upplevda miljön, därför ska det nya huset anpassas i volym och placering för att bli en del av storgårdsmiljön. Utformningsbestämmelser anses inte befogat eftersom de befintliga husen har olika karaktär.

Parker och torg

Planområdet påverkar inte närliggande parker och torg. Boulebanan som försvinner i och med utbyggnaden av Häggen 1 behöver inte ersättas eftersom HFAB har en närliggande på en annan bostadsgård, som även deras hyresgäster på Hembygden 1 och Häggen 2 är välkomna till.

BEBYGGELSE

Användning

Linehed är en redan utbyggd stadsdel med få lucktomter. Därför är det avgörande att Häggen 1 används på ett så klokt sätt som möjligt som gynnar de boende i stadsdelen. Detaljplanen syftar till att säkerställa detta.

Av *Bostadsförsörjningsprogrammet* framgår att stadsdelen består av övervägande andel flerbostadshus och hyresrätter, samt att många lägenheter har bristande tillgänglighet. Bland riktlinjer för stadsdelen finns att förtäta för att öka tillgängligheten och skapa mer variation i lägenhetsbeståndet samt tillskapa ett antal trygghetsboende. Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder (B), vilket är den planbestämmelse till vilken trygghetsboende hör. För att säkerställa att bostäderna får en utökad tillgänglighet, eftersom detta är angeläget, regleras detta med en planbestämmelse.

I *Framtidens skolororganisation* anges "Idag: Det råder stor brist på förskoleplatser i detta expanderande område. Det är även brist på tomtyta för nyproduktion." Det finns planer på att bygga fler avdelningar inom skoltomten Hjorten 1, vilket löser den akuta situationen. Häggen 1 planläggs för förskola för att kunna möta behovet framöver med tanke på den brist på tomtyta att bygga på som finns på Linehed.

I planarbetet har utretts om trygghetsboende och förskola kan kombineras på den aktuella tomten. Detta är inte möjligt pga. fastighetens begränsade storlek. Volymerna av respektive användning kommer att bli för små för att vara möjliga att ha en funktionell drift på. Det går inte heller att få utemiljö till båda funktionerna. Därför är planbestämmelsen för användningen "Skola/förskola **eller** Bostäder".

Detaljplanen medger att de båda aktuella användningarna är tillåtna. Tack vare att plankartan tillåter båda användningarna garanteras planens långsiktighet och tomten kan utnyttjas på bästa sätt för att främja stadsdelens utveckling.

Gestaltning

Eftersom den gröna storgården är en viktig kvalitet för området, är det mycket viktigt att denna bevaras som ett grönt rum. Därför är placeringen av den nya bebyggelsen avgörande. Om byggnad och parkering placeras utmed Slättvägen och den västra delen av Häggen 1 bevaras grön, kommer rumsbildningen att förstärkas. Storgården kommer då få en tydligare gestaltning och rummet kommer sannolikt att uppfattas ännu lugnare. Eftersom placeringen av byggnad är mycket viktig säkerställs den med planbestämmelse. Detta görs genom prickmark i kombination med en bestämmelse om att parkering inte får anordnas på den del av gården som ska förbli grön. Byggnadens placering är också styrd av en bestämmelse som anger att långsidan ska placeras parallellt med förgårdsmarken mot gatan, för att husets form och placering ska stärka rummet. Även placeringen av komplementbyggnader är viktig så att inte heller dessa bryter av den gröna storgårdsmiljön, vilket prickmarken säkerställer.

Häggen 1 - Placering av ny byggnad



Avseende trygghetsboende: Bebyggelsen är reglerad till maximalnockhöjd på 16 meter, vilket innebär fyra våningar. Husdjupet är reglerad till max 14 meter och utskjutande byggnadsdelar t.ex. balkonger till max 2,0 meter. Begränsningarna är för att byggnadens volymen ska passa ihop med befintlig bostadsbebyggelse. Eftersom utskjutande delar påverkar den upplevda storleken på huset är dessa reglerade i djup, detta är också en del av husens karaktär på platsen. Däremot är inte andelen av fasaden som får ha utskjutande delar reglerad, eftersom det ser olika ut bland de befintliga husen runt storgården så kan olika utformning passa in. Det är således ett långsmalt hus (lamell) som är aktuellt och passar på platsen. Byggnadsarean är reglerad till 600 kvm för att ytorna ska räcka till inklusive det parkeringsbehov den nya bebyggelsen alstrar och gården ändå ska ha en grön karaktär. Utformningen av fasader och tak är inte reglerade eftersom gården redan kantas av hus med olika utformning. Volymen innebär 20-25 lägenheter. Förtätningen är måttlig, platsen kommer att ligga på samma förtättningsnivå som resten av stadsdelen och stadsdelen kommer i sin helhet att ligga kvar på ungefär samma nivå som tidigare.

Avseende förskola: Storleken på byggnaden på en förskola bör regleras utifrån att säkerställa att tillräckligt stor utemiljö finns, så att proportionerna mellan byggnad och utemiljö blir rätt. Byggnadsarean är reglerad till 500 kvm ochnockhöjden till 9,5 meter, vilket innebär c:a tre avdelningar som kan byggas i två våningar för att spara markyta. Eftersom förskolan blir en mindre volym regleras inte denna med husbreddsdjup då denna inte ger samma dominans i miljön. Dock ska även dennas placering stärka storgården och placeringsbestämmelse samt gröna ytor som säkerställs är samma.

Samhällsservice

Detaljplanen avser möjliggöra den samhällsservice det råder brist på i stadsdelen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen planlägger den befintliga gång- och cykelvägen och säkerställer funktionen samt dess nuvarande karaktär med allé. Planen medför även justeringar av fastigheterna så att den i sin helhet hamnar på allmän platsmark framöver.

Kollektivtrafik

Planen bedöms ej påverka kollektivtrafiken, utöver en mindre ökning av antalet resenärer på befintlig stomlinje.

Biltrafik och gator

Detaljplanen förväntas ej påverka trafiken i området. En parkering tas bort och ersätts med ny funktion, vilket antas medföra att trafiken på Slättvägen är den samma. Trafikökningen på övriga gator i området har på sin höjd marginell ökning.

Cykel- och bilparkering

Befintlig parkeringsplats tas bort. Parkeringsstudien visar vid samtliga räkningstillfällen att bilarna som står parkerade på Häggen 1 får plats på ledig parkering i närområdet. Därmed finns det egentligen inget behov av att ersätta parkeringen när den bebyggs. Dock har parkeringsplatsen vid Åttingsstigen onödigt generösa mått. Om man omdisponerar denna kan man få in ytterligare 10-15 platser. Då detta är en billig åtgärd rekommenderas att denna ombyggnad av Åttingsstigens parkering sker i samband med att Häggen 1 tas i anspråk, för att erbjuda boende och verksamma i området nya parkeringsplatser. En ombyggnad av parkeringen på Åttingsstigen ligger utanför planområdet och kräver i sig ingen planändring då detta sker inom gällande detaljplan.

Parkeringsplatser för den nya bebyggelsen på Häggen 1 ska ske inom fastigheten.

Cykelparkeringar för den nya bebyggelsen ska lösas inom kvarteret. Befintliga cykelparkeringar berörs ej av planförslaget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Då planen syftar till att reglera användningen till en bra samhällsnytta, av en sådan karaktär som möter det behov som boende i stadsdelen har kommer de som har behov av funktionen att främjas och deras livskvalitet att öka. Båda de aktuella användningarna har sådana effekter; närhet till sin förskola respektive att kunna bo kvar i sin stadsdel även om man får behov av ökad tillgänglighetsanpassning.

Planen säkerställer att gång- och cykelstråket kommer att vara kvar i sin nuvarande sträckning som sammanbinder kollektivtrafik och supercykelstråk med skolområdet. Planen säkerställer också att den gröna storgården bevaras med sina positiva effekter.

Störande verksamheter och farligt gods

Detaljplanen påverkas inte av farligt gods eller störande verksamhet.

Risk

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

Buller

Trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna på tomten ligger en bit under riktvärdena för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer och att planområdet ur bullersynpunkt är lämpligt för såväl bostäder (trygghetsboende) som förskola.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det kommunala befintliga ledningsnätet för dricks- och spillvatten i Slättvägen.

Dock har ledningarna inte kapacitet för sprinkler. Eftersom trygghetsboende inte är klassat som ett särskiltboende kommer inte det heller vara kravet enligt gällande BBR. Om boendet skulle utvecklas till ett särskiltboende som kräver biståndsbedömning kommer det kravet. Om ambitionen finns att bygga sprinkler för trygghetsboendet respektive förskola kan dessa inte försörjas av det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Planförslaget säkerställer att stora delar av planområdet förblir obebyggd (prickmark och förbud att anlägga parkering) och att träden finns kvar (marklov för fällning och krav på kompensationsåtgärder). Därmed begränsas mängden dagvatten som måste tas om hand. Den nya bebyggelsen kan anslutas till det kommunala befintliga ledningsnätet för dagvatten i Slättvägen. Dock bör en viss fördröjning av dagvattnet ske inom kvartersmark. Eftersom det finns god erfarenhet av perkolationsmagasin i området finns det goda möjligheter att fördröja dagvattnet genom att bygga ut liknande modell på Häggen 1.

Avfallshantering

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

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram

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

God bebyggd miljö - Ett rikt odlingslandskap

Bebyggelse i aktuell detaljplan hushåller bra med marken, då den förtätar en utbyggd stadsdel och säkerställer platsens positiva värden.

Friska vatten

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

Begränsad klimatpåverkan - Hållbara transporter

Boende, personal och föräldrar har goda förutsättningar för hållbart resande. Här finns redan en utbyggd kollektivtrafik och det är lämpligt cykelavstånd till Halmstads centrum.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

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

Planerat trygghetsboende/förskola har god tillgänglighet till park, Linehedsparken ligger drygt 100 meter från planområdet. Detta är en stor park med funktioner som utegym, lekplats, amfiteater, pulkabacke mm. Parken hänger samman med Östergårdsparken och Andersbergsparken i ett sammanhållet grönstråk vilket gör att utbyggda gång- och cykelvägar får en längre sträckning som lämpar sig för joggingturer och promenader.

Närmsta naturområde ligger längre bort. Närmst är Östra stranden 1,7 km från planområdet

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

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

I programmet anges att riktlinjerna för stadsdelen bl.a. är att förtäta för att öka tillgängligheten och skapa mer variation i lägenhetsbeståndet samt att tillskapa ett antal trygghetsboende. I tillhörande förteckning anges att Håggen 1 ska planläggas med 30 bostäder under planperioden 2016-2020.

Aktuell detaljplan medger 20-25 bostäder. När platsen utretts inom planarbetet har detta visat sig vara en lämplig volym för platsen, för att byggnaden ska vara i en skala som passar ihop med befintlig omgärdande bebyggelse och platsens kvalitéer ska säkerställas.

I planuppdraget anges att även lämpligheten att bygga förskola på fastigheten ska utredas.

Planeringsdirektiv med budget

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
vintern 2015/2016	Samråd	
hösten 2016	Granskning	
vintern 2017	Antagande	
vintern 2017	Laga kraft	
		Byggstart

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	LBVA
El	HEM
Allmän platsmark	Teknik- och Fritidsförvaltningen
Kvartersmark	Exploatör alternativt berörd markägare

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll för allmän plats inom området.

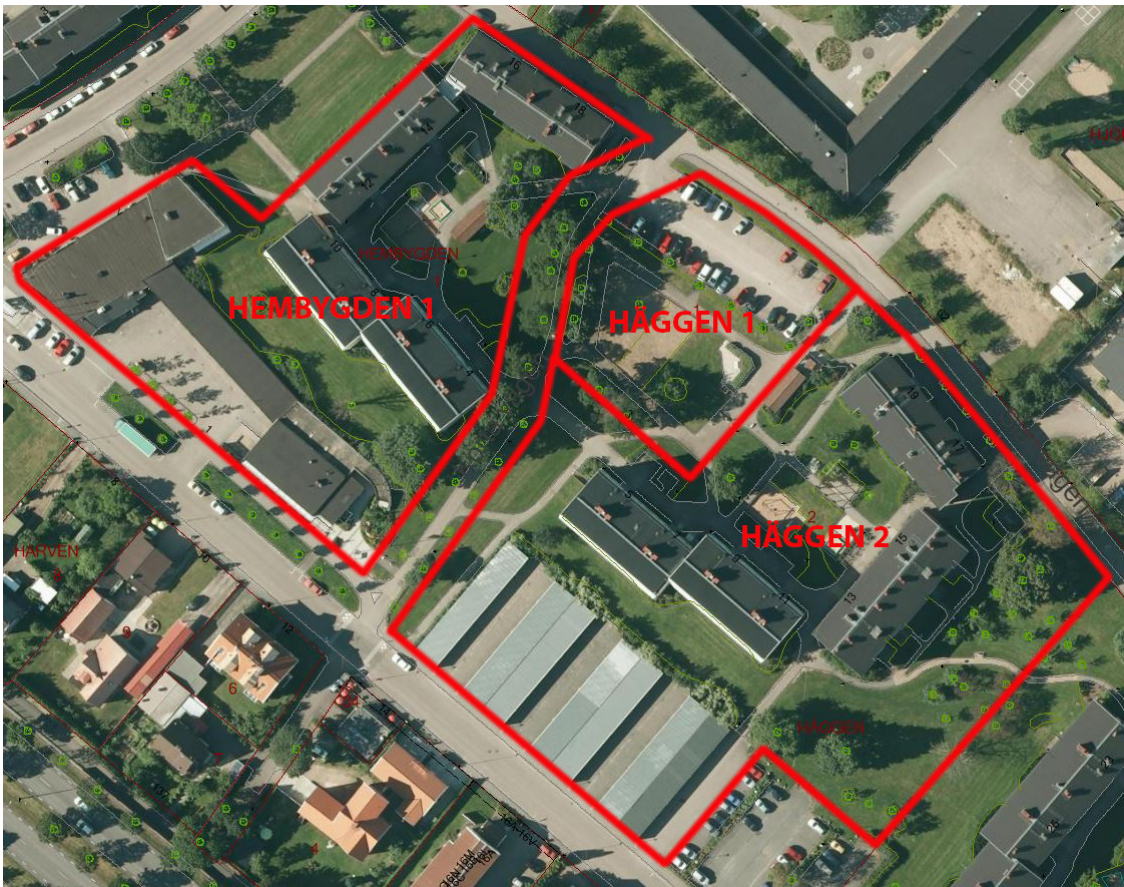
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt

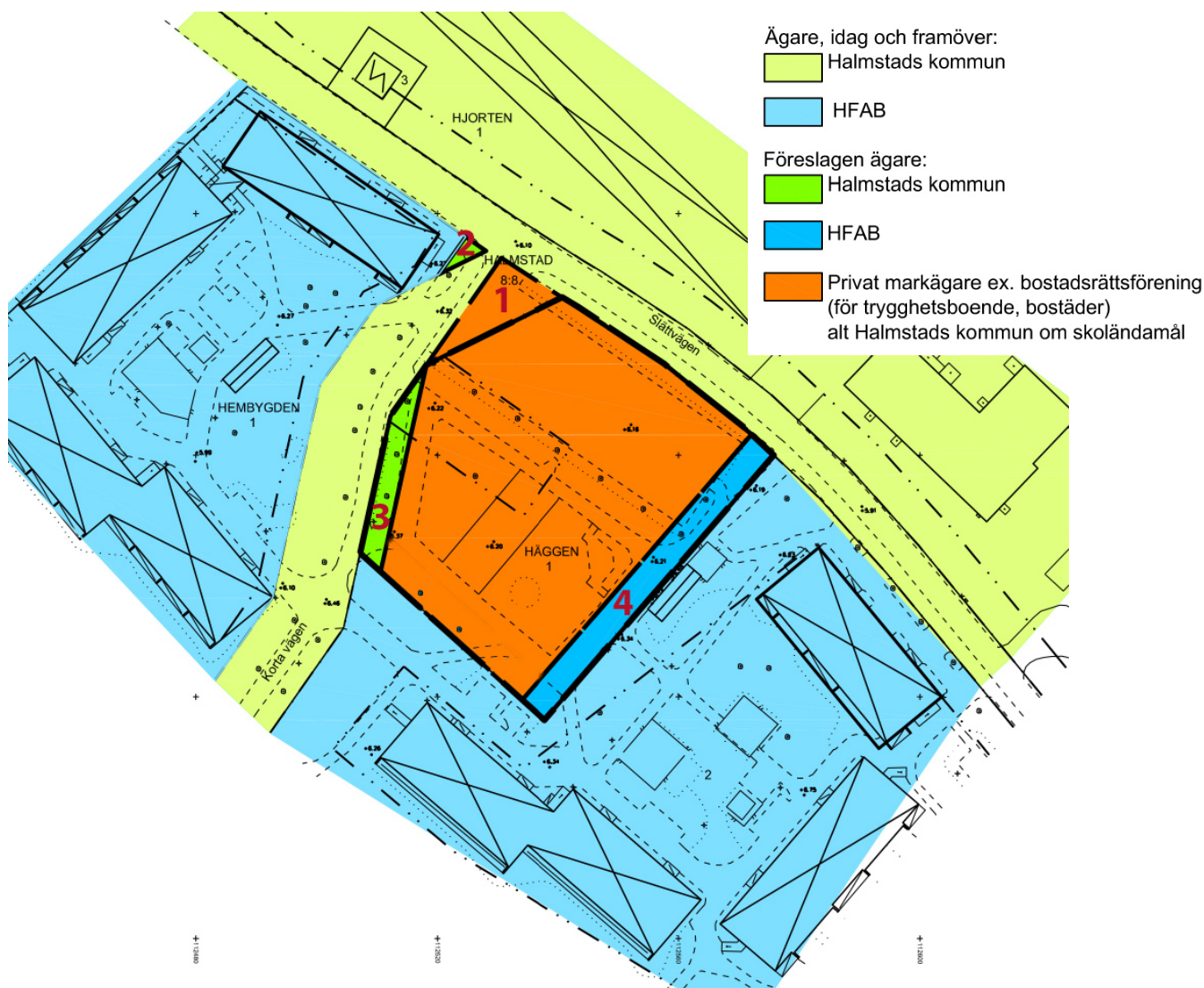
Detaljplanen innebär att vissa fastighetsregleringsåtgärder behöver ske.

Planområdet består av hela Häggen 1 och del av Hembygden 1, Halmstad 8:8 samt Häggen 2. Häggen 1 och Halmstad 8:8 ägs av Halmstads kommun medan HFAB äger Hembygden 1 och Häggen 2.

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna för Häggen 1, Hembygden 1 och Häggen 2 har nu upphävts genom att detaljplanen ”Tillägg till stadsplanen 273, upphävande av tomtindelning” vann laga kraft 2016-07-04.



Befintliga fastighetsgränser.



Följande fastighetsbildning är tänkt att genomföras efter att detaljplanen vinner laga kraft:

1. En del av fastigheten Halmstad 8:8 ska fastighetsregleras till Häggen 1. Nya detaljplanen innebär att både den berörda delen av Halmstad 8:8 och Häggen 1 planläggs som kvartersmark och därmed är fastighetsregleringen genomförbar om detaljplanen vinner laga kraft.

2. En del av Hembygden 1 ska fastighetsregleras till Halmstad 8:8. Nya detaljplanen innebär att den berörda delen av Hembygden 1 planläggs med samma bestämmelse som Halmstad 8:8, dvs. "allmän plats - park" och därmed är fastighetsregleringen genomförbar om detaljplanen vinner laga kraft.

3. En del av Häggen 1 med bevarandevärda träd ska fastighetsregleras till Halmstad 8:8. Nya detaljplanen innebär att den berörda delen av Häggen 1 planläggs med samma bestämmelse som Halmstad 8:8, dvs. "allmän plats - park" och därmed är fastighetsregleringen genomförbar om detaljplanen vinner laga kraft.

4. En del av Häggen 1 ska fastighetsregleras till Häggen 2. Denna fastighetsreglering är nödvändig för att HFAB's hyresgäster ska kunna nå miljöstationen från den egna fastigheten eftersom att ingången vetter mot Häggen 1. Nya detaljplanen innebär att den berörda delen av Häggen 1 planläggs med samma bestämmelse som Häggen 2, dvs. som kvartersmark för bostäder och därmed är fastighetsregleringen genomförbar om detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Halmstads kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.

Exploatören betalar anslutningsavgift för VA, vilken regleras enligt gällande VA-taxa.

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

Utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet genomförs och bekostas av exploatören.

Markanvisningsavtal

Om inriktningen för Häggen 1 blir trygghetsboende kommer ett markanvisningsavtal att tecknas med exploatören. Markanvisningsavtalet syftar till att reservera kvartersmarken inom detaljplanen till exploatören där byggnation av trygghetsboende samt parkering med tillhörande utemiljöer ska genomföras. Markanvisningsavtalet reglerar också köpeskilling, fastighetsbildning samt utformning och utförande av bebyggelse.

Parkering

Eftersom att parkeringsplatsen på Häggen 1 tas i anspråk ska en omDispositionering av parkeringsplatsen på Halmstad 8:8 vid Åttingstigen göras. Detta för att få in ytterligare c:a 12 parkeringsplatser. Dessa mindre åtgärder bekostas av huvudman för allmän plats.

Medverkande tjänstemän

- Annika Hansson, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, planarkitekt (bitr.), Samhällsbyggnadskontoret
- Carol Jarpa de Emilson, exploateringsingenjör, samhällsbyggnadskontoret
- Elin Backman, exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadskontoret
- Niklas Ohlin, fastighetsstrateg, Samhällsbyggnadskontoret
- Carina Henriksson, VA-ingenjör, LBVA
- Anneli Bylander, landskapsarkitekt, Teknik & Fritid
- Anneli Johansson, trafikmiljöingenjör, Teknik & Fritid
- Ulf Broberg, trafikingenjör, Teknik & Fritid
- Per-Anders Olsson, handläggare, Miljö & Hälsa
- Peter Svelenius, bygglovarkitekt, Byggnadskontoret
- Frida Svensson, brandingenjör, Räddningstjänsten
- Per Lidetun, distriktschef, HFAB
- Mari-Anne Öberg, planeringsutvecklare, Barn- och ungdomsförvaltningen

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Annika Hansson
planarkitekt