

PLANBESKRIVNING

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer: KS 2019/00572

Antagen av kommunstyrelsen 2024-01-30

Laga kraft 2024-02-27

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
INLEDNING.....	3
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDE.....	12

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser parametrarna inom planen nämligen att utöka byggrätten samt att utöka utnyttjandegraden.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P1050
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Volymstudie
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på samhällsutvecklingsavdelningen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom detaljplan 1380K-P1050 på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att öka högsta nockhöjd samt att ändra bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten, med en största byggnadsarea av 30 % av fastighetsarean inom fastigheten till en största byggnadsarea av 40 % av fastighetsarean.

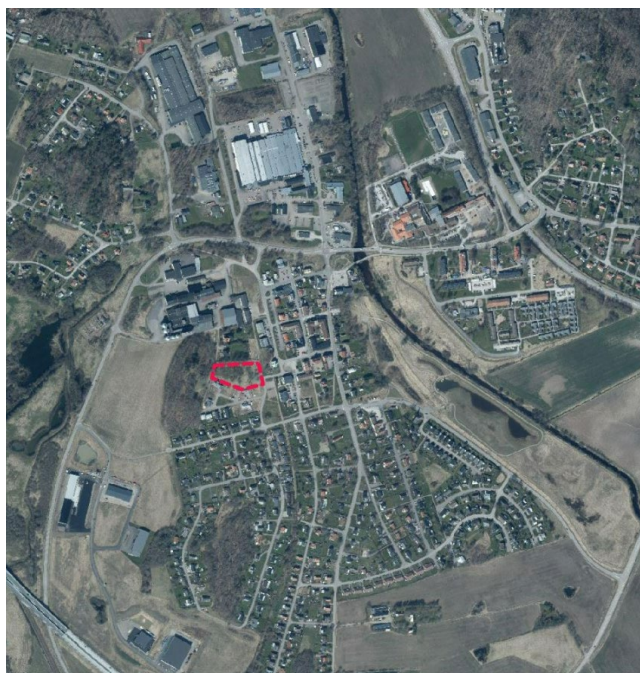
BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-11-12 KSU § 190 i uppdrag att utreda planändring på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 så att detaljplanen medger ökat antal våningar på fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra tex ett äldreboende med fler våningar istället för en våning.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Området utgörs av nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som ligger centralt i Getinge och är idag en obebyggd fastighet. Fastigheten är detaljplanelagd som SDB= skola, förskola, vård och bostäder. Fastigheten är ca 6 000 kvm. Området angränsar i söder till fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus. Norr om fastigheten finns två stycken direktörsvillor. Väster om fastigheten är området detaljplanelagt som allmän platsmark – park eller plantering. I öster finns bostadsbebyggelse i form av hyreslägenheter.



Getinge. Aktuellt planområde markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Halmstads kommun.



Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247

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.

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. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att ändra tillåten nockhöjd samt ändra högsta utnyttjandegrad.

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 upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service, ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att lägga till högsta nockhöjd samt att ändra högsta utnyttjandegrad, vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050. Planen har ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger användningen SDB=Skola, förskola, vård, bostäder. Utnyttjandegrad 30% byggnadsarea i procent av fastighetsarea, "e 30". Högsta antal våningar, en våning, "I". Delar av den gamla detaljplanen tillåter även byggnader i två plan gäller taknockshöjd 10,5 meter och för byggnader i tre plan gäller taknockshöjd 13,5 meter.

Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.



Detaljplan 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun. Projektet motsvarar intensionerna i Lokalförsörjningsstrategi 2019-2028.

Riksintresse

Det finns ett riksintresse för järnväg - Västkustbanan ca 700 meter från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väg finns ca 900 meter öster om planområdet för E6:an. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns ca 600 meter söder om området. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för naturvård, ett område kring Suseån, finns ca 400 meter från planområdesgränsen i öster. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Inom planområdet saknas andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, tex Natura 2000.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet består idag av gräs och träd- och buskvegetation. Området sluttar svagt nedåt från sydväst mot nordost. Planområdet är idag obebyggd kvartersmark – SDB = Skola, förskola, vård, bostäder. Marken öster om planområdet består idag av park i kommunal ägo. Marken norr om planområdet är natur i kommunal ägo.



Planområdet

Markföroreningar

I samband med framtagande av detaljplanen 1380K-P1050 Getinge-Brogård 1:80 m fl gjordes både en undersökning och en kompletterande undersökning som inte visar på några föroreningar inom skolfastigheten (nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 benämns som skolfastighet i den gamla detaljplanen) i planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela det ursprungliga planområdet. Halterna ska enligt uppgift i utredningen inte vara farliga för människors hälsa eller miljön. Föroreningarna i jord fanns i det översta jordlagret, 0-1 m u my, liksom i tidigare undersökningar. Utredningen visar att grundvattnet är påverkat i mycket liten utsträckning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes inom det ursprungliga planområdet (Vectura, 2012). Jorden i undersökningspunkterna består i huvudsak av mullhaltiga ytjordlager, som i vissa delar har en fyllning av mullhaltig grusig sand. Mulljorden underlagras av ett lager lera med inslag av sand och lera som i sin tur övergår till sand mot djupet.

Ingen radonundersökning har gjorts inom planområdet men mätningar i närheten indikerar att det är normalriskområde.

Vattenområden och strandskydd

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

Vatten, spill- och dagvatten

Inom området finns utbyggt ledningssystem för vatten, spill- och dagvattenavlopp.

BEBYGGELSE

Direkt norr om planområdet finns två direktörsvillor som uppfördes kring 1920. De har i bebyggelseinventeringen, som omfattar Hallands län, getts klass C och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde.



En av direktörsvillorna i anslutning till planområdets norra gräns.

Direkt söder om planområdet finns fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus.



Villor

Samhällsservice

Getinge har ett stort centrum med både offentlig och kommersiell service. Service i form av daglighandel, vårdcentral, tandvård, skolor m m. Vid Olanders torg, ca 400 meter från planområdet, finns en hållplats för kollektivtrafiken med utökad resenärsservice och här finns även centrumnod utpekad.



F d stationsbyggnaden i Getinge öster om planområdet

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet saknas inom eller i närheten av planområdet, all gående och cykling sker i blandtrafik.

Längs den f d banvallen, från Norra Brogårdsgatan och norrut till befintliga boulebanorna, finns en delvis asfalterad gång- och cykelväg. Vägen saknar belysning och är omgärdad av träd- och buskvegetation varmed den kan kännas otrygg under dygnets mörka timmar. Den skogbeklädda höjden med motionsspår i väster kan nås via en mindre grusväg som leder genom planområdet.

Kollektivtrafik

Getinge trafikeras av två regionbusslinjer; nr 330 och 351. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar. En befintlig hållplats finns lokaliserad längs Magasinsgatan, ca 200 meter från planområdet.

Biltrafik och gator

Planområdet är beläget i centrala Getinge och kan angöras från Västra Järnvägsgatan och Östra Järnvägsgatan. Norra Brogårdsgatan ansluter i söder och Stationsgatan i norr.



Östra Järnvägsgatan. Öster om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och park

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanlagd som kvartersmark, SDB=Skola, förskola, vård, bostäder så ingen befintlig allmän platsmark kommer att tas i anspråk.



Område norr om fastigheten. Detaljplanlagt som natur med en allé med äldre träd.

Markföroreningar

Det upptäcktes inga markföroreningar på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som behöver åtgärdas. De fastigheter som är påverkade är markerade med a₁ på den gamla plankartan, 1380K-P1050.

Geotekniska förhållanden

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglov.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

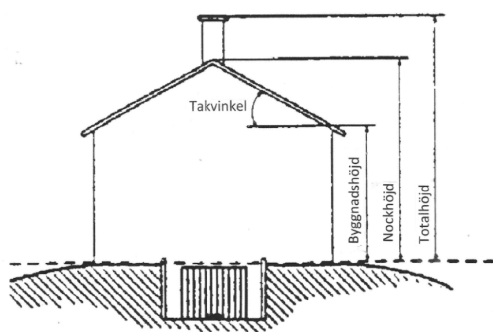
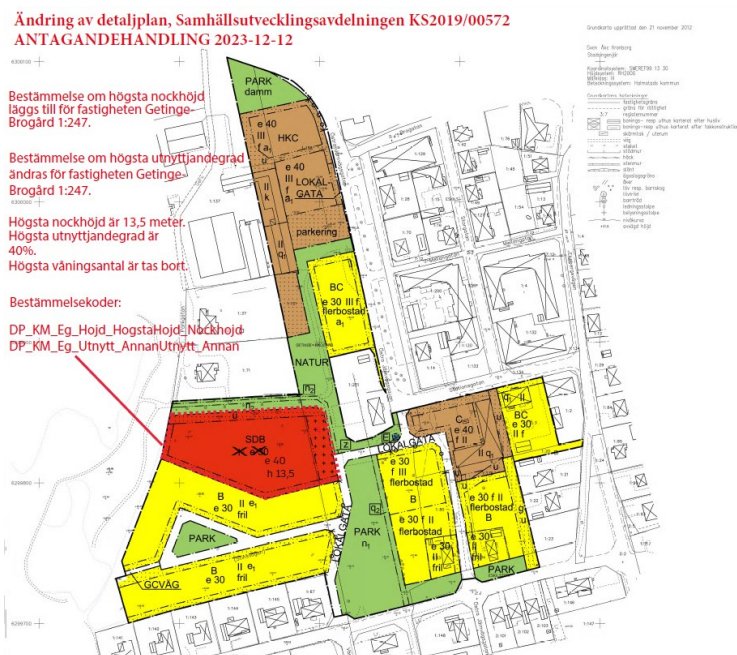
Vattenområden och strandskydd

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

BEBYGGELSE

Ändrad bestämmelse våningsantal samt nockhöjd

Utifrån platsens karaktär och intilliggande miljö bedöms nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 tåla högre byggnation. Planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort och ersätts med en nockhöjd på högst 13,5 meter "h13,5". Beroende på takutformningen kan byggnadshöjden variera. Se ändrad plankarta nedan. Några fastigheter i den gamla detaljplanen 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde tillåter högsta nockhöjd 13,5 meter.



Ändrad bestämmelse utnyttjandegrad

I den nu gällande detaljplanen är den största byggnadsarean inom fastigheten 30 % av fastighetsarean. Nu föreslås ändring av bestämmelsen till 40 % "e 40" för att få plats med tex komplementbyggnad. Några fastigheter i den gamla detaljplanen 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde tillåter 40 %.

Utformning

En volymstudie på ett förslag har tagits fram av Liljewalls arkitekter.

Getinges lite större byggnader är i hög utsträckning utförda i tegel och sten. Det gäller såväl närliggande industribyggnader som många av de centrala byggnaderna och Getinge stationshus. Tänkt byggnad tar utgångspunkt i teglet som material och den omsorg om detaljer som finns i bl a stationshuset. Ambitionen är en byggnad med unik arkitektur, som samtidigt är väl förankrad i platsens unika förutsättningar och den omgivande arkitekturen.

Tanken är att byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse. Lägenheterna kan i huvudsak placeras med fönster i väster, norr och öster, vilket minimerar insynsproblematik mellan boende och villor. Samtidigt skapar placeringen utrymme för utevistelse på den varma södersidan för de boende.

Fastigheten har en höjdskillnad på ca 4 m från den östra, lägre, delen till den västra, högre. Sluttningen är relativt jämnt fördelad. Genom att höjden istället regleras med maximal nockhöjd skapas förutsättningar för att samspela med platsen och låta omgivning och terräng påverka byggnadens utformning.

Byggnaden förankras i platsens topografi genom att den trappas. Det innebär också att fotavtrycket kan minskas, genom att mittdelen utförs i tre plan samtidigt som den knyter ihop byggnadens olika våningsplan. Mellan västra och östra flygeln görs rum för en U-formad gård, som blir utblick från lägenheter och kommunikationsnod. Detta bidrar till hög orienterbarhet genom en nära kontakt med miljön utanför huset vid rörelse genom byggnaden.



Volymskisser

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och gator

Den ökade byggrätten bedöms generera en viss ökad mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Stinsgatan och Stationsgatan. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms göra att antal resande ökar då fler resenärer kommer att ta sig till och från fastigheten men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

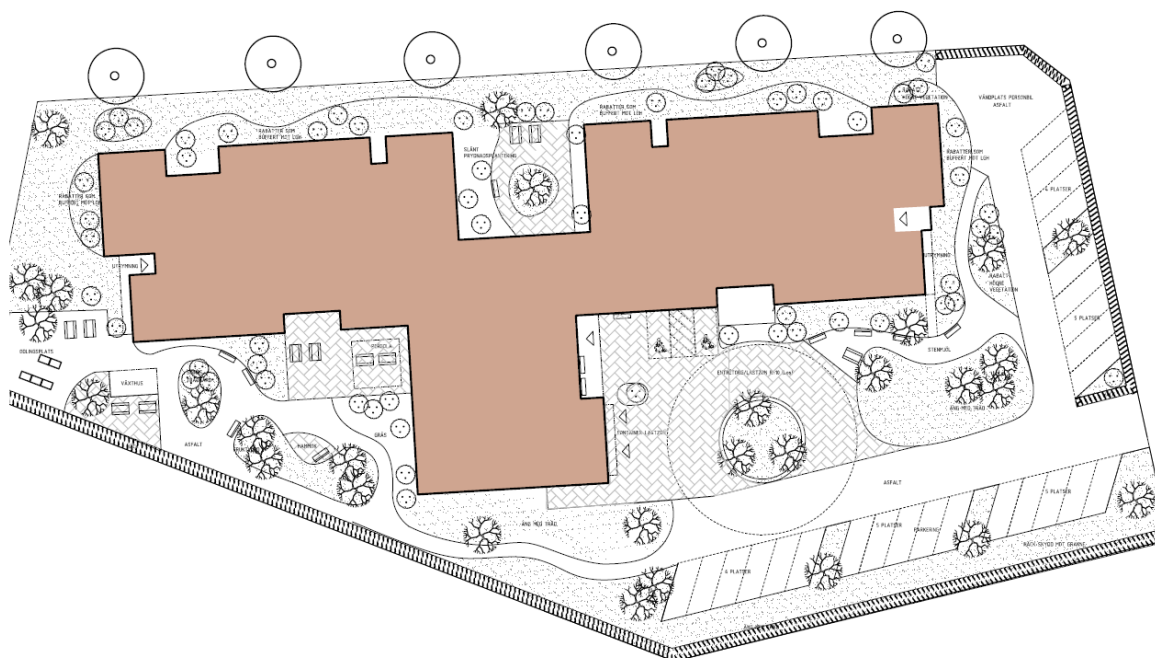
Cykelparkering

Cykelparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

Bilparkering

Bilparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Bilparkering anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

Parkeringsläge avgörs av att tomten enbart kan angöras från den östra sidans södra del. Parkeringsytan kan delas upp i flera delar. Den södra delen av parkeringen placeras med en buffertzona mot villorna, för att möjliggöra planteringar. Bland annat en vintergrön häck- eller buskplantering föreslås för att minimera för bostadshusen störande ljus från billyktor.



Situationsplan bilparkering

HÄLSA OCH SÄKERHET

Allmänt

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (2021) anger mål och riktlinjer för ett stabilt och hållbart energisystem.

E.ON Energidistribution AB är ägare av elnätet i planområdet.

Dagvattenhantering

I samband vid framtagandet av planhandlingarna för Getinge-Brogård 1:80 mfl – Getinge stationsområde 1380K-P1050 gjordes en dagvattenutredning, WSP2012.

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att bygga på höjden istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnaden istället hade brett ut sig.

Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 är ansluten till det kommunala dagvattensystemet genom en dagvattenservis med dimensionen 200 PP. Ingen uppdimensionering av dagvattenservisen är möjligt även då högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändas från en största byggnadsarea av 30 % till en största byggnadsarea av 40 % av fastighetsarean.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas på kvartersmark, särskilt av vikt att ta i beaktande är att det ska vara god sikt och att hämtning kan ske utan backning, det ska finnas möjlighet till genomfart eller vändzon, avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplatsen får vara max 10 meter.

Det ska finnas avsett utrymme för hämtningsfordon och inga hinder på hämtningssvägen så som exempelvis trottoarkanter, samt att gång och cykelvägar blockeras eller skymms vid avfallshanteringen.

Hanteringen av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från verksamheten.

Avfallshanteringen bedöms kunna lösas enligt volymstudien.

SAMMANFATTNING

Genom planändringen utökas byggrätten på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort från plankartan men att en nockhöjd på högst 13,5 meter "h13,5" läggs till. Samt att bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändras till 40 % av fastighetsarean inom fastigheten istället för 30 %. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050, laga kraft 2013-06-18 gäller fast planbestämmelsen max antal våningsantal tas bort från plankartan men med en nockhöjd på högst 13,5 meter "h13,5" för nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247. Samt att bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändras till 40 % av fastighetsarean inom fastigheten istället för 30 %. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Vintern 2022/2023	Samråd
Hösten 2023	Granskning
Vintern 2023	Antagande
Vintern 2023	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart de ändrade planbestämmelserna.

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

Allmänt VA-nät

El

Bredband

Allmän platsmark (gata /natur)

Kvartersmark

Genomförande, drift

Laholmsbuktens VA

E.ON Energidistribution AB

Halmstad stadsnät

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren (Halmstad kommun). Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, markföroreningar och radon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén

Planchef

Anna Vaide Persson

Planingenjör

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

GETINGE-BROGÅRD 1:80 M.FL., Getinge stationsområde

Getinge centrum, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2013-05-21

Plan 1050K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
23	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
28	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
31	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL). Aktuell detaljplan upprättas utifrån PBL 1987:10.

Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Utlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Samrådsredogörelse, 2013-01-15
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2010-06-23
- Programsamrådsredogörelse inkl minnesanteckningar från samrådsmöte, 2011-05-17
- Program, 2010-06-23
- Fastighetsförteckning, 2012-04-10
- Grundkarta, 2012-11-21

Övriga handlingar:

- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2011-06-22
- Tekniskt PM Geoteknik, Vectura 2012-09-03
- Getinge stationsområde Dagvattenutredning, WSP 2012-10-03
- Kompletterande miljöteknisk undersökning, WSP 2013-01-31

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd har samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit.

Planbeskrivningen och illustrationskartan ska 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. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt viss handel och centrumverksamhet i centrala Getinge. Avsikten är att förtäta och förädla området kring f d stationen och banvallen. Det finns ett behov av nya bostäder; såväl flerfamiljshus med god tillgänglighet som enfamiljshus. Det finns även behov av att samla förskolans spridda avdelningar till en förskola. Yta för denna reserveras i planområdet. Planen omfattar även ett sammanhängande parkstråk med gång- och cykelvägar som kopplar centrala Getinge med ett grönområde i väster. Det befintliga gatunätet omstruktureras delvis samt kompletteras med nya lokalgator.

Ärendesammanfattning

I planprogrammet presenterades tre olika förslag till utformning av centrumområdet i Getinge. Det av politiken förordade förslaget 1B har bearbetats och ligger till grund för detta planförslag. Under arbetet med programhandlingarna uppmärksammades behovet av en förskola vilket har tillkommit i planområdets västra del.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2008-06-24 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Getinge-Brogård 1:80 m fl. Byggnadsnämnden gav 2008-08-20 byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

Samråd

Samråd av planprogrammet genomfördes under sommaren-hösten 2010. Inkomna synpunkter och fortsatt bearbetning resulterade i ett planförslag. Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-05-15 § 103 genomförts under tiden 12 juni - 31 augusti 2012. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Även samrådsmöte hölls.

Utställning

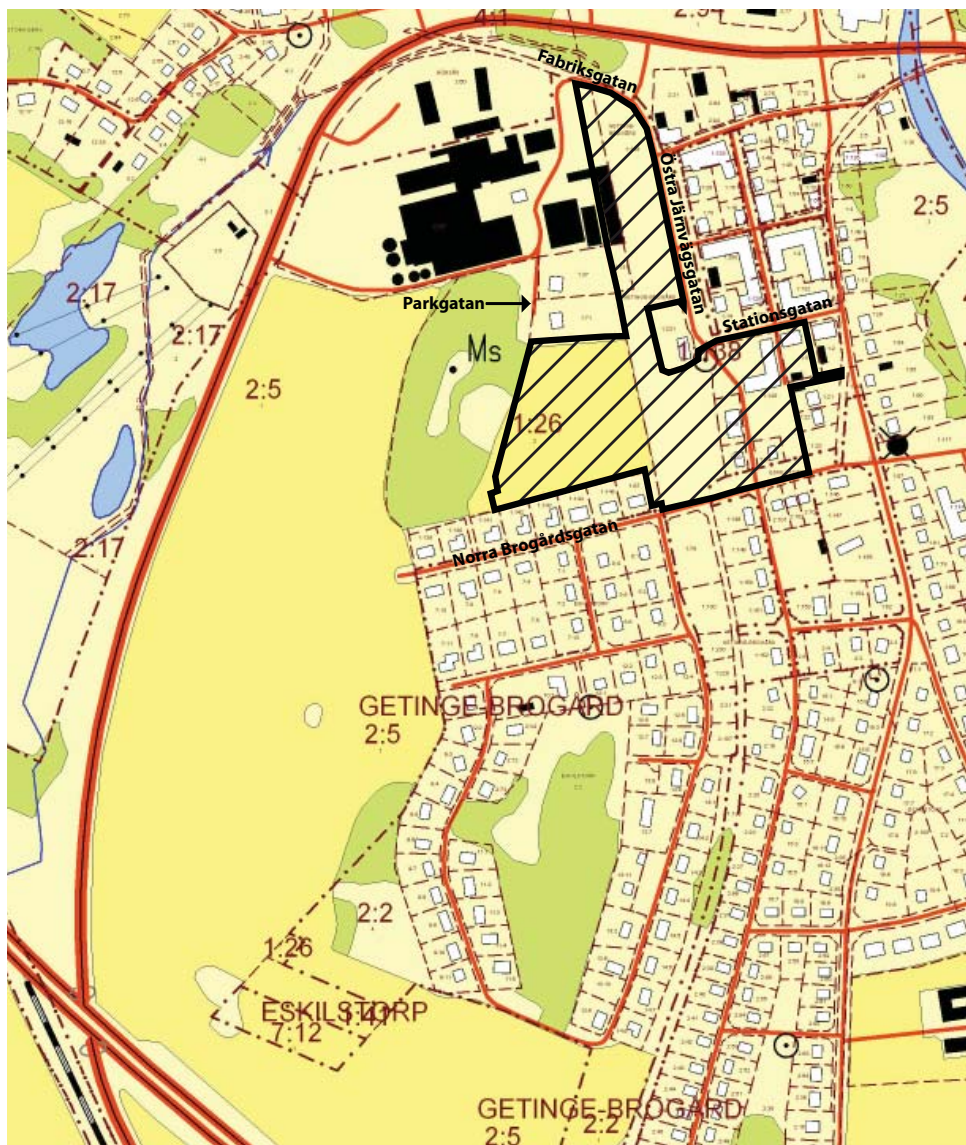
Enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-01-15 § 7 har utställning av detaljplanen genomförts under tiden 25 januari - 4 mars 2013.

Efter bearbetning av samrådshandlingen har detaljplanen varit föremål för utställning under vintern 2013.

Planförfarande och tidplan

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

Aktuell detaljplan handläggs med normalt förfarande enligt PBL (1987:10) 5 kap 20 §. Planförslaget har behandlats för samråd under sommaren 2012. Därefter har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse som utgör en del av



Översiktskarta med planområdets läge i Getinge

planhandlingen. Efter revidering utifrån inkomna synpunkter har detaljplanen varit föremål för utställning under vintern 2013. Efter utställningen har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under andra kvartalet, 2013.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i tätorten Getinges centrala del. Området avgränsas i norr av Fabriksgatan och i söder av Norra Brogårdsgatan och befintliga enfamiljshus längs denna. I öster gränsar planområdet till Östra järnvägsgatan/Storgatan och i väster till befintliga bostadshus och verksamheter samt förlängningen av Parkgatan söderut och den trädbevuxna höjd som är belägen där. Planområdet omfattar ca 5,1 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Getinge-Brogård 1:3, 1:20, 1:131, 1:33, 1:34 och 1:137 är i privat ägo. Övriga fastigheter 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 - *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas.*
- Begränsad klimatpåverkan - *Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig.*

I detaljplaneprogrammet redovisades några av de 9 målområden som Halmstads kommun angett i sina planeringsdirektiv. De var:

- *Halmstad ska ha en väl fungerande samhällsstruktur, som ska vara estetiskt tilltalande, ekologiskt uthållig och bygga på en god arkitektur.*
- *Utbudet av bostäder ska vara attraktivt. Det ska omfatta alla upplåtelseformer, vara anpassat för olika åldrar och ge förutsättningar för ett livslångt boende.*

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska

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. Behovsbedömningen upprättades i samband med framtagandet av planprogrammet, 2010.

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.

Skälen till bedömningen är att de fysiska förutsättningarna ej innehåller några högre naturvärden eller dylikt. De positiva effekterna av ett genomförande överväger. Förtätningen innebär att befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och ges stärkt underlag.

Till grund för ställningstagande ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I översiktsplan ÖP 2000, delöversikt för Getinge, är f d stationsområdet med banvall utpekad för centrumändamål. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området kring det gamla stationsområdet och den f d banvallen, gäller förslag till stadsplan för Getinge centrum (plan GET4). Den gällande planen medger järnvägsändamål kring stationen. Öster därom anger planen industriändamål, allmänt ändamål (f d kommunhuset) samt bostadsändamål. Väster om f d kommunhuset berörs även en mindre del av Östra Järnvägsplan som omfattas av planen (plan GET17). Väster om f d banvallen gäller förslag till stadsplan för Brogård 1:26, 1:136 m fl (plan 685). Planen omfattar områden främst för bostadsändamål med gator. Planen (GET 697) som omfattar Hallands Frökontors område väster om planområdet anger användningen industri.

Vidare gränsar planområdet till planlagt område enligt plan E206, som omfattar före detta stationshuset. Planen medger bostadsändamål samt centrumverksamheter.

Detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. Programmet redovisade tre olika alternativ för utveckling av Getinge centrumområde.

Programsamaråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-06-23 § 217 genomförts under tiden 21 juli - 20 september 2010. Inkomna synpunkter finns sammanställda och kommenterade i en programsamarådsredogörelse som antagits av kommunstyrelsen.

Inkomna synpunkter har lett fram till att förslag 1B i planprogrammet föreslås ligga som huvudsaklig grund för framtagande av aktuellt detaljplaneförslag för centrumområdet, Getinge-Brogård 1:80 m fl. Utöver detta föreslås att en ny förskola, enligt förslag 1A, ska inkluderas.

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun, exempelvis Värdegrund Halmstad 2020 och Planeringsdirektiv med budget 2011-2013, vilka anger förutsättningar för kommunens arbete.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet saknas utpekade riksintressen eller andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, t ex Natura 2000.

Norra delen av planområdet omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Den f d stationsbyggnaden uppfördes 1887. De två direktörsvillorna, väster om planområdet, tillhörande Hallands Frökontor uppfördes omkring 1920. Likaså kontors-/verkstadsbyggnaden norr om villorna.

Kring Suseån, som sträcker sig igenom Getinge samhälle, finns ett område av riksintresse för naturvård. Området är beläget ca 200 meter från planområdesgränsen i öster och bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan.



Getinge stations- och industriområde, medtagen i kommunens program för kulturmiljövård

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Detaljplanen syftar till en förtätning i ett redan exploaterat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdets sydvästra del, från f d stationsområdet och banvallen och västerut, utgörs av en större yta med uppvuxen gräs- och buskvegetation, ett flertal höga träd samt en karaktärsgivande allé. Här finns även vissa mindre odlade ytor. Friytor mellan bebyggelse och gator i planområdets sydöstra del samt i norr består av öppna, skötta gräsytor.

Stora delar av planområdet är flackt med en svag slutning söderut med från de sydvästra delarna som slutar starkt mot den skogsbeklädda kullen i väster från +22 till +26

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planförslaget

Grönområdet i planområdets västra del kommer att tas i anspråk och övergår till främst kvartersmark med vissa park- och naturtor. Detta innebär att befintlig träd- och buskvegetation till stor del kommer att tas ner, men föreslås ersättas inom park- och naturmark. Körvägen genom allén får inte asfalteras då detta kan skada trädens rotsystem. Även markarbete i närliggande u-område ska ske med försiktighet.

Banvallens historiska koppling till järnvägen och starka struktur i landskapet bevaras och blir ett karaktärsgivande element att förhålla sig till i gestaltningen av föreslagna bostads- och parkområden. Banvallen föreslås bevaras och regleras på plankartan med bevarandebestämmelse.

Planområdet är relativt flackt varmed markmodelleringen blir begränsad.

Markföroreningar

Inom fastigheten Getinge-Brogård 1:138 har markföroreningar påträffats (WSP, 2008). Undersökningar har även genomförts för Brogård 1:80 samt Brogård 1:138 och 1:131 som påvisar markföroreningar (WSP, 2011).

På fastigheten Getinge-Brogård 1:138 överskrider halterna av metaller aktuella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i fyra av 11 provpunkter. De förekommande föroreningarna är arsenik, bly och zink. Halterna av det cancerogena PAH överskrider det aktuella riktvärdet (KM) i en provpunkt. Provtagningarna indikerar att det främst är i södra delen av undersökningsområdet som det förekommer föroreningshalter över känslig och mindre känslig markanvändning. Föroreningarna har huvudsakligen påvisats i den översta metern av markprofilen. Analyserna av grundvattnet visar inte några halter över valda riktvärden med avseende på organiska ämnen, metaller eller bekämpningsmedel.

På fastigheten Brogård 1:80 finns halter av alifater, aromater och/eller BTEX över riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) och farligt avfall i en punkt. Utöver det finns halter av PAH över riktvärden för KM i tre punkter samt över riktvärden för MKM i en punkt. Inga metaller eller bekämpningsmedel har påvisats. Ej heller föroreningar har påvisats i de grundvattenprover som tagits.

I den kompletterande undersökningen för Getinge-Brogård 1:138 och 1:131 från 2011 framgår att i 42% av provtagningarna påvisas

markföroreningar över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Detta innebär att det finns ett åtgärdsbehov för att eliminera miljö- och hälsoriskerna innan området kan bebyggas med bostäder.

Ytterligare kompletterande utredning avseende markföroreningar inom planområdet har gjorts under vintern 2012-2013 ((Kompletterande miljöteknisk undersökning, WSP 2013-01-31). Resultatet visar att halter av kvicksilver, PCB, arsenik och bly övergenerella riktvärden för KM finns i planområdets norra del, inom fastigheten Getinge-Brogård 1:138. Den kompletterande undersökningen visar dock inte på några föroreningar inom skolfastigheten i planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela planområdet. Halterna ska enligt uppgift i utredningen inte vara farliga för människors hälsa eller miljön. Föroreningarna i jord fanns i det översta jordlagret, 0-1 m u my, liksom i föregående undersökningar. Utredningen visar att grundvattnet är påverkat i mycket liten utsträckning.

Planförslaget

Förorenade massor inom planområdet ska omhändertas före exploatering. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. En saneringsplan, godkänd av miljö- och hälsoskyddsnämnden, ska finnas före det att planen antas i kommunfullmäktige.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet (Vectura, 2012). Jorden i undersökningspunkterna består i huvudsak av mullhaltiga ytjordlager, som i vissa delar har en fyllning av mullhaltig grusig sand. Mulljorden underlagras av ett lager lera med inslag av sand och lera som i sin tur övergår till sand mot djupet. Ytligt berg förekommer ca 1,5 meter under markytan. Berg eller block har påträffats på djup mellan 3,5 och 16,3 meter. Då jorden lagervis är eroderingskänslig och flytbenägen kan arbetstekniska problem uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. I den norra delen ligger grundvattnet på ett djup mellan 1,7 till 2,4 meter under markytan. I den södra delen ligger grundvattnet något lägre, ca 4,7 meter under markytan. Marken domineras av lera vilket medför dåliga möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ingen radonundersökning har gjorts inom planområdet, men mätningar i närheten indikerar att det är normalriskområde.

Planförslaget

Respektive byggherre ansvarar för att detaljerad geoteknisk undersökning

utförs för varje objekt.

Eftersom marken har dålig genomsläpplighet krävs åtgärder för omhändertagandet av dagvatten. En damm föreslås i norr och ett underjordiskt fördröjningsmagasin i den södra delen av planområdet.

Radonundersökningar i samband med exploatering erfordras. Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. En arkeologisk utredning ska dock genomföras i den västra delen av planområdet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

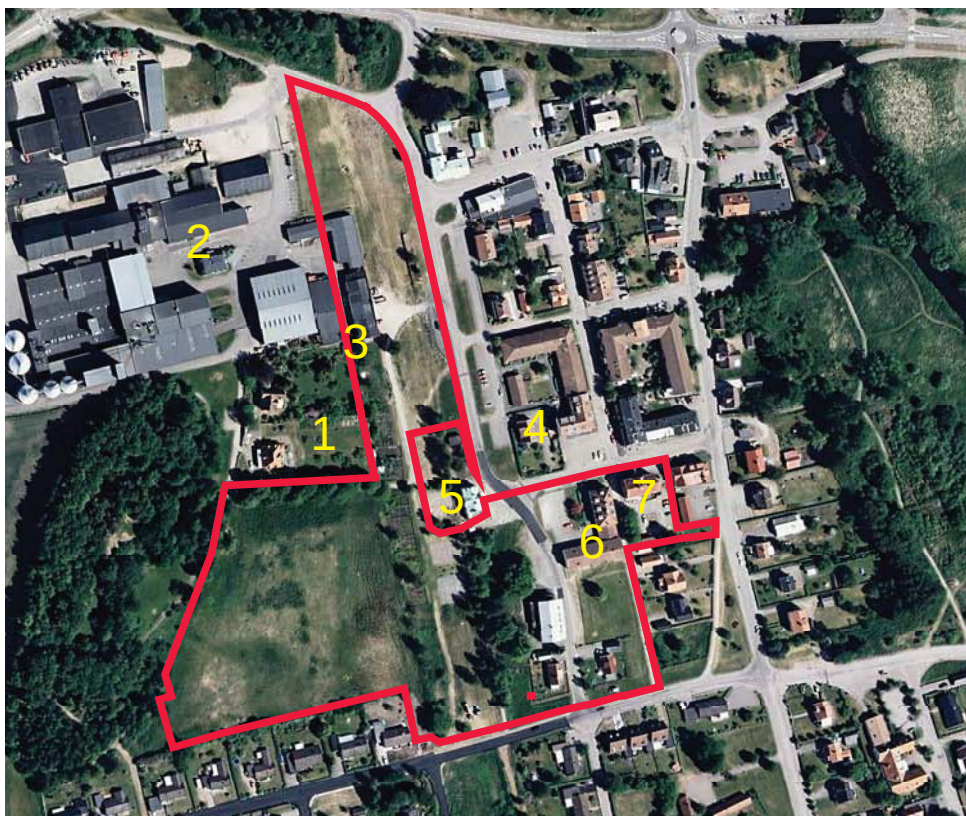
Norra delen av planområdet omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Motivering för områdets bevarande är att ”området innehåller byggnader som påtagligt erinrar om grunderna för stationssamhällets framväxt och utveckling, järnvägen och industrierna och utgör samhällets ursprung och signum”. Se detaljerad beskrivning av områdets/bebyggelsens värden nedan.

I den södra delen av planområdet finns en f d banvall med stensockel som utgör en rest från järnvägen och påminner om Getinges historia som stationssamhälle.

Planförslaget

Planförslaget innebär komplettering av den befintliga bebyggelsen i anslutning till Getinges stations- och industriområde. Genom reglering av den föreslagna bebyggelsens utformning bedöms hänsyn till bebyggelsen med höga kulturmiljövärden tas. Ingen direkt påverkan sker på de befintliga byggnaderna.

Den f d banvallen i planområdets södra del kommer att utgöra en del av parkstråket. Banvallen har försetts med skyddsbestämmelse (q).



Kulturbistoriskt intressant bebyggelse med numrering och planområdets avgränsning

Bebyggelse

Historik

Getinge var ursprungligen en gammal medeltida kyrkby mitt i ett agrart omland, som vid järnvägens tillkomst och industrialismens intåg i slutet av 1800-talet flyttade sina positioner till järnvägsstationen. Getinge blev ett stations- och industrisamhälle där industrins utveckling varit vägledande för ortens utveckling.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

För det stationsområdet är en del av Getinge centrum. Bebyggelsen i centrum utgörs av såväl friliggande villor som flerfamiljshus i upp till 3,5 våningar. Variationen av hustyper och utformningar gör att centumbildningen upplevs något splittrad.

Planområdet omfattas delvis av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. De två direktörsvillorna direkt väster om planområdet (1) uppfördes kring 1920. Se bild s.14. De har i bebyggelseinventeringen, som omfattar Hallands län, getts klass C och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde. Den södra villan omfattas av bevarandeplan.



En av direktörsvillorna i anslutning till planområdets västra gräns (1)



F d kontors- och verkstadsbyggnader i planområdets norra del (3)



F d stationsbyggnaden i Getinge, bild tagen från öster (5)



Medborgarhuset (6)



Bostadshus på Stationsgatan (7)

Industriområdet (2) innehåller industribyggnader uppförda för och av Hallands Frökontor respektive Getinge Nya Mekaniska Verkstad. Den stora magasinsbyggnaden uppfördes ursprungligen 1897 och är därefter påbyggd i omgångar under perioden 1899 - 1934.

Under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet byggdes en kontors- och verkstadsbyggnad i två våningar (3). Fasaderna är byggda i tegel med stora slätputsade partier. Se bild s.14. Den har värderats till klass B, d v s byggnad av regionalt intresse, och omfattas av bevarandeplan.

På andra sidan om Östra Järnväggsgatan finns en villa (4) med tegelfasader från 1930-talet som omfattas av klass C. Det f d stationshuset (5), byggt 1887, har klass B. Se bild s.14.

Medborgarhuset (6) är uppfört 1948 och var ursprungligen kommunkontor, bank och samlingslokal. Byggnaden har ett samhällshistoriskt och arkitektoniskt värde och är av klass B. Byggnaden är i en våning med sadeltak och fasad av tegel och puts, se bild s.15.

Bostadshuset (7) på Stationsgatan är från tidigt 1900. Byggnaden är i två plan med sadeltak, tegelfasad och taktegel och har en karaktäristisk tegelmurning, se bild s.16. Byggnaden har klass C då den bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde.

Planförslaget

Den bebyggelsen som benämns som bevarandevärd i bebyggelseinventeringen och som omfattas av planförslaget har försetts med skyddsbestämmelse (q) och/alternativt bevarandebestämmelse (k). Skyddsbestämmelsen syftar till att byggnaderna inte får rivas och dessa ska bevaras till sin allmänna karaktär. Vid exteriör förändring ska ursprunglig volym, utformning, material och färgsättning vara vägledande. Samtidigt är det viktigt att bibehålla byggnadernas användbarhet även i framtiden. Byggnaderna och den omgivande miljön bedöms kunna tåla vissa förändringar, t ex tillbyggnad, om hänsyn till proportioner etc tas.

Även genom att reglera utformningen av ny bebyggelse tas hänsyn till byggnader med höga kulturmiljövärden både inom och utanför planområdet.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i Getinge består till 71 % av småhus. Majoriteten av lägenheterna är hyresrätter eller äganderätter med 3 r o k eller större. För att göra det möjligt för både unga och gamla att bo kvar på orten uppmärksammas behovet av smålägenheter i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010-2030.

Den befintliga bostadsbebyggelsen i Getinge centrum är av varierande karaktär och ålder. Öster om planområdet finns främst flerbostadshus i två till tre våningar uppförda till stor del i puts eller tegel. Längre söderut finns däremot främst villabebyggelse i en till två våningar, där fasadmaterialet varierar mellan trä, tegel och puts.

Planförslaget

Planförslaget innebär förtätning av centrala Getinge i första hand med bostadsbebyggelse. Genom att möjliggöra bostäder av varierande

karaktär och storlek kan olika typer av boendeformer, som tilltalar många, erbjudas. Flerbostadshusen möjliggör exempelvis uppförande av smålägenheter så både unga och äldre kan bo kvar, eller flytta till Getinge. Inom planområdet, på förskoletomten, skapas även möjlighet att uppföra gruppbestäder.

Den tillkommande bebyggelsen hjälper till att definiera Östra Järnvägs gatans gaturum, som idag kan upplevas som otydlig.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig. Kompletterande bostadsbebyggelse, ej friliggande hus, i anslutning till byggnader som utpekats som värdefulla ska utformas med ett matt takmaterial. Högst byggnadshöjden och taknockshöjden regleras på plankartan. För byggnader i två plan gäller byggnadshöjd 7 meter och taknockshöjd 10,5 meter och för byggnader i tre plan gäller byggnadshöjd 10 meter och taknockshöjd 13,5 meter.

Minsta tillåtna tomtstorlek för de friliggande husen är 700 m².

Verksamheter

Getinge samhälle har ett fungerande näringsliv, där tillverkningsindustrin med bl a Getinge AB står för en stor del av arbetstillfällena.

I nuläget finns inga verksamheter inom planområdet. Lantmännens tidigare lokal, belägen i centrala delen av planområdet, revs hösten 2011.

Planförslaget

Inga verksamheter i form av industrier tillkommer inom planområdet.

Kommersiell, offentlig och social service

Service i form av daglighandel, vårdcentral, tandvård, skolor m m finns idag i Getinge. Inom planområdet finns det f d kommunhuset som idag bland annat fungerar som biograf.

I planområdets norra del, i den ombyggda kontor- och verkstadsbyggnaden, finns kommersiell service i form av bl a blomsterhandel.

Planförslaget

Den norra delen av planområdet, i anslutning till befintligt företagshus och verksamhetsområde, har bedömts som ett lämpligt läge för uppförande av handel, kontor och centrumverksamhet. Ytan, som

omfattar även det befintliga företagshuset samt en yta för parkering, uppgår till ca 6900 m². Tillkommande bebyggelse får uppgå till maximalt tre våningar.

Även inom fastigheten, där det f d kommunhuset är beläget, regleras användningen till centrumverksamhet. Här tillåts byggnation i två våningar.

Centrumverksamhet tillåts även inom de två övriga fastigheterna, i anslutning till Östra Järnväggsgatan och Stationsgatan.

Bebyggelsen ska utformas med fasader i sten, tegel, cementskivor, puts eller liknande och med ett matt takmaterial.

I planområdets västra del, mot den skogsbeklädda höjden i väster, föreslås placering av en förskola/skola. Tomten uppgår till 6000 m². I anslutning till lokalgatan föreslås en angöringsyta med parkering. Inom fastigheten möjliggörs även vårdändamål.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Getinge trafikeras av två landsbygdslinjer; nr 330 och 351. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar. En befintlig hållplats finns lokaliserad längs Järnväggsgatans västra sida, i planområdets norra del.

Planförslaget

Hallandstrafiken har sedan tidigare planer på att dra om kollektivtrafiken i Getinge och flytta befintlig busshållplats troligtvis till ett läge längs Ekebergsvägen. Detta behöver dock studeras vidare. Exploatering vid befintlig hållplats sker först efter att lokalisering av nytt hållplatsläge är färdigutrett. Eventuellt kan bussarna trafikera Stationsvägen under en övergångsperiod. Planförslaget innebär ett något ökat underlag för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet saknas inom eller i närheten av planområdet, all gående och cykling sker i blandtrafik.

Längs den f d banvallen, från Norra Brogårdsgatan och norrut till befintliga boulevanerna, finns en delvis asfalterad gång- och cykelväg. Vägen saknar belysning och är omgärdad av träd- och buskvegetation

varmed den kan kännas otrygg under dygnets mörka timmar. Den skogsbeklädda höjden med motionsspår i väster kan nås via en mindre grusväg som leder genom planområdet.

Planförslaget

Gång- och cykeltrafiken föreslås även i framtiden ske i blandtrafik på lokalgatorna. De tillkommande lokalgatorna föreslås utformas 6 meter breda för att uppmåna till låga hastigheter.

Inom parkmarken föreslås nytt gång- och cykelvägsstråk. Hänsyn till belysning och kringliggande vegetation bör tas för att gång- och cykelvägarna ska kännas som trygga under dygnets alla timmar.

Vid utformning av gång- och cykelvägar ska hänsyn tas till gångbredder för exempelvis möten av barnvagnar och rullstolar samt till att gångar och området kring parksoffor hårdgörs för god framkomlighet. Det är även av stor vikt att stråken är lättöverskådliga för att skapa goda siktförhållanden vilket påverkar upplevelsen av trygg- och säkerhet.

Biltrafik och gator

Planområdet är beläget i centrala Getinge och kan angöras från ett flertal gator. Östra Järnvägsgatan leder genom planområdet i nordsydlig riktning. I norr övergår gatan till Fabriksgatan och i söder ansluter den till Norra Brogårdsgatan. Söder om Stationsgatan är Östra Järnvägsgatans dragning otydlig p g a gatans varierande bredd.

Trafikräkningar har gjorts för omkringliggande gator. Mätningarna är från augusti 2008 och är ett medelvärde. Siffrorna är dubbelriktad trafik, d v s samtliga fordon som passerat mätpunkten.

Stationsgatan	248 fordon/dygn
Östra Järnvägsgatan	430 fordon/dygn
Norra Brogårdsgatan	488 fordon/dygn

En försiktig tolkning av trafikeringen är att Östra Järnvägsgatan, i höjd med f d Lantmännen, i viss mån kan uppfattas som en smitväg mellan Fabriksleden och bostäder i södra Getinge.

Planförslaget

För att tydliggöra Östra Järnvägsgatans dragning söder om Stationsgatan föreslås i detaljplanen en omdragning samt avsmalning av gatan. Vidare innebär planförslaget att en ny lokalgata från Östra Järnvägsgatan dras västerut till den planerade förskolan och vidare söderut till Västra

Järnvägsgatan. Även en ny lokalgatuslinga föreslås i det planerade småhuskvarteret i väster. Området markerat med bestämmelsen natur, i anslutning till förskolans norra sida, ska vara tillgänglig för angöring till bostadsfastigheterna Getinge-Brogård 1:37 och 1:71.

De tillkommande lokalgatorna samt Östra Järnvägsgatan, söder om Stationsgatan, föreslås utformas 6 meter breda med ensidig belysning.

Ny bebyggelse kommer generera viss ökad trafik, men bedöms som försumbar.

Friytor

Parker

Planområdet innehåller inga befintliga friytor i form av parker.

Planförslaget

Ett nord-sydligt sammanhängande park- och naturområdesstråk för närrekreation föreslås i planområdet. Härifrån skapas kopplingar till grönområdet i väster och Östra Järnvägsgatan i öster. Ytorna för park- och natur föreslås utformas med gång- och cykelvägar samt med gräsytor med inslag av buskar och träd.

De befintliga boulebanorna föreslås flyttas väster om befintlig banvall, i anslutning till parkstråket. Placeringen är i nära anslutning till handel och centrumverksamheterna och ger bra möjligheter till liv och rörelse på platsen. Träd föreslås planteras utmed boulebanornas ena sida och tillsammans med banvallen rama in ytan och skapa rumslighet.

Grönytorna ska utformas som trygga, upplysta och sociala kontaktytor och planeras utifrån tillgänglighet för alla.

Parkering

Inom planområdet finns en större samlad parkeringsyta framför befintliga företagshuset. Parkeringen består av en grusad yta som kan nås från Östra Järnvägsgatan. Även intill det f d kommunhuset, som idag innehåller en biograf, finns ett antal parkeringsplatser. Parkeringarna angörs från Stationsgatan i norr.

Planförslaget

All parkering inom planområdet anordnas inom kvartersmark. De befintliga parkeringsplatserna framför företagshuset kommer finnas kvar.

Allmän platsmark

Stora delar av planområdet utgörs av allmän platsmark i form av grönområde och gatumark. Grönområdena, p g a vegetationen, är dock inte tillgängligt överallt.

Inom grönområdet, intill f d stationshuset, finns idag boulebanor.

Planförslaget

Den allmänna platsmarken kommer utgöras av park- och naturmark samt lokalgator. Boulebanorna föreslås flyttas något längre söderut.

Planförslaget innebär att andelen allmän platsmark kommer att minska jämfört med idag. Ytorna som t ex parkmark bedöms få högre kvalitet och bli mer tillgängliga än vad de är idag.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Fjärrvärmenät finns inte utbyggt i Getinge idag. Gasledningar finns inom planområdet.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation, el-, tele- och fibernät. Det finns även en luftburen lågspänningsledning i den västra delen av planområdet

Inom fastigheten Getinge-Brogård 1:131 finns jordvärmeledningar.

Planförslaget

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Kommande bebyggelse kommer kunna anslutas till befintligt gasnät för uppvärmning.

Utrymme för befintlig transformatorstation har säkerställts i planen.

Den luftburna ledningen kommer kabelförläggas i marken. Ett u-område för detta har avsatts inom förskoletomten.

Befintliga ledningsnätet kommer delvis att flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Där så behövs har utrymme för el- och gasledningar, inom kvartersmark säkerställts med ett 4 meter brett u-område, med

ledningen centrerad. Plantering av träd bör inte ske på avstånd mindre än 2,5 meter från gasledning. Förslagsvis förses träd i närheten med rotskydd för att minska risken för skador.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i centrala Getinge och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till befintliga ledningsnätet. Ett u-område med prickmark för befintlig spillvattenledning samt tillkommande dagvattenledning finns i planområdets norra del.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från respektive verksamhet.

Dagvatten

Kring planområdet finns ett väl utbyggt dagvattensystem. Dock är det begränsat inom planområdet. I nuläget tas dagvattnet omhand genom ledningssystem. Samtliga dagvattenledningar kring området rinner av till Suseån.

Planförslaget

En dagvattenutredning har gjorts i samband med planarbetet, (WSP, 2012). Inom planområdet föreslås att dagvatten avledas via trög avrinning i öppet system d v s med avskärmande diken, dräneringsstråk, svackdiken och hålrumsmagasin. P g a översvämningsrisk kring Suseån är det en förutsättning att bibehålla samma avrinningskapacitet som idag d v s 1,5 l/s*ha (beräkning enl. Svenskt Vatten publikation P104). Den största delen av planområdets dagvatten regleras via ett underjordiskt fördröjningsmagasin med ett utlopp i Norra Brogårdsgatan och vidare till Suseån. I norr, inom parkmark, behövs att ett fördröjningsmagasin anläggs. Dagvattnet leds via en kulverterad bäck vidare ut i Suseån. Beroende på typ av verksamhet inom fastigheten för handel, kontor

och centrumverksamhet (HKC) kan krav på oljeavskiljare bli aktuellt.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Planförslaget är baserat på ett planprogram där alternativa utformningar studerades och en inriktning för det fortsatta arbetet fastlades. Tanken med detaljplanen är en förtätning och förädling av området kring f d stationen och banvallen. Syftet är att möjliggöra bl a ny bostadsbebyggelse, handel och centrumverksamhet i centrala Getinge. Bostäder av varierande storlek och typer ska erbjudas bl a för att kvarboende, för både unga och gamla, i orten ska kunna möjliggöras. Även möjligheten till en förskola i området har varit en viktig utgångspunkt i arbetet.

Bebyggelsen i centrala Getinge är idag av varierande karaktär och kan upplevas något splittrad. Samtidigt finns här flertal bevarandevärda byggnader kopplade till ortens historia och utveckling. Vid utformning av den föreslagna bebyggelsen ska därför hänsyn tas till de kvaliteter, som finns i centrala Getinge.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Befintlig träd- och buskvegetation som kommer att tas ner till följd av planförslaget kommer till viss del kunna ersättas med ny inom de föreslagna park- och naturområdena.

Förorenade massor inom planområdet ska omhändertas före exploatering.

Planområdet är relativt flackt varmed behovet av markmodelleringen blir begränsad.

Geotekniska förhållanden

Respektive byggherre ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning utförs för varje objekt.

Radonundersökningar i samband med exploatering erfordras.

Kulturmiljöer och fornlämningar



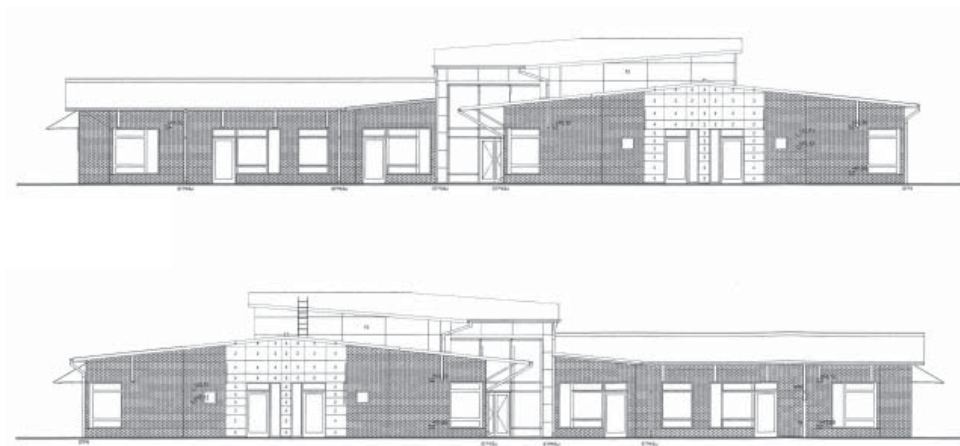
Illustrationsplan

Genom reglering av den föreslagna bebyggelsens utformning bedöms hänsyn tas till befintlig bebyggelse med höga kulturmiljövärden.

Bebyggelse

Användning

I planförslaget föreslås bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och friliggande villor. Totalt uppskattas ca 65-70 nya bostäder. Planförslaget inrymmer även möjligheten att uppföra en förskola med flera avdelningar. Inom förskoletomten finns även möjlighet att uppföra gruppboheter. Därutöver tillåts service i form av handel, kontor och



Exempel på utformning av förskolan (Källa: Liljewall arkitekter)

centrumverksamheter i planområdets norra del som ett komplement till befintlig service i Getinge.

Placering

Byggnaderna längs Östra Järnvägsgatan föreslås placeras i linje utmed gatan med ambition att rama in och stärka gaturummet.

Förskolan är placerad i planområdets västra del. Placeringen ger förskolan en fin kontakt med grönområdet i väster och ett skyddat läge.

Handel, kontor och centrumverksamhet förläggs i närheten av befintlig service och handel samt utmed Östra Järnvägsgatan och Stationsgatan.

Utformning

För att anpassa ny bebyggelse till den befintliga, både i och i anslutning till planområdet, regleras byggnadshöjden, nockhöjden samt utformningen av bebyggelsen i planen.

Solstudier

Den planerade bebyggelsen bedöms inte skapa skuggor som påverkar intilliggande bebyggelse negativt.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ett något ökat underlag för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken föreslås även i framtiden ske i blandtrafik på lokalgatorna. Nytt gång- och cykelvägsstråk kan uppföras längs f d banvallen. Hänsyn till belysning och kringliggande vegetation bör tas

så att gång- och cykelvägarna ska upplevs som trygga och säkra under hela dygnet.

Biltrafik och gator

Föreslagen bebyggelse kommer generera viss ökad trafik, men gatunätet bedöms klara denna ökning.

Nya gator kopplade till det befintliga gatunätet föreslås inom planområdet.

Friytor

Parker

Ett sammanhängande park- och naturstråk möjliggör närrekreation för de boende och skapar möjlighet att röra sig inom stora delar av planområdet med en koppling till grönområdet i väster. Två boulebanor föreslås flyttas något söderut, väster om banvallen.

Parkerna bör utformas som attraktiva mötesplatser, tillgängliga för alla.

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet.

Allmän plats

Andelen iordningsställd allmän platsmark ökar till följd av planförslaget. Marken utgörs av ca 10700 m² park och tillkommande gator.

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.

Folkhälsa

Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter. Planförslaget tillgodoser människors behov av tillgång till natur och grönska i närheten av bostaden. Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Krav på att förorenad mark ska saneras bedöms som positivt.

Risk

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

Buller

Riktvärden för buller bedöms inte överskridas inom planområdet utifrån dagens trafikering och den tillkommande trafiken.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Kommande bebyggelse kan anslutas till befintligt gasnät för uppvärmning.

Dagvatten

Suseån har vid ett flertal gånger svämmat över. Det är därför av stor vikt att dagvattenavrinningen inte ökar vid nyexploatering utan samma kapacitet som idag behålls. Planområdet ligger förhållandevis högt och bortom de kritiska översvämningsområdena.

Avfallshantering

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

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

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
juni 2012	Samråd
februari 2013	Utställning
april 2013	Antagande
maj 2013	Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

Kvartersmark

Gas

Genomförande, drift

Halmstads kommun -

Teknik- och fritids förvaltningen

Respektive fastighetägare

E.ON

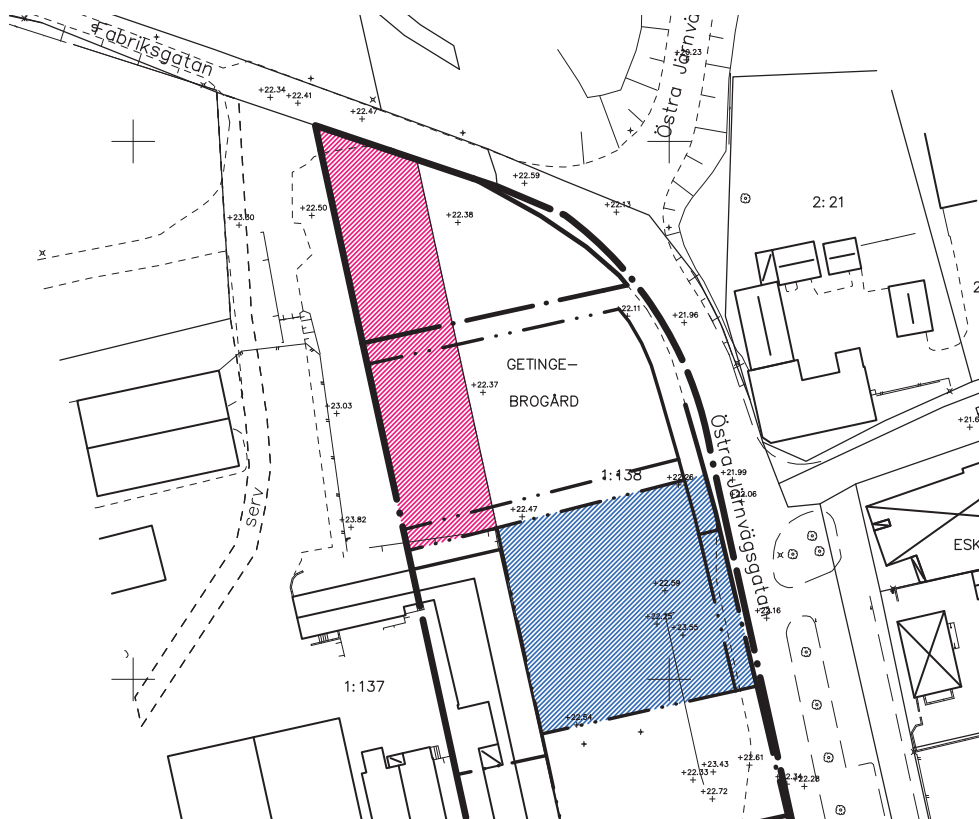
Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning (ianspråktagande av mark)

Planområdet berör de befintliga fastigheterna Getinge-Brogård 1:3, 1:20, 1:26, 1:33, 1:34, 1:128, 1:131, 1:137 1:138, och 1:80, samt Eskilstorp 2:2. Genomförandet av detaljplanen innebär bildande av ett antal nya fastigheter. Fastighetsindelningen ska motsvara detaljplanens indelning i byggnadskvarter, kvarteren kan indelas i lämpliga fastigheter.



Områden som avses omfattas av markbyte/köp/försäljning

Detaljplanen möjliggör att mark regleras från Getinge-Brogård 1:138 till Getinge-Brogård 1:231.

Fastigheters tillträde till område betecknat med y_1 (marken ska vara tillgänglig för utfart) bör tryggas med servituträtt. Tidigare tecknat servitutsavtal måste revideras p g a att utfartsvägens läge har ändrats.

Servitut eller ledningsrätter ska upprättas inom detaljplanen för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar med tillbehör.

Gemensamhetsanläggning (g) i öster möjliggör utfart för de angränsande fastigheterna Getinge-Brogård 1:21, 1:22, 1:23 och 1:128 samt även för Getinge-Brogård 1:3 samt 1:20 om behov finns framöver som resultat av en eventuell avstyckning.

För genomförandet av detaljplanen avses ett markbyte/köp/försäljning ske genom att del av norra planområdet, Getinge-Brogård 1:137, ska tillfalla kommunen (rödmarkerad på bilden) och del av Getinge-Brogård 1:138 ska tillfalla Getinge-Brogård 1:137 (blåmarkerad på bilden). Se bild ovan.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar förändringar på allmän platsmark som detaljplanen medför.

Berörd fastighetsägare/exploatör ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna.

Utredning av en eventuell flytt av busshållplats pågår. När denna utredning är klar kommer en kostnadsfördelning mellan kommunen och Hallandstrafiken diskuteras.

Skanova och Halmstad Stadsnät bekostar flytt av sina respektive ledningar.

Flytt av gasledningar bekostas av E.ON. Diskussion pågår om vem som bekostar flytt av elledningar (inkl luftburen ledning). Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Övriga frågor

Innan arbetet påbörjas i närheten av gas- respektive elledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas samt med E.ON Elnät.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, markföroreningar och radon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Sanering av förorenad mark ska utföras av kommunen innan bygglov får medges.

Medverkande tjänstemän

- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret
- Maria Bergström, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Mikael Vallin, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Rikard Jonsson, LBVA
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret

KÄLLOR

- Planprogram för Getinge Stations- och industriområde, Getinge-Brogård 1:80, 2:5 m fl, Halmstad, Byggnadsnämnden 2010-06-23
- Halmstadsbygd - att bevara. Program för kulturmiljövård Del 2. Områden och objekt. 1992
- Översiktsplan 2000, Halmstads kommun, 2002
- Bebyggelseinventeringen i Halland, www.lansstyrelsen.se/halland

Detaljplanen är framtagen av Tyréns AB för Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Tina Wagner
Planarkitekt

Ida Marttila
planarkitekt,
Tyréns AB

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer: KS 2019/00572

Kommunstyrelsen 2024-01-30

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap och Plan- och bygglagen 4 kap 34 §) skall kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram 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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom detaljplan 1380K-P1050 på fastigheten Getinge-Brogård 1:247 genom att öka tillåten högsta våning från en till två med nockhöjd på högst 14 meter. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra t ex ett äldreboende med två våningsplan med 40 platser istället för dagens tillåtna ett våningsplan. Samt att ändra bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten med en största byggnadsarea av 30 % av fastighetsarean inom fastigheten till 40 % av fastighetsarean.

Området ligger centralt i Getinge och är idag en obebyggd fastighet. Fastigheten Getinge-Brogård 1:247 är 6116 kvm. Området angränsar till söder av fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus. Norr om fastigheten finns två st direktörsvillor. Till väster om fastigheten är området detaljplanelagt som allmän platsmark – park eller plantering. I öster finns bostadsbebyggelse i form av hyreslägenheter.

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 den numera upphävida förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Nuvarande markanvändning

Marken inom planområdet är idag en obebyggd fastighet som består av träd- och buskvegetation.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar som t ex äldreboende ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service, exempelvis äldreboende, ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att fler våningar kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

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, Värdsarv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom området.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. §1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret		x			x	Området ligger i tätorten, omgivet av befintlig bebyggelse, infrastruktur och service. En utbyggnad skulle innebära en lämplig förtätning av samhället och innebär en god hushållning av marken. Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse utan syftar endast till att öka antalet våningar från en till två.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inga områden av riksintresse eller internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.

Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		x			x	Berörs ej
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skydd utpekade i Miljöbalken 7 kapitel: <u>Strandskydd</u> Nej
					x	<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
					x	<u>Naturreservat</u> Nej
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga byggnadsminnen i området. Ej heller några kända fornminnen.
Kulturhistorisk miljö	x			x		Planområdet angränsar till ett område som omfattas av kulturmiljövårdspro gram för Getinge stations- och industriområde. Den f.d. stationsbyggnaden uppfördes 1887. De två direktörsvillorna tillhörande

						Hallands Frökontor uppfördes omkring 1920.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2050, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga värdefulla naturområden utpekade inom området. Inga nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området (Källa: artportalen.se).
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luft föroreningar m.m.		x			x	Mycket liten risk för bullerstörningar eller risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.
		x			x	<u>Luft kvalitet</u> Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på luft kvaliteten då ökad trafik tillförs bedöms vara liten.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på luft kvaliteten då ökad trafik tillförs bedöms vara liten.
		x			x	<u>Radon</u> Normalriskområde. Åtgärder enligt anvisningar från Boverket krävs.

Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Det föreligger ingen förhöjd risk för skred, ras och översvämning.
Förorenad mark		x			x	I samband med framtagande av detaljplanen 1380K-P1050 Getinge-Brogård 1:80 m fl gjordes både en undersökning och en kompletterande undersökning som inte visar på några föroreningar inom skolfastigheten (fastigheten benämns som skolfastighet i den gällande detaljplanen) planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela det ursprungliga planområdet. Halterna ska enligt uppgift i utredningen inte vara farliga för människors hälsa eller miljön. Föroreningarna i jord fanns i det översta jordlagret, 0-1 m u my, liksom i tidigare undersökningar.

Landskapsbild		x			x	Området är en del av befintlig stadsmiljö. Bebyggelsen utgörs av såväl friliggande villor som flerfamiljshus i upp till 3,5 vån. Variationen av hustyper gör att centrubildningen upplevs något splittrad.
---------------	--	----------	--	--	----------	--

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål. Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer	Det bedöms ej finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm i och med planens genomförande.
Nationella miljömål: a) Begränsad Klimatpåverkan b) God bebyggd miljö	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål: a) Den nya bebyggelsens energiförbrukning och trafikalstring. Bättre underlag för kollektivtrafik. b) Förutsättningarna för att skapa en bra boendemiljö, förtäta befintlig samhällsstruktur.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor innebära betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är mycket liten sannolikhet att genomförandet av detaljplanen skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna bedöms ha liten betydelse för kringboendes hälsa och välbefinnande.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Planområdet är redan idag detaljplanelagd som kvartersmark.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1050 för
Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00572

Kommunstyrelsen 2023-10-31

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad

Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande 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 återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-02-07 § 19 genomförts under tiden 28 februari – 21 mars 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, biblioteket i Getinge samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-01-13, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Infoblad har skickats ut till berörda hyresgäster.

Yttranden har inkommit från berörda remissinstanser och sakägare. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden
- Fastighetsägare nr 1-5
- Rävinge Getinge Centerpartiavdelning

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Utformning
- Avfallshanteringen
- Parkering
- Våningsantal/nockhöjd
- Nyttjandegrad

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

När det gäller utformning av byggnaden så har ett exempel på volymstudie tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar kan påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högstanockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

När det gäller avfallshantering så har den tydliggjorts i planförslaget.

När det gäller kraven på p-platser kommer detta att beaktas vid utformningen så att parkeringarna får plats inom den egna fastigheten.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Råd enligt 2 kap. PBL

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Länsstyrelsen anser att plankartan är utformad så att den kan läsas ensamt, så att den tidigare planen inte måste läsas tillsammans med ändringen. I planbeskrivningen anges att planen ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för nu gällande detaljplan. Länsstyrelsen är tveksam till hur den äldre planbeskrivningen kommer att vara tillgänglig digitalt.

Påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I planbeskrivningen står felaktigt att planområdet delvis omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde och att den södra direktörsvillan norr om planområdet omfattas av bevarandeplan. Getinge stations- och industriområde utgick ur kommunens kulturmiljöprogram redan 2014 på grund av större förändringar i miljön. Planbeskrivningen bör ändras så att den innehåller korrekt information.

I både norr och öster gränsar planområdet till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som berättar om Getinges järnvägs- och industrihistoria. I gällande plan har utformningen av föreslagen bebyggelse reglerats för att hänsyn ska tas till bebyggelse med höga kulturvärden i området och bebyggelse på fastigheten Getinge-Brogård 1:247 har reglerats till ett våningsplan. Eftersom kommunen vill öka våningsantalet där man tidigare begränsat det på grund av kulturmiljöaspekter bör det föras ett tydligare resonemang kring de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet. Möjliga negativa konsekvenser för både närliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och Getinges stadsbild bör undersökas närmare, exempelvis genom en volymstudie, så att planen kan utformas på lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärden på platsen samt en god helhetsverkan.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats när det gäller att planområdet inte längre omfattas av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. Samt att den södra direktörsvillan norr om planområdet inte längre omfattas av bevarandeplan. När det gäller digitalisering av den äldre planbeskrivningen kommer den att kombineras i samma fil som den nya planbeskrivningen. När man öppnar upp den digitala planbeskrivningen kommer den nya att komma först och sen efterföljt av den gamla planbeskrivningen.

En volymstudie har tagits fram där byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten

medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse.

Getinges lite större byggnader är i hög utsträckning utförda i tegel och sten. Det gäller såväl närliggande industribyggnader som många av de centrala byggnaderna och Getinge stationshus. Byggnaden tar utgångspunkt i teglet som material och den omsorg om detaljer som finns i bl.a. stationshuset. Ambitionen är en byggnad med unik arkitektur, som samtidigt är väl förankrad i platsens unika förutsättningar och den omgivande arkitekturen.

Tomten har en höjdskillnad på ca 4 m från den östra, lägre, delen till den västra, högre. Sluttningen är relativt jämnt fördelad. Genom att höjden istället regleras med maximal nockhöjd skapas förutsättningar för att samspela med platsen och låta omgivning och terräng påverka byggnadens utformning.

Byggnaden förankras i platsens topografi genom att den trappas. Det innebär också att fotavtrycket kan minskas, genom att mittdelen utförs i tre plan samtidigt som den knyter ihop byggnadens olika våningsplan. Mellan västra och östra flygeln görs rum för en U-formad gård, som blir utblick från lägenheter och kommunikationsnod. Detta bidrar till hög orienterbarhet genom en nära kontakt med miljön utanför huset vid rörelse genom byggnaden.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del, dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

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

- Ett äldreboende med 40 lägenheter kan upplevas som en kompakt och stor byggnad. Arkitekturen bör anpassas till befintlig bebyggelse runt omkring för att det inte ska bli så påtagligt att det är ett äldreboende som har byggts mitt bland villakvarteren. Det är viktigt att byggnaden smälter in i omgivningen lite som Kvarnlyckans-Harplinges äldreboende.
- Från busshållplatsen som finns 200 meter från äldreboendet är det viktigt med bra belysning och en tillgänglig och trygg gångväg.
- Uppmätta värden när det gäller farliga ämnen i marken som idag inte bedöms utgöra någon risk kan i framtiden visa sig innebära en risk för människors hälsa. Av den anledningen bör man skala bort det översta jordlagret för att helt säkerställa att inte några farliga ämnen finns i marken.

Kommentar

- Kommunen tackar för Kommunala pensionärsrådets medskick när det gäller utformningen. Det regleras inte i detta planförslag, dock kommer medskicket att vidarebefordras till planens genomförande.
- När det gäller belysning, tillgänglig och trygg gångväg lämnas synpunkten vidare till teknik och fastighetsförvaltningen. Det området ingår inte i ändringen av detaljplanen.
- Enligt utredningen som gjordes när detaljplanen 1380K-P1050 upptäcktes inga markföroreningar på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som behöver åtgärdas.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB

Ny bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Se handbok för dimensionering av avfallsutrymmen vid nybyggnation i kommunens verksamheter.

Avfallshanteringen ska lösas på kvartersmark, särskilt av vikt att ta i beaktande är att det ska vara god sikt och att hämtning kan ske utan backning, det ska finnas möjlighet till genomfart eller vändzon, avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplatsen får vara max 10 meter.

Det ska finnas avsett utrymme för hämtningsfordon och inga hinder på hämtningsvägen så som exempelvis trottoarkanter, samt att gång och cykelvägar blockeras eller skymms vid avfallshanteringen.

Avfallshanteringen behöver tydliggöras i planförslaget.

Kommentar

Avfallshanteringen har tydliggjorts i planförslaget.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret har följande synpunkter kring ändringen:

Bestämmelse B (bostäder) tillåter alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer. Därför kan det finnas möjlighet att avstycka fastigheten till mindre tomter och bygga bl.a. friliggande villor i två våningar med ennockhöjd upp till 14 meter.

Byggnadsnämnden rekommenderar därför att begränsa typ av bostäder till den typen som önskas här samt att införa minsta fastighetstorlek inom aktuell fastighet.

Bestämmelsen D (vård) är bred och inkluderar öppen och sluten sjuk- eller kriminalvårdalla. Därför rekommenderar byggnadsnämnden att utesluta den typen av vård som inte ska tillåtas inom aktuellt område i både planbestämmelser och planhandlingar.

Ändring av byggrätten från 30% av tomtensareal till 40% och från en våning till två innebär stor utökning av bruttoarea. Detta kommer påverka krav på p-platser enligt gällande p-norm då Getinge ligger inom Zon-3. Det är viktigt att säkerställa att byggrätten samt parkeringar får plats inom den egna fastigheten.

Kommentar

Inga revideringar görs i planen då det är Teknik- och fastighetsförvaltningen som kommer att projektera och bygga tänkt byggnad. Planen ska fortfarande vara flexibel om det skulle bli aktuellt för annan användning i framtiden.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del, dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Halmstads stadsnät AB
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljönämnden
Socialnämnden
E.ON Energidistribution AB
Nordion Energi
Räddningstjänsten
Skanova (Telia Company) AB
Villaägarna Södra Halland

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE NR 1

Jag skriver till er angående den planerade ändringen av detaljplanen på Getinge-Brogård 1:247, vilken oroar oss.

Vi har även varit i kontakt med grannar och hört med dem och många uttrycker en rädsla att det kommer bli ett höghus på 14 meter som ser ut över våra privata tomter. Det finns ingen möjlighet för oss att bygga staket eller häck som tar bort insyn och det kommer bli ,dockhus' känsla.

Detta kommer påverka våran frihet men även värdet på våra fastigheter.

Att man vill bygga större hus än 30% tycker vi också är fel, då man ej följer den detaljplan vi andra fick förbehålla oss till och det tar även bort mer av den fina naturen vi har med livligt djurliv med fåglar, kaniner och ekorrar som springer runt här.

Ett större bygge kommer även öka den tunga trafiken och bullernivån här, och det ser vi som väldigt negativt för det bor ca 15-20 barn här på Stinsgatan.

Vi begär även en detaljerad ritning där det framkommer hur placeringen av byggnaden, vägar och parkeringar är tänkt.

Vi ser gärna att ni kanske ser över era planer och planerar om till en lite mindre fastighet eller kanske t.o.m. planerar att flytta ålderdomshemmet till en annan tomt om inte våra synpunkter kan uppfyllas

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 2

Jag opponerar mig till förslaget och anser att det är ytterst olämpligt att öka byggnationen av två våningar istället för tänka en våning med en nockhöjd på högst 14 meter. Ökar man byggrätten till två våningar kommer detta att förstöra områdets utformning och planritning med tillhörande natur.

Jag har bott i följande fastighet sedan 1983 och valde området med omsorg. En av anledningarna till att jag flyttade var den natur som omgav min fastighet, parkområdet (Getinge-Brogård 1:26) och allén ner mot samhället, som var ett promenadstråk. Det har alltid varit ett tryggt område. Getingeborna ser det som naturens lungor där de flesta gjorde sina promenader och hälsorundor dagligen. Nu har naturområdet gallrats så pass att detta påverkar tryggheten. De träd som är kvar står så pass glest från varandra att de kan fällas vid

en starkare storm. Halmstad kommun har huggit ner mycket av skogen som var i parkområdet (Getinge-Brogård 1:26), att jag och grannarna börjar bli oroliga att ni även nu på grund av utökningen av byggnationen på fastighet Getinge-Brogård 1:247 kommer utsätta allén och buskaget som är ett naturligt skydd mot nybygget för fara. Allén har blivit en privat väg för oss som bor på Parkgatan 1-3. Ökar man bygget kommer detta påverka trafiken på den privata vägen. Naturen är hotad och så även vår hälsa.

Vid min fastighet har jag även en privat väg som går igenom en allé. Vid följande allé har även ett buskage vuxit fram där djur trivs så som (fåglar och harar har sina bon), och följande är en naturlig skärm från det nybygge som har byggts upp på fastigheten jämte 1:247. Jag har valt att bo i ett mindre samhälle för att ha kvar friheten och bo nära naturen. Därmed anser jag att det är olämpligt att öka byggnationen från en våning till två våningar. Själva allén, parkområdet och buskaget är hotat av de maskiner som kommer att köra på fastigheten och kan därmed ta skada av detta om man ökar byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 3

Vi anser att en nockhöjd på 14m är allt för högt. Närliggande villor har visserligen i vissa fall två plan men väsentligt lägre nockhöjd. Det kommer reducera värdet på hus i omedelbar närhet, exempelvis vår egen fastighet. Det kommer vara omöjligt att avskärma sig från insyn om byggnaden tillåts sådan höjd. Vårt förslag är att detaljplanen inte ändras avseende nockhöjd på byggnaden.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 4

Vi har uppmärksammat oss om att det har kommit upp för förslag att ändra i detaljplanen angående Getinge-Brogård 1:247.

Detta oroar oss då det kommer påverka vår fastighet och omgivningen på ett negativt sätt. Framförallt oroar vi oss över att man föreslår en nockhöjd på högst 14 meter och att byggnadsarean föreslås ökas från 30% till 40%.

Detta kommer innebära minskning av fastighetsvärde för vår del, vi förlorar en del av privatlivet då man kommer att ha insyn direkt in på vår tomt och eventuellt in i huset från de högre våningarna på den betänkta byggnaden.

Vi tycker även att en högre bebyggelse inte passar naturligt in i en småskalig boendemiljö.

Vi oroar oss för ökad trafik, därbland tung trafik, i området där många barn vistas och i och med ökad trafik också högre bullernivåer.

Bullernivåerna kommer dessutom påverka hela området alla dagar i veckan och alla tider på dygnet.

Här finns dessutom ett av få stora grönområde i de centrala delar av Getinge som används av många, så som förskolor och skola för utflykter. Med mer trafik ökar också risk för olyckor.

I den originala detaljplanen var tanken ett enplanshus, där hade man med plank eller buskage kunnat minska insynen till de tomter som ligger i anslutning till Getinge-Brogård 1:247.

Därmed hade inte värdeminskningen för fastigheten blivit allt för stor.

Vi tycker också att en viss orättvisa spelar in i detta då vi inte fick avvika det mista från detaljplanen under vårt egna bygge och fick ändra våra planer efter kommunen då mam tyckte att "i ett nyplanerat område ska man följa detaljplanen".

Vi önskar se en detaljplan på HUR man planerar bygga på Getinge-Brogård 1:247, samt eventuella åtgärder för insyn till boende runtomkring, ökad trafik samt bullernivåer.

Vi önskar också se vart man planerar ha parkering för besökare till boendet?

Vi anser att kommunen bör ta hänsyn till våra synpunkter när ni fattar ert beslut om detaljplanen.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare".

SAKÄGARE NR 5

Vi skriver gällande ändrad detaljplan för det tänkta bygget på Getinge-Brogård 1:247. Det är svårt att uttrycka åsikter och tankar kring bygget om hur det kommer bli utan någon form av mer detaljerad utformning av tomten. I nuläget har vi bara en översiktlig tomtbild med en kringliggande linje och att det önskas byggas på 40% av denna vilket initialt verkar mycket. Att husen kommer nå en höjd på 14 meter är också oroväckande anser vi. Den ursprungliga planen som vi fick förhålla oss till gällde 30% av den totala ytan och nu justeras den upp till 40%. Vid en ökning på 40% skulle både vårt psykologiska och fysiska utrymme minskas samt vårt ekonomiska värde

Givetvis förstår vi att det kommer byggas, det visste vi från början när vi köpte vår tomt. Men det är av stort intresse att få se någon form av ritning och hur det är tänkt att placera äldreboendet. Vi vill veta vad det är som kommer byggas i angränsning till vår tomt och husets baksida.

Samlade kommentarer till "Skrivelser från sakägare 1-5"

I den gamla detaljplanen från 2013 tillåter kommande byggnation skola, förskola, vård samt bostäder.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att fler våningar kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

En volymstudie har tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Infarten till fastigheten kommer endast att ske direkt via Östra Järnvägsgränd. Infart och utfart till direktörsvillorna norr om fastigheten kommer fortsatt att ske via ytan som är grusad. Den ytan får inte användas till infart och utfart till fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Allén kommer inte att påverkas. Den ligger på allmän platsmark – natur utanför fastigheten Getinge-Brogård 1:247. Det är endast befintlig kvartersmark som ändras. Ändringen påverkar ingen allmän platsmark.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högsta nockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

Parkeringen förläggs till tomtens sydöstra del dock även den med avstånd till villorna med förutsättningar för en grön buffert.

RÄVINGE GETINGE CENTERPARTIAVDELNING

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan Rävinge Getinge Centerpartiavdelning lämnar följande yttrande på detaljplan Getinge-Brogård 1:274 (äldreboende)

På det stora hela vill vi lämna ett positivt yttrande på att Halmstads kommun möjliggör byggnation av särskilt boende för äldre i Getinge.

Tätorten bedöms i översiktsplanen som expansiv och nybyggnation planeras och fler invånare kan komma att välja Getinge som sin livsplats.

Vi anser att planen är bra, det som särskilt tilltalar oss är att planen ändrats och möjliggör fler antal våningar att maximal bebyggelseyta på fastigheten blir så effektiv som möjligt och att ett äldreboende i rimlig kapacitet kan rymmas.

Vi vill föreslå att planen utökas så att tre våningar tillåts i detaljplanen för att möjliggöra en påbyggnad längre fram om det skulle bli större behov. Vi anser att detaljplanen bör vara kopplat till våningsantal så att behovet får vara styrande snarare än antalet platser i detaljplanen.

Kommentar

Vi bedömer att en byggnad med högsta nockhöjd 13,5 meter är lämplig med hänsyn till omgivningen och att närliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns i närheten.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P1050 för
Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00572

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-01-16

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande 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 2023-02-07 § 19 genomförts under tiden 28 februari – 21 mars 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, biblioteket i Getinge samt på Halmstads kommuns webbsida. Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-01-13, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Infoblad har skickats ut till berörda hyresgäster.

Yttranden har inkommit från berörda remissinstanser och sakägare. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala pensionärsrådet
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden
- Fastighetsägare nr 1-5
- Rävinge Getinge Centerpartiavdelning

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Utformning
- Avfallshantering
- Parkering
- Våningsantal/nockhöjd
- Nyttjandegrad

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

När det gäller utformning av byggnaden så har ett exempel på volymstudie tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar kan påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högstanockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

När det gäller avfallshantering så har den tydliggjorts i planförslaget.

När det gäller kraven på p-platser kommer detta att beaktas vid utformningen så att parkeringarna får plats inom den egna fastigheten.

GRANSKNING

Granskning har enligt delegationsbeslut av samhällsutvecklingsavdelningen planchef Olof Selldén 2023-10-31 genomförts under tiden 1 november – 22 november 2023. 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 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Byggnadsnämnden
- Kommunala pensionärsrådet
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA
- Länsstyrelsen
- Sakägare 1
- Sakägare 2

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Nockhöjden
- Nyttjandegrad

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskning kvarstår planförslaget till största del men ett antal mindre ändringar och förtydliganden har gjorts.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

De synpunkter som framfördes i samrådsskedet angående att föra ett tydligare resonemang kring de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet kvarstår. Det finns inte heller någon beskrivning av konsekvenser för den ovan nämnda bebyggelsen och stads- och landskapsbilden till följd av planändringen.

Kommentar

En volymstudie har tagits fram av Liljewalls arkitekter.

Getinges lite större byggnader är i hög utsträckning utförda i tegel och sten. Det gäller såväl närliggande industribyggnader som många av de centrala byggnaderna och Getinge stationshus. Byggnaden tar utgångspunkt i teglet som material och den omsorg om detaljer som finns i bl a stationshuset. Ambitionen är en byggnad med unik arkitektur, som samtidigt är väl förankrad i platsens unika förutsättningar och den omgivande arkitekturen.

Byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse. Lägenheterna kan i huvudsak placeras med fönster i väster, norr och öster, vilket minimerar insynsproblem mellan boende och villor. Samtidigt skapar placeringen utrymme för utevistelse på den varma södersidan för de boende.

Fastigheten har en höjdskillnad på ca 4 m från den östra, lägre, delen till den västra, högre. Sluttningen är relativt jämnt fördelad. Genom att höjden istället regleras med maximal nockhöjd skapas förutsättningar för att samspela med platsen och låta omgivning och terräng påverka byggnadens utformning.

Byggnaden förankras i platsens topografi genom att den trappas. Det innebär också att fotavtrycket kan minskas, genom att mittdelen utförs i tre plan samtidigt som den knyter ihop byggnadens olika våningsplan. Mellan västra och östra flygeln görs rum för en U-formad gård, som blir utblick från lägenheter och kommunikationsnod. Detta bidrar till hög orienterbarhet genom en nära kontakt med miljön utanför huset vid rörelse genom byggnaden.

Parkeringsläge avgörs av att fastigheten enbart kan angöras från den östra sidans södra del. Parkeringsytan kan delas upp i flera delar. Den södra delen av parkeringen placeras med en buffertzona mot villorna, för att möjliggöra planteringar. Bland annat en vintergrön häck- eller buskplantering föreslås för att minimera för bostadshusen störande ljus från billykter.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Bestämmelse B (bostäder) tillåter alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer. Därför kan det finnas möjlighet att avstycka fastigheten till mindre tomter och bygga bl.a. friliggande villor i två våningar med en nockhöjd upp till 14 meter.

Byggnadsnämnden rekommenderar därför att begränsa typ av bostäder till den typen som önskas här samt att införa minsta fastighetstorlek inom aktuell fastighet.

Bestämmelsen D (vård) är bred och inkluderar öppen och sluten sjuk- eller kriminalvård. Därför rekommenderar byggnadsnämnden att utesluta de typen av vård som inte ska tillåtas inom aktuellt område i både planbestämmelser och planhandlingar.

Ändring av byggrätten från 30% av tomtensareal till 40% och från en våning till två innebär stor utökning av bruttoarea. Detta kommer påverka krav på p-platser enligt gällande p-norm då Getinge ligger inom Zon-3. Det är viktigt att säkerställa att byggrätten samt parkeringar får plats inom den egna fastigheten.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är utöka byggrätten genom att öka högsta nockhöjd samt att ändra bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten. Detaljplanen ska fortfarande vara flexibel om det skulle bli aktuellt för annan användning i framtiden så vi har valt att inte göra något mer.

När det gäller kraven på p-platser kommer detta att beaktas vid utformningen så att parkeringarna får plats inom den egna fastigheten.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen då den ger möjlighet att bygga ett äldreboende i Getinge. Detta eftersom nämnden vill ha äldreboenden i hela kommunen. Den ökade nockhöjden och byggrätten ger enligt förstudien nämnden möjlighet att bygga ett äldreboende på mellan 40 och 60 lägenheter. Hemvårdsnämnden anser att byggnad av äldreboende i Getinge skall vara med 60 lägenheter.

Kommentar

En volymstudie togs fram inför granskning som visar hur närliggande grannar påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen. Tanken är att i så fall att ev kommande äldreboende ska ha 40 st lägenheter. Med tanke på grannar och omgivning tål inte fastigheten mer.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

Utifrån förändringen om att kunna bygga ytterligare en våning på äldreboendet så anser utskottet att det borde finnas andra tomter i Getinge som är lämpligare för att bygga en byggnad i tre plan så nära befintliga villakvarter.

Kommentar

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att fler våningar kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

En volymstudie togs fram inför granskning som visar hur närliggande grannar påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland bedömer att planändringen, utifrån bl a bifogade volymstudier, är förenlig med kulturvärdena på platsen och det intilliggande områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse.

Kommentar

Kommunen tackar för Kulturmiljö Hallands synpunkter.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden observerar att kulturnämnden inte fått samrådshandlingen på remiss.

Området kring Getinge stationssamhälle utgick ur kommunens kulturmiljöprogram 2014 på grund av större förändringar i miljön. Planområdet gränsar dock till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som berättar om Getinges järnvägs- och industrihistoria. Kring

planområdet finns bebyggelse som fått klass B och C i bebyggelseinventeringen och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde.

I nuvarande detaljplan regleras utformningen av bebyggelse på fastigheten Getinge-Brogård 1:247 till ett våningsplan med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Den volymstudie som är gjord förklarar dock väl vilka ställningstaganden och anpassningar som gjorts gällande hänsyn till kulturmiljön och kulturnämnden har inget att erinra gentemot förslaget.

Kommentar

Kommunstyrelsen tackar för Kulturnämndens synpunkter.

LAHOLMSBUKTENS VA

Rubricerad fastighet är ansluta till det kommunala dagvattenssystemet genom en dagvattensservis med dimensionen 200 PP.

Ingen uppdimensionering av dagvattensservisen är möjligt även då högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändas från en största byggnadsarea av 30 % till en största byggnadsarea av 40 % av fastighetsarean.

Kommentar

Planbeskrivningen är justerad enligt ovan angående uppdimensionering av dagvattensservicen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Energidistribution AB

Kommunala Funktionsrättsrådet

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kulturnämnden

Nordion Energi

Region Halland

Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE NR 1

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan:

Vi har även varit i kontakt med grannar och hört med dem och många uttrycker en rädsla att det kommer bli ett höghus på 13.5 meter som ser ut över våra privata tomter. Det finns ingen möjlighet för oss att bygga staket eller häck som tar bort insyn och det kommer bli ”dockhus” känsla.

Detta kommer påverka våran frihet men även värdet på våra fastigheter.

Att man vill bygga större hus än 30% tycker vi också är fel, då man ej följer den detaljplan vi andra fick förbehålla oss till och det tar även bort mer av den fina naturen vi har med livligt djurliv med fåglar, kaniner och ekorrar som springer runt här.

Ett större bygge kommer även öka den tunga trafiken och bullernivån här, och det ser vi som väldigt negativt för det bor ca 15-20 barn här på Stinsgatan.

Vi önskar även en detaljerad ritning där det framkommer hur placeringen av byggnaden, vägar och parkeringar är tänkt.

När vi köpte huset visste vi att det planerades ett ålderdomshem här och vi var okej med det, men att sedan gå från 1 plan till 2, för att sedan ändra till 13.5 meter i nockhöjd vilket istället lär bli 3-5 våningar tycker vi är helt oacceptabelt.

Efter alla tomter är sålda och hus uppbyggda, gör ni ändringar i detaljplanen som kanske hade fått en att tänka efter en andra gång om det var rätt plats att bygga på.

Kommentar

Se samlad kommentar i slutet på "Skrivelser från sakägare 1-2".

SAKÄGARE NR 2

Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan:

Framförallt oroar vi oss över att man föreslår en nockhöjd på högst 13,5 meter och att byggnadsarean föreslås ökas från 30% till 40%. Detta kommer innebära minskning av fastighetsvärde för vår del, vi förlorar integritet då man kommer att ha direkt insyn in på vår tomt och eventuellt in i huset från de högre våningarna på den betänkta byggnaden. Vi tycker även att en högre bebyggelse inte passar naturligt in i en småskalig boendemiljö. Vi oroar oss för ökad trafik, servicetrafik, därbland tung trafik, i området där många barn vistas och i och med ökad trafik också högre bullernivåer. Bullernivåerna kommer dessutom påverka hela området alla dagar i veckan och alla tider på dygnet. Här finns dessutom ett av få stora grönområde i de centrala delar av Getinge som används av många, så som förskolor och skola för utflykter. Med mer trafik ökar också risk för olyckor. Vi tycker också att en stor orättvisa spelar in i detta då vi inte fick avvika det mista från detaljplanen under vårt egna bygge och fick ändra våra planer efter kommunen då man tyckte att "i ett nyplanerat område ska man följa detaljplanen". Varför gäller inte detta nu? När vi köpte tomten visste vi att ett boende och med ett enplanshus var det man planerade för, men att sedan planera för flera våningsplan och 13.5 meter i nockhöjd tycker vi är helt oacceptabelt.

Vi känner oss ärligt talat lurade, nu när alla tomter är sålda och husen uppbyggda och kommunen då börjar göra ändringar i detaljplanen, ändringar som dessutom hade fått oss, och många av våra grannar, att antagligen inte köpa tomten på denna plats.

Varför väljer man inte bygga ett nytt boende på Eskilstorp 2:4 (med flera)? Vi anser att kommunen bör ta hänsyn till våra synpunkter när ni fattar ert beslut om detaljplanen och inte går vidare med ändringarna.

Samlade kommentarer till "Skrivelser från sakägare 1-2"

I den gamla detaljplanen från 2013 tillåter kommande byggnation skola, förskola, vård samt bostäder. Den tidigare detaljplanen tillåter en våning och har ingen högsta nockhöjd. Nu tar vi bort antal våningar och lägger till högsta nockhöjd på 13,5 meter. Det är endast befintlig kvartersmark som ändras. Ändringen påverkar ingen allmän platsmark.

Inom gamla planområdet finns det även byggnader med två eller tre våningar med högsta nockhöjd 13,5 meter samt några tillåts ha en högsta nyttjandegrad på 40%. Förutom huvudbyggnaden ska det även vara möjligt att bygga komplementbyggnader.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service ska integreras i så stor utsträckning som möjligt med bostadsbebyggelsen. En ambition i översiktsplanen är också att förtäta genom att utnyttja tomter som idag har låg

användningsgrad. Den föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att fler våningar kan tillåtas vilket bidrar till ett mer effektivt utnyttjande av marken. Detaljplaneändringen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

En volymstudie har tagits fram inför granskning som visar hur närliggande grannar påverkas men även den närliggande kulturhistoriska bebyggelsen.

Byggnaden placeras så långt norrut som byggrätten medger. Genom denna placering skapas så mycket luft som möjligt mellan byggnad och villabebyggelse. Lägenheterna kan i huvudsak placeras med fönster i väster, norr och öster, vilket minimerar insynsproblem mellan boende och villor. Samtidigt skapar placeringen utrymme för utevistelse på den varma södersidan för de boende.

Fastigheten har en höjdskillnad på ca 4 m från den östra, lägre, delen till den västra, högre. Slutningen är relativt jämnt fördelad. Genom att höjden istället regleras med maximal nockhöjd skapas förutsättningar för att samspela med platsen och låta omgivning och terräng påverka byggnadens utformning.

Byggnaden förankras i platsens topografi genom att den trappas. Det innebär också att fotavtrycket kan minskas, genom att mittdelen utförs i tre plan samtidigt som den knyter ihop byggnadens olika våningsplan. Mellan västra och östra flygeln görs rum för en U-formad gård, som blir utblick från lägenheter och kommunikationsnod. Detta bidrar till hög orienterbarhet genom en nära kontakt med miljön utanför huset vid rörelse genom byggnaden.

Infarten till fastigheten kommer endast att ske direkt via Östra Järnvägsgatan. Parkeringsläge avgörs av att tomten enbart kan angöras från den östra sidans södra del.

Parkeringsytan kan delas upp i flera delar. Den södra delen av parkeringen placeras med en buffertzona mot villorna, för att möjliggöra planteringar. Bland annat en vintergrön häck- eller buskplantering föreslås för att minimera för bostadshusen störande ljus från billyktor.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Vaide Persson
Planingenjör

Datum: 2024-03-07

Dnr: KS 2019/00572

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 30 januari 2024, KS § 9, beslutat att anta **förslag till ändring av detaljplan för del av Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde, Getinge-Brogård 1:247 – Stinsgatan.**

Länsstyrelsen har den 15 februari 2024 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 27 februari 2024.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2024/3.

Samhällsutvecklingsavdelningen den 7 mars 2024.

Sändlista

Byggnadsnämnden
E.ON Energidistribution AB
Teknik- & fastighetsnämnden
Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
HEM Nät AB
Halmstads Stadsnät AB
Hemvårdsnämnden
Hallandstrafiken AB
Hyresgästföreningen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden

LBVA AB
Länsstyrelsen
Miljönämnden
Nordion Energi
Räddningsnämnden
Getinge samhällsförening
Skanova
Socialnämnden
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande granskningsutlåtande

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