

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

GASEN 1 M.FL.

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2012/0506

Kommunfullmäktige 2014-09-23

Plan 1037 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
7	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
10	FÖRUTSÄTTNINGAR
15	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
26	KÄLLOR

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. 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 2014-05-16
- Plankarta med bestämmelser och illustrationsplan 2014-05-16
- Behovsbedömning av miljöbedömning 2013-05-28
- Granskningsutlåtande 2014-05-16

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Detaljplaneprogram för Gasen 1 2009-10-14
- Fastighetsförteckning 2014-02-04
- Grundkarta 2014-01-31
- Samrådsredogörelse 2014-03-11

Övriga handlingar/utredningar:

- Parkeringsutredning 2010-03-19
- Bullerutredning, Akustikforum 2013-05-02
- Miljöteknisk undersökning 2013-12-18

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan med planbeskrivning. Efter samråd har samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit.

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

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Förtätning är lämpligt då planområdet har ett centralt läge intill ett av de större kollektivtrafikstråken i Halmstad med närhet till både buss, tåg samt gång- och cykelstråk. Även servicen är mycket god i området genom läget alldeles intill Nyhems torg. Bebyggelsen kommer att markera entrén till Halmstad och utgöra ett nytt inslag i stadsmiljön som på ett tydligt sätt visar vår tids arkitektur.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att flerbostadshus kan uppföras inom planområdet. Nyttillkommande byggnader anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande utseende och höjder. Hänsyn ska även tas till kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen. Planområdet ligger i ett bullerutsatt läge och avsteg från huvudregeln gällande trafikbuller är en förutsättning för att kunna bebygga området. Fasaden mellan gavlarna ut mot Laholmsvägen utformas i glas, på detta sätt skapas en luddämpad sida in mot bostadsgården dit hälften av bostadsrummen samt uteplats placeras.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott gav 2008-04-08 KBU § 125 byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse på fastigheten Gasen 1 för i första hand studentbostäder. I enlighet med kommunstyrelsens beslut gav byggnadsnämnden 2008-05-21 BN § 231 byggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva studentbostäder inom ovan nämnda fastighet. Ett planprogram togs fram som antogs 2010-04-20 KS § 80. I programmet redovisades fyra alternativa utformningar där en U-formad byggnad ansågs vara lämpligast med tanke på de skuggor som annars uppstår gentemot bebyggelsen på Nyhemsgatan 19 A-C. I övrigt bör utformningen av kvarteret hållas flexibel för att kunna anpassas till förutsättningarna för buller. Ny bebyggelse ska förhålla sig till byggnader i omgivningen med kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värde gällande takutformning och våningsantal. Vidare konstateras att ny bebyggelse inom Gasen 1 kommer få ett mycket exponerat läge längs med Laholmsvägen och bör ges ett modernt formspråk som speglar dagens arkitektur för att tydligt utgöra en kontrast mot stadsradhusen på fastigheterna Domherren 27-35.

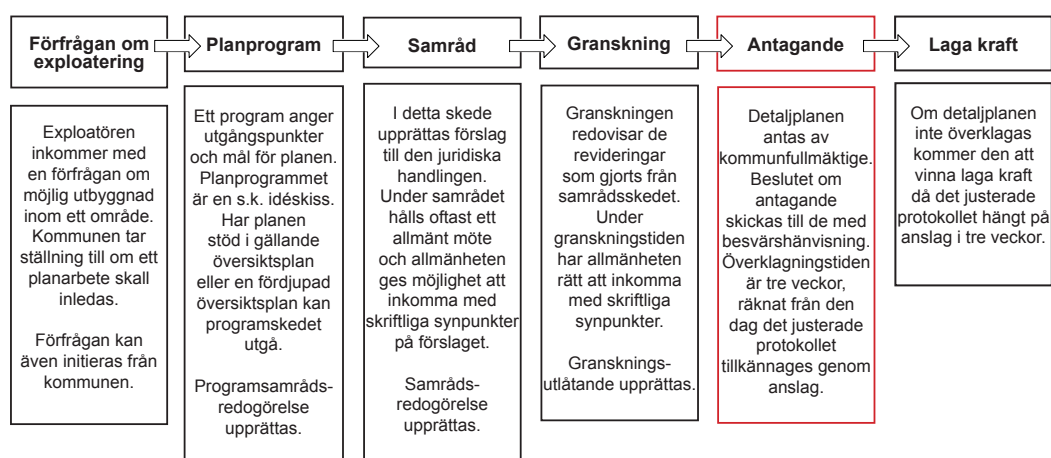
Efter programmets antagande har den dåvarande intressenten återtagit sin begäran om byggnation av studentbostäder och istället har en ny intressent visat intresse för byggnation av flerbostadshus som ska upplåtas som bostadsrätter inom fastigheten Gasen 1. Detta föranledde att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-06-05 § 126 gav samhällsbyggnadskontoret förnyat planuppdrag att fortsätta detaljplanearbetet inom fastigheten Gasen 1.

Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste 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.

Detaljplanen för Gasen 1 m.fl. handläggs med normalt förfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det innebär att detaljplanen är föremål för både samråd och granskning innan den antas av kommunfullmäktige. De synpunkter som inkom under samrådstiden, 18 juni till den 13 september 2013, har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare ges möjlighet att komma med kompletterande synpunkter inför antagandet genom att fullständiga handlingar översänds till dem. Handlingarna finns även tillgängliga på Halmstads kommuns hemsida under granskningstiden. Efter granskningen sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under andra kvartalet 2014.



Planprocessen - normalt förfarande

Plandata

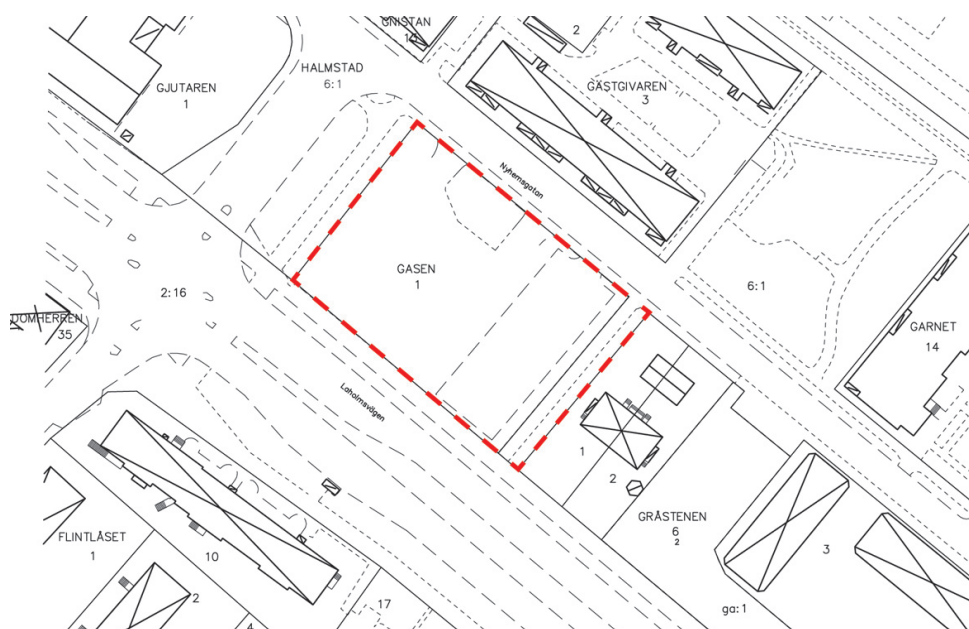
Lägesbestämning och areal

Planområdet består av fastigheten Gasen 1 samt del av Halmstad 6:1 och är beläget vid Laholmsvägen i Nyhem cirka 1,3 km från Halmstad centrum.

Området avgränsas i nordöst av Nyhemsgatan och i sydväst av Laholmsvägen. I nordväst gränsar planområdet till cykelbanan mot fastigheten Gjutaren 1 och i sydöst till fastigheten Gråstenen 1. Planområdet omfattar ca 3300 m².



Översiktskarta



Avgränsning av planområdet och omgivande fastigheter

Markägoförhållanden

Fastigheterna Gasen 1 samt Halmstad 6:1 ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är: *Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Giftfri miljö.*

Behovsbedömning

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

Ställningstagande

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

Skälen till bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området. Planområdet utsätts dock för höga bullervärden vilket medför att tekniska åtgärder kommer vara nödvändiga för att det ska vara lämpligt att uppföra bostäder. Eftersom planområdet har ett bra läge med goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar i direkt anslutning bedöms behovet av bil vara litet för boende inom planområdet. Inom planområdet har det förekommit verksamhet med ytbehandling och bensinhantering. Marken inom fastigheten kommer därför att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges. Med utgångspunkt i planens förutsättningar kommer de nationella miljömålen; *Begränsad klimatpåverkan*, *God bebyggd miljö* och *Giftfri miljö*, vara möjliga att uppfylla.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, anger ingen precisering av markanvändningen för fastigheten Gasen 1 annat än befintlig bebyggelse. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Halmstads nya översiktsplan *Framtidsplan 2030* (antagandehandling 2014-04-01) anger att stadsutveckling bör koncentreras till de fyra starkaste kollektivtrafikstråken. Planområdet ligger inom det sydöstra stråket i direkt anslutning till centrumnoden på Laholmsvägen.

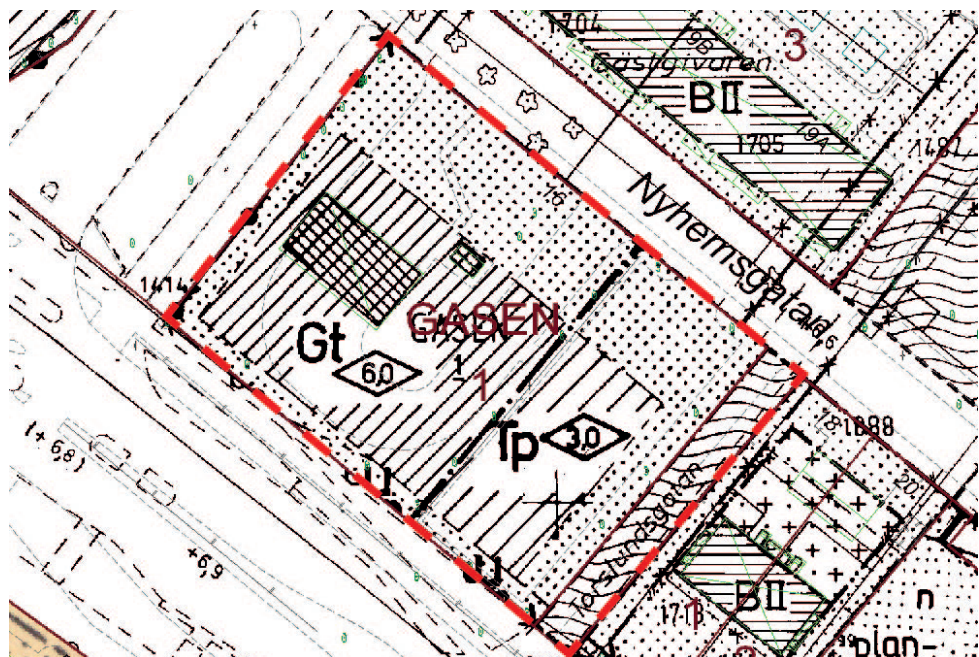
För att få störst effekt av centrumnoderna bör exploateringsgraden för bebyggelse vara högre i dessa lägen, vilket kan innebära såväl tätare som högre bebyggelse.

Planprogram

För kvarteret Gasen 1 finns ett planprogram 14 oktober 2009. Programmet syftade till att pröva Gasen 1 för i första hand studentbostäder. I programmet konstateras att stor vikt bör läggas på gestaltningen pga. det exponerade läget intill Laholmsvägen. Byggnader inom fastigheten bör få ett modernt formspråk för att spegla dagens arkitektur i syfte att utgöra en tydlig kontrast mot stadsradhusen på fastigheterna Domherren 27-35. I övrigt föreslås att byggnaderna bör anpassas till omkringliggande bebyggelse vad gäller våningsantal (3-4 våningar) och takutformning. Utformningen av kvarteret ska dock hållas flexibel för att anpassas till förutsättningarna för buller. I programmet redovisades fyra alternativa utformningar där en U-formad byggnad ansågs vara lämpligast med tanke på de skuggor som annars uppstår gentemot bebyggelsen på Nyhemsgatan 19 A-C.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan 771 och 618, laga kraft 1988-01-26 respektive 1977-12-30. Planerna har ingen genomförandetid kvar. Detaljplan 771 medger för Gasen 1 bensinstation med en byggnadshöjd på 6 meter samt parkering med en byggnadshöjd på 3 meter. U-område finns längs med Laholmsvägen. Utfartsförbud finns längs med Laholmsvägen samt mellan Gasen 1 och Gjutaren 1 i nordväst. För cykelbanan på Halmstad 6:1 anger detaljplan 618 ”park eller plantering”.



Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun såsom *Värdegrund Halmstad 2020* och *Planeringsdirektiv med budget 2014-2016*, vilka anger förutsättningarna för kommunens arbete.

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27. Det är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerhetställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Då Gasen 1 ligger som kvartersmark är vegetationen inom fastigheten ej redovisad i programmet.

I programmet konstateras att planområdet har ett utsatt läge intill Laholmsvägen och att avsteg från huvudregeln för de allmänna råden om buller därför är nödvändigt. Förutsättningar för att kunna göra avsteg är att det handlar om bebyggelse av stadskaraktär i centrala delar av städer och större tätorter. Avsteg kan också motiveras vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Avsteg från huvudregeln vid exploatering av Gasen 1 motiveras av att byggnationen kommer ske i ordnad kvartersstruktur och att fastigheten ligger i centrala Halmstad med direkt närhet till ett större kollektivtrafikstråk, samt även tågtrafik. Boverket menar att avsteg från huvudregeln bör kunna medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida dit minst hälften av bostadsrummen samt uteplats är vända. Samtliga utformningsalternativ som redovisas i planprogrammet visar att det är möjligt att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida under förutsättning att lägenheterna är genomgående. Slutsatsen är att projektet uppfyller de krav som specificerats för att kunna göra avsteg från huvudregeln.

Riksintresse och förordnande

Inga riksintressen berörs och ett genomförande av planen påverkar inte Natura 2000 områden. Närmaste Natura 2000 område är Aleskogen som ligger över 2 km från planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av en grusad yta där det tidigare låg en obemannad bensinstation. Bredvid finns en asfalterad parkeringsyta med plats för ca 36 bilar. Cykelbanan mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 i nordöst ingår i planområdet. Planområdet omges av vegetation i form av gräsytor, buskar och träd.

Teknik- och fritidsförvaltningen har inventerat trädbeståndet inom Gasen 1. Inom fastigheten finns gamla lindar i rad och solitärer av olika art i varierande storlek och ålder. De fem träden i nordväst mellan Gasen 1 och Gjutaren 1 har stort bevarandevärde det är önskvärt om dessa kan bevaras vid en exploatering. Resterande träd inom fastigheten har till största delen lågt bevarandevärde.

Vattenområden/strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning saknas för planområdet. Det finns dock en geoteknisk undersökning genomförd för grannfastigheten Gjutaren 1 från 2002. Den visar på att marken består av fyllning, i vissa fall torvlager, finsand och lera. Detta kan ge en viss vägledning för hur markförhållandena skulle kunna se ut för planområdet.

Inom Gasen 1 låg tidigare en obemannad bensinstation. När bensinstationen avvecklades och installationerna grävdes upp 2011 gjordes miljökontroll och samtidig schaktsanering. Kontroller utfördes i schaktväggar och schaktbottnar så att åtgärds målet, riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), inte överskrids i kvarvarande jord med avseende på petroleumföroreningar. I grundvatten påträffades inga petroleumföroreningar. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att man med rimlig säkerhet har visat att föroreningar som härstammar från drivmedelsförsäljningen inte längre finns på fastigheten i halter över åtgärds målet MKM.

Planområdet ligger inom ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Historik

Inom Gasen 1 har verksamheter kopplade till ytbehandling och bensinhantering funnits sedan 1930-talet. Den senaste verksamheten var en obemannad bensinstation som revs 2011, marken har stått oanvänd sedan dess.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Ett flertal byggnader i nära anslutning till planområdet finns utpekade i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering som bevarandevärda av klass B eller C samt som byggnadsklass 1 i *Bevara Halmstad*. Stadsradhusen utmed Laholmsvägen (Domherren 27-35) snett emot planområdet omfattas av kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan och ingår i ett större område med miljöklass M (§ 38 område). Det innebär att området är av särskilt kulturhistoriskt värde och av stor betydelse för stadsbilden. Husen på fastigheterna Domherren 27-35 utgörs av ett egnahemsområde med högklassig enhetlig arkitektur uppförda under 1920-talet. I fasadgestaltning och volym har bebyggelsen ett formspråk som anknyter till den förindustriella stadsbebyggelsen under 1800-talet samtidigt som den genom t.ex. upplösningen av det traditionella slutna stadskvarteret förebådar funktionalismen. Söder om Laholmsvägen på Flintlåset 1 ligger ett lamellhus av typen smalhus från 1940-talet. Huset har arkitekturhistoriskt värde och är utpekad i byggnadsinventeringen som klass C.



Domherren 27-35



Flintlåset 1

Bostäder

Befintlig bebyggelse i området har en blandad karaktär med både flerbostadshus, parhus, stadsradhus, studentlägenheter och affärslokaler. Även ålder och arkitektur på den befintliga bebyggelsen i området är av stor variation då den skiftar från ca 1920-1990-tal. Bebyggelsen är uppförd i framförallt puts eller tegel och har flacka taklutningar. Våningsantalen varierar från 1,5 till 4 våningar.



Gråstenen 1 sydöst om planområdet



Garnet 14 öster om planområdet

Kommersiell, offentlig och social service

I direkt anslutning till planområdet ligger Nyhems torg med mycket god service som bl.a. inrymmer två dagligvarubutiker, restaurang, café, apotek, bank och gym. Även stormarknad och vårdcentral finns inom 500 meter från planområdet. I Halmstads centrum ca 1,3 km västerut hittas all annan tänkbar service. Grundskola (Nyhems skolan) ligger precis norr om planområdet. Från planområdet är det ca 300 meter till Sturegymnasiet och 400 meter till Halmstads högskola.



Nyhems torg på fastigheten Gjutaren 1

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 20, 30 och 63. Hållplatsen är lokaliserad till Laholmsvägen (Nyhems torg) och ligger inom 80 meter från planområdet. Turtätheten är 9 turer/timme under dagtid vardagar. Från planområdet är det ca 600 meter till resecentrum (tåg och regionbussar) och ca 1 km till Österskans (terminal för stadsbusstrafiken).

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till huvudnätet för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelbanor är placerade på bägge sidorna av Laholmsvägen och sträcker sig mot centrum åt väst och mot Eurostop åt öst. Gång- och cykelbanor finns även mellan Gasen 1 och Gjutaren 1 i nordväst samt mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 i sydöst. Den senare har dock ingen funktion idag då målpunkt saknas där vägen ansluter till Laholmsvägen. Vägen ansluter till gång-och cykelbanan på den norra sidan av Nyhemsgatan, överfarten är i nuläget dock inte helt trafiksäker. Längs med Nyhemsgatan nordöst om planområdet finns idag enbart gångbanor.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger intill Laholmsvägen vilken är en av Halmstads större vägar och den sydligaste infarten från E6:an. Laholmsvägen är ett mycket viktigt kommunikationsstråk för staden och dess ytterområden, vägen sträcker sig direkt in mot centrum västerut och till motorvägen och Eurostop österut. 2012 uppgick trafikmängderna på Laholmsvägen till ca 20 600 fordon/dygn varav tung trafik utgjorde 2%. 2012 trafikerades gatan nordväst om planområdet av ca 2 600 fordon/dygn. Nyhemsgatan nordöst om planområdet trafikerades 2012 av ca 400 fordon/dygn. Tillåten hastighet på Laholmsvägen är 40 km/h, Nyhemsgatan begränsas till 30 km/h. In- och utfart till Gasen 1 sker via den nordöstra delen av planområdet mot Nyhemsgatan vilket även fortsättningsvis kommer att ske.

Friytor

Parker och torg

Närmaste grönområde ligger strax nordöst om planområdet och består av en liten park, ca 0,3 ha stor. Parken är utpekad i *Halmstads gröna värden* som "bostadspark". I programmet redovisas att lekplatsen kommer tas bort.

Parkering

Inom Gasen 1 finns en parkeringsyta med plats för ca 36 bilar som i dagsläget nyttjas av närboende i området. Det tidigare nyttjanderättavtalet som fanns för 18 av p-platserna har sagts upp.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

Ny bebyggelse inom planområdet kan kopplas på HEMs fjärrvärmenät, befintlig ledning finns i Nyhemsgatan.

Även bredband kan kopplas på det redan befintliga nätet i Nyhemsgatan med en kompletterande anslutning, då nätet ligger ca 150 meter sydöst om fastigheten vid servicehuset och de befintliga studentbostäderna.

Elanslutning till Gasen 1 kopplas från Långgatan via Nyhemsgatan vilket finns med i HEMs långsiktiga planering.

Dricks- och spillvatten

I anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt vatten- och avloppsnät som omfattar vatten- spillvatten- och dagvattenledningar. Samtliga ledningar är dragna utanför planområdet i Nyhemsgatan, och Laholmsvägen samt gång- och cykelbanorna i anslutning till planområdet. Anslutningspunkt till Gasen 1 finns i mitten av dess nordöstra gräns, till vilken ny bebyggelse kan kopplas in.

Dagvatten

Dagvattnet i området mynnar i kulvertar som leder vattnet hela vägen ner till Fylleån. Kulverterna byggdes under 1970-talet med dåtidens krav på dimensionering.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner finns vid kvarteret Krusbäret ca 350 meter norr om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Utgångspunkter

Förtätning i detta centrala läge utgör ett resurseffektivt utnyttjande av mark och infrastruktur. Ny bebyggelse inom planområdet får stora möjligheter att verkligen tillvarata sitt läge med goda förbindelser för både kollektivtrafik, tåg och cykel samt en väl utbyggd service. Det centrala läget invid Laholmsvägen medför dock att nya bostäder hamnar i ett delvis utsatt läge för buller, det är därför viktigt att bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att bullerriktvärdena kan uppfyllas. Avsteg från huvudregeln är en förutsättning för att kunna bebygga området. Skälen som motiverar avsteg är att planområdet har ett centralt läge i Halmstad i direkt anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk och ligger nära service. Lägenheterna kommer att utformas genomgående för att på så sätt skapa en luddämpad sida dit minst hälften av bostadsrummen samt uteplats placeras. Byggnationens utformande möjliggör att uteplatserna klarar huvudregeln, balkongerna som placeras mot den bullerstörda sidan utgör därmed komplement till uteplatserna. Bullerutredningen visar att med bullerskärm innehålls ljudnivåer för luddämpad sida in mot innergård förutsatt att samtliga lägenheter är genomgående. Krav på maximal ljudnivå för uteplats klaras in mot innergård med bullerskärm.

En viktig utgångspunkt är hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse i omgivningen. Ett flertal byggnader i nära anslutning till planområdet finns utpekade som bevarandevärda av klass B eller C i Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering samt som byggnadsklass 1 i *Bevara Halmstad*. Det är viktigt att ny bebyggelse inom planområdet inte förvanskar den kulturhistoriska miljön genom att försöka efterlikna bebyggelsen. Anpassning till omgivningen sker dock när det gäller fasadmateriell samt byggnadshöjder för de högre husen i omgivningen. Omkringliggande bebyggelse är framförallt utformade med puts- eller tegelfasad och är uppförda i mellan 1,5 och 4 våningar. Bebyggelsen inom planområdet ska därför utformas med robusta material såsom puts, tegel eller betong och inte uppfattas som högre än omkringliggande bebyggelse men samtidigt möjliggöra ett effektivt markutnyttjande. Bebyggelsen ska inte heller skapa skuggor på bakomliggande bebyggelse under tider på året då uteplatserna vanligtvis nyttjas.

Mark och vegetation

Mark och vegetation

I planförslaget prioriteras en grön utformning i syfte att skapa en

tilltalande boendemiljö. Ytor som omger bebyggelsen och parkeringsytan utformas med gräs och planteringar. Träd bevaras i den mån detta är möjligt, i annat fall kan träd nyplanteras ut mot Laholmsvägen i den befintliga alléns förlängning. Fasaden ut mot Laholmsvägen utformas i glas vilket kan ge en effekt av att vegetationen reflekteras utåt vilket bidrar till en utformningen uppfattas som ännu grönare. Träd kan även omge parkeringsytan samt placeras längs med Nyhemsgatan. Hårdgjorda ytor utgörs av parkeringen samt området framför entrén.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning görs i samband med projekteringen.

Bebyggelse

Användning

I planförslaget föreslås flerbostadshusbebyggelse i fyra våningar plus en extra indragen våning från ytterfasaderna mot nordväst, nordöst och sydöst. Husen planeras huvusakligen för smålägenheter men innehåller även ett antal större lägenheter och vänder sig därmed till flera ålderskategorier. Alla lägenheter skall vara genomgående.

Placering

Byggnaderna i planförslaget utgörs av två lameller som är placerade med gavlarna mot Laholmsvägen. Den norra byggrätten följer bebyggelselinjen från gaveln på det bakomliggande huset vid Nyhemsgatan 19 A-C.



Perspektiv från nordöst

Utformning

I förslaget består bebyggelsen volymmässigt av två lameller som binds samman med en gemensam loftgång. Båda byggnaderna uppförs i fyra våningar plus en extra indragen våning. Den indragna våningen syftar till att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande i detta centrala läge utan att bebyggelsen uppfattas som högre än omkringliggande bebyggelse. Mot Laholmsvägen är den översta våningen ej indragen men då det är ett bredare gaturum på den sidan kommer den högre bebyggelsen inte påverka bebyggelsen på samma sätt som övriga sidor där skalan är mindre.

Lägenheterna nås via en gemensam loftgång som vänder sig in mot gården. Loftgången är bredare ut mot Laholmsvägen för att möjliggöra att ljuddämpade uteplatser kan skapas. Balkongerna som vänder sig mot Gjutaren 1 och Gråstenen 1 utgör komplement till uteplatserna in mot gården. Samtliga lägenheter är genomgående för att möjliggöra att hälften av bostadsrummen kan placeras mot den ljuddämpade sidan. Kraven på förråd och förvaring uppfylls i respektive lägenhet. I den norra delen av planområdet mot Nyhemsgatan placeras ett förråd för skrymmande förvaring av cyklar, barnvagnar mm.

I illustrationen till planförslaget redovisas hur bebyggelsen kan utformas för att hög tillgänglighet ska åstadkommas inom planområdet.



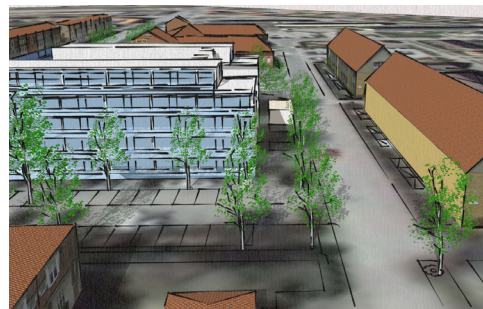
Solstudier

Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på följande sidor illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året.

Vårdagjämningen infaller den 20 mars, redovisade klockslag är valda efter tidpunkter då sol- och skuggförhållanden börjar påverka omgivningen. Sommarsolståndet infaller den 20-21 juni men då bebyggelsen inte har någon påverkan på omgivningen då har istället den 8 augusti valts för att visa hur sol- och skuggförhållanden ser ut i slutet av sommaren. Solstudien visar att bakomliggande bebyggelse skuggas under vissa tider på året men inte under sommaren då uteplatser vanligtvis nyttjas.



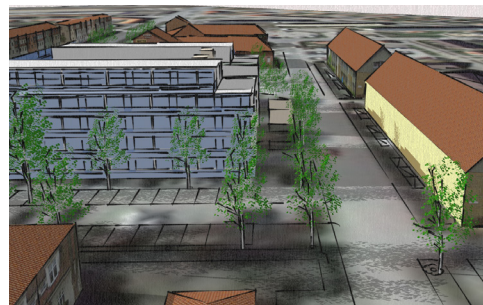
Vårdagjämningen kl. 9:00



Perspektiv vårdagjämningen kl. 9:00



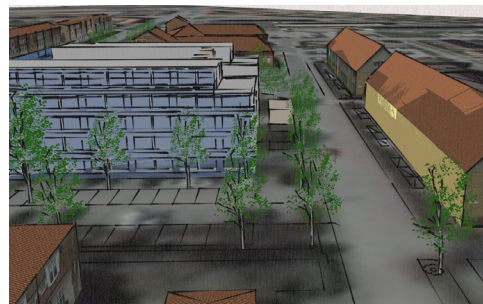
Vårdagjämningen kl. 14:00



Perspektiv vårdagjämningen kl. 14:00



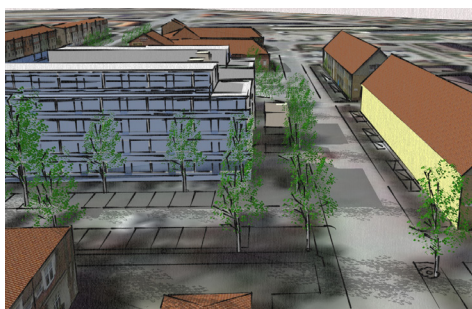
Vårdagjämningen kl. 17:00



Perspektiv vårdagjämningen kl. 17:00



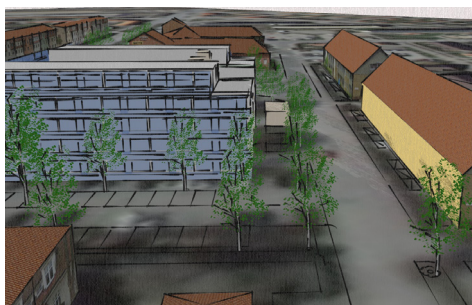
8 Augusti kl. 15:00



Perspektiv 8 Augusti kl. 15:00



8 Augusti kl. 18:00



Perspektiv 8 Augusti kl. 18:00

Gator och trafik

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar till befintliga gång- och cykelbanor och knyts på ett naturligt sätt ihop med dessa.

I planområdet ingår cykelbanan mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 som tas i anspråk för att möjliggöra en grönare utformning inom planområdet. Cykelbanan har ingen funktion idag då den ansluter till Laholmsvägen utan någon direkt målpunkt. Målpunkter finns vid korsningen Laholmsvägen-Margaretagatan eller Laholmsvägen-Östra Lyckan. I samband med detaljplanens genomförande kommer cykelbanans läge att flyttas. Kopplingen från norr löses istället genom att trottoaren längs med Nyhemsgatan 19 A-C breddas så att det finns plats för cykelbana där också. Gång- och cykelbanan höjs vid det nordvästra hörnet utanför planområdet vid Nyhemsgatan då detta är en mer logisk koppling som dessutom blir mer trafiksäker än dagens överfart.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik, de negativa effekterna bedöms dock ej vara betydande. Detta beror på att planområdet har ett centralt läge med mycket goda kollektivtrafikförbindelser samt ligger ca 600 meter från tågstationen. Även gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och ligger i direkt anslutning till planområdet. Behovet av bil bedöms därmed vara lågt.

Friytor

Grönytor och hårdgjorda ytor

Planförslaget tillför grönytor. Både gårdssidan samt ytor omkring hus och parkering utformas med grönytor och planteringar. Parkering samt yta framför entrén blir hårdgjorda friytor.

Parkering

Parkering anordnas öster om bebyggelsen. Antalet p-platser följer den parkeringsnorm som gäller för området. I detaljplanen regleras största bruttoarea till 3700 m² vilket ger ett behov av ca 30 p-platser. I illustrationen redovisas 28 p-platser plus 4 p-platser för rörelsehindrade.

Cykelparkering placeras i anslutning till respektive trapphus samt även i förrådet ut mot Nyhemsgatan.

Allmän plats

Andelen allmän plats minskar då befintlig cykelbana mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 tas i anspråk. Marken är planlagd som ”park eller plantering” och utgör ca 285 m² som övergår till kvartersmark.

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. Mätningar av luftkvalitet utförs på Viktoriagatan då den sträckan antas ha den sämsta luftkvaliteten i Halmstads kommun. I ett flerårsperspektiv ligger mätvärdena för PM10 i Halmstad mellan nedre och övre utvärderingströsklarna. Eftersom planområdet ligger längre från Viktoriagatan med en mindre andel trafik är risken liten att värdena för PM10 överskrids intill planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms inte medföra att värdena påverkas nämnvärt.

Folkhälsa

Det råder idag stor brist på bostadsrätter på Öster. Byggnation av bostadsrätter bidrar till en bättre blandning av upplåtelseformer då området framförallt domineras av hyresrätter. Detta är mycket positivt för den sociala hållbarheten.

Planområdet ligger i ett område med mycket god infrastruktur och service. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Genom att möjliggöra fler centralt belägna bostäder med mycket god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk samt affärer blir det möjligt för alla att få ihop det dagliga livet. Detta medför att projektet även blir hållbart ur ett ekonomiskt och ett ekologiskt perspektiv.

Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggandestadsplaneringärklararumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet. Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter på de gemensamma loftgångarna.

Risk

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

Markföroreningar

Med tillåten markanvändning Bostäder (B) ska marken saneras till känslig markanvändning (KM). Enligt planbestämmelse på plankartan får bygglov inte beviljas förrän marken har sanerats i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM).

Buller

Inför samrådet har en bullerutredning genomförts för fastigheten Gasen 1. I utredningen redovisas gällande riktlinjer, beräkningsmetod, förutsättningar, beräknade ekvivalenta och maximala ljudtrycksnivåer samt förslag till åtgärd. De riktvärden som gäller för huvudregeln är 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Aktuella ljudkrav inomhus ska alltid uppfyllas, riktvärden för detta är 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus. Därmed rekommenderas dimensionering av fönster, fönsterdörrar, friskluftsventiler och eventuella ytterligare genomförningar för innehållande av dessa ljudkrav med hänsyn till ljudnivåer utomhus.

Enligt *Boverkets Allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen* får avsteg från huvudregeln endast göras i centrala delar av städer eller större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär eller komplettering av bebyggelse vid kollektivtrafikstråk. Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Tyst sida innebär att den totala ekvivalentnivån är högst 45 dBA. Ljuddämpad sida innebär att den totala ekvivalentnivån är högst 50 dBA. För både tyst och ljuddämpad sida gäller att maximalnivån ska vara högst 70 dBA. Om planen möjliggör en uteplats som klarar huvudregeln kan en balkong som inte klarar gällande riktvärden utgöra ett komplement.

Bullerutredningen visar att det framförallt är gavlarna ut mot Laholmsvägen som utsätts för ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dBA. Den planerade glasfasaden möjliggör att en ljuddämpad sida kan åstadkommas. Avsteg från huvudregeln är en förutsättning för att kunna bebygga området. Skälen som motiverar avsteg är att planområdet har ett centralt läge i Halmstad i direkt anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk och nära service. Med planbestämmelser säkerställs att lägenheterna kommer utformas genomgående med minst hälften av bostadsrummen samt uteplatser placerade mot ljuddämpad sida. Planen möjliggör att uteplatserna klarar huvudregeln, balkongerna som placeras mot den bullerstörda sidan utgör därmed komplement till uteplatserna. Balkongerna är dock inte redovisade i bullerutredningen, men om dessa utformas med slutna räcken medför det att ljudnivån sänks ytterligare med ca 2 decibel.

Inga stora förändringar gällande trafikmängderna för Laholmsvägen förväntas fram till år 2030. Beroende på val av infrastruktur med omfördelning av trafiken till ny infartsled samt flytt mot Wrangelsgatan antas trafikmängderna bli 20 600 - 25 800 fordonsrörelser/dygn.

Enligt bullerutredningen ökar den ekvivalenta ljudnivån endast med 1 dB med en ökning i trafikmängd på 25%, 2 dB för 60% och 3 dB för 100%.

En fördjupad bullerutredning kommer att tas fram i bygglovsskedet.

Säkerhet

Uppställningsplatser för stegbilar behövs för vardera byggnad i planförslaget. Kraven som ställs är att det ska finnas ett hinderfritt avstånd på max 9 meter från respektive byggnad för att det ska vara möjligt att tillgodoräkna sig räddningstjänstens stegar som den ena utrymningsvägen. I den östra delen löses det genom att parkeringsytan nyttjas. I den västra delen nyttjas istället cykelbanan mellan Gasen 1 och Gjutaren 1.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutning till nätet bör ske längs med hela den nordöstra sidan mot Nyhemsgatan för att uppnå tillräcklig kapacitet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen i området är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. För ny bebyggelse krävs fördröjning inom kvartersmarken till följd av ökade hårdgjorda ytor. Fördröjningen ska utgå från 20 liter/sekund och hektar för att klara dimensioneringen nedströms. Bestämmelse om mark som ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten redovisas på plankartan. Ett dagvattenmagasin som klarar fördröjningen kommer placeras där, utpekad yta är tillräckligt stor för det behov som krävs.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering. Planen möjliggör att ett sophus kan placeras längs med Nyhemsgatan på ytan markerat med plusmark på plankartan. Placeringen är vald för att nå bästa möjliga tillgänglighet för boende samt med hänsyn till tillgängligheten för tömningsfordon. Planen möjliggör att avfallshantering även kan utformas med underjordiska djupbehållare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
Juni -13	Samråd
Mars-14	Granskning
Sept -14	Antagande

Genomförande

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

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

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät

GC-bana

El och fjärrvärme

Bredband

Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritidsförvaltningen

Teknik- och fritidsförvaltningen

HEM

Halmstads stadsnät

Fastighetsägaren

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att fastigheten Gasen 1 genom fastighetsbildningsåtgärder avses att utökas med del av fastigheten Halmstad 6:1, på vilken del det idag finns en cykelbana och omgivande grönytor. Cykelbanan kommer genom förslaget att flyttas och utrymmet kommer istället att tjäna som parkering och plats för dagvattenfördröjning.

Servitut

Det är på ledningshavarens ansvar att ansöka om ledningsrätt för eventuella ledningar inom i detaljplanen utlagt ”u”-område.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inklusive bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark, bekostas av exploatör.

Halmstads kommun, Samhällsbyggnadskontoret initierar, ansvarar för och bekostar den fastighetsbildning som avses genomföras till följd av detaljplanen. Ansökningar om eventuella ledningsrätter inom detaljplanen initieras och bekostas av respektive ledningshavare.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

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

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Exploatör bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerade undersökningar avseende rådande grundförhållanden, som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av exploatör.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Teknik- och fritidsförvaltningen har beräknat kostnaderna för anläggande av ny cykelväg utanför detaljplaneområdet, vid Nyhemsgatan, till 190000 kr. (Anläggning av cykelbana bekostas av exploateringen).

Utbyggnadskostnaden för föreslagen gc-bana utmed Nyhemsgatans norra sida uppgår till ca 260.000:- kronor.

Genomförande

Anläggandet av gc-banan kan efter sedvanligt avrop från Samhällsbyggnadskontoret komma till stånd genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

Medverkande tjänstemän

- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Ellinor Tjernström, Samhällsbyggnadskontoret
- Henrik Eliasson, Samhällsbyggnadskontoret (t.o.m. samrådet)
- Maria Carlsson, WSP
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Sofia Warpman, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Robert Hyll, LBVA
- Julia Anshelm, Byggnadskontoret (t.o.m. samrådet)
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Per-Anders Olsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret
- Andreas Häggkvist, Räddningstjänsten i Halmstad
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten i Halmstad

KÄLLOR

- Allmänna råd 2008:1 - Buller i planeringen, Boverket 2008
- Bevara Halmstad - Förslag till bevarandeplan för Halmstad, 1985
- Halmstadsbygd - att bevara, Program för kulturmiljövård, Del 2. Områden och objekt, 1992
- Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv, 2008
- Handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014
- Planeringsdirektiv med budget 2013-2015
- Trädinventering, Teknik- och fritidsförvaltningen 2013-01-03
- Värdegrund Halmstad 2020
- www.miljomal.nu (besökt 2013-04-02)
- Illustrationer - Tengbom arkitekter 2013

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Lasse Sabell
Planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

GASEN 1 M.FL.

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

KS 2012/0506 Plan 1037 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-06-11

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet. Förtätning är lämpligt då planområdet har ett centralt läge intill ett av de större kollektivtrafikstråken i Halmstad med närhet till både buss, tåg samt gång- och cykelstråk. Även servicen är mycket god i området med läget alldeles intill Nyhems torg. Bebyggelsen ska markera entrén till Halmstad och utgöra ett nytt inslag i stadsmiljön som på ett tydligt sätt visar vår tids arkitektur.

Planområdet består av fastigheten Gasen 1 samt del av Halmstad 6:1 och är beläget vid Laholmsvägen i Nyhem cirka 1,3 km från Halmstad centrum.

Byggnaderna inom planområdet anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande utseende och höjder. Hänsyn tas även till kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen.

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 planförslaget inte bedöms påverka några riksintressen eller andra övergripande skydd eller regleringar. Vidare överensstämmer förändringarna med vad översiktsplanen anger för området. Planområdet utsetts dock för höga bullervärden vilket medför att tekniska åtgärder kommer vara nödvändiga för att det ska vara möjligt att uppföra bostäder. Eftersom planområdet har ett bra läge med goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelvägar i direkt anslutning bedöms behovet av bil vara litet för boende inom planområdet. Inom planområdet har det förekommit verksamhet med ytbehandling och bensinhantering. Marken inom fastigheten kommer därför att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges. Med utgångspunkt i planens förutsättningar kommer de nationella miljömålen; Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Giftfri miljö, vara möjliga att uppfylla.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av detaljplan 771 och 618, laga kraft 1988-01-26 respektive 1977-12-30. Fastigheten Gasen 1 består av en grusad yta där det tidigare fanns en obemannad bensinstation, när bensinstationen revs sanerades marken till mindre känslig markanvändning (MKM). Bredvid finns en parkeringsyta med plats för ca 36 bilar. Cykelbanan mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 i nordöst ingår även i planområdet.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

Översiktsplan ÖP 2000, laga kraft 2002-12-12, anger ingen precisering av markanvändningen för kvarteret Gasen annat än befintlig bebyggelse. Planen anses därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Halmstads nya översiktsplan *Framtidsplan 2030* (samrådshandling 2013-02-26) anger att stadsutveckling bör koncentreras till de fyra starkaste kollektivtrafikstråken. Planområdet ligger inom det sydöstra stråket i direkt anslutning till centrumnoden på Laholmsvägen. För att få störst effekt av centrumnoderna bör exploateringsgraden för bebyggelse vara högre i dessa lägen, vilket kan innebära såväl tätare som högre bebyggelse.

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 planområdet eller dess närhet. Närmaste Natura 2000 område är Aleskogen som ligger över 2 km från planområdet och anses inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x		x		Föreslagen användning går i linje med Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden. Området lämpar sig för bostadsbebyggelse då det ligger i ett befintligt bostadsområde med väl utbyggd infrastruktur med närhet till service och kollektivtrafik i form av buss och järnvägsstation. Planområdet ligger bredvid Laholmsvägen som är en av de stora infartslederna till Halmstad. Detta medför att området utsätts för höga bullervärden och att åtgärder kommer vara nödvändiga för att det ska vara lämpligt att uppföra bostäder.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Inga riksintressen finns inom eller i anslutning till planområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.						Planområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Nej
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x		x		Stadsradhusen i anslutning till Gasen 1, fastigheterna Domherren 27-35, är utpekade i Byggnadsinventeringen som klass B och i Bevara Halmstad som byggnads-klass 1 samt ingår i ett kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan. Söder om Laholmsvägen på Flintlåset 1 ligger ett lamellhus som är utpekad i byggnadsin-venteringen som klass C.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x	x			<u>Bullerstörningar mm</u> En bullerutredning har tagits fram som visar att det framförallt är gavlarna ut mot Laholmsvägen som utsätts för ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dBA. Den planerade glasfasaden möjliggör att en ljuddämpad sida kan åstadkommas. Avsteg från huvudregeln* är en förutsättning för att kunna bebygga området. Skälen som motiverar avsteg från huvudregeln är att planområdet har ett centralt läge i Halmstad i direkt anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk och nära service. Lägenheterna kommer att utformas genomgående och med minst hälften av bostadsrummen samt uteplats placerade mot ljuddämpad sida.
	x				x	<u>Luftkvalitet</u> Mätningar av luftkvalitet utförs på Viktoriagatan då den sträckan antas ha den sämsta luftkvaliteten i Halmstads kommun. I ett flerårsperspektiv ligger mätvärdena för PM10 i Halmstad mellan nedre och övre utvärderingströsklarna. Eftersom planområdet ligger längre från Viktoriagatan med en mindre andel trafik är risken liten att värdena för PM10 överskrider intill planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms inte medföra att dessa värden påverkas nämnvärt.
		x			x	<u>Trafik</u> Planområdet gränsar till Laholmsvägen i söder. Detta är en viktig infartsled till centrum samt en central huvudgata för stora delar av östra Halmstad. 2012 uppgick trafikmängderna på Laholmsvägen till ca 20 600 fordon/dygn varav tung trafik utgjorde 2%. Inga betydande förändringar i trafikmängder förväntas fram till år 2030. Beroende på val av infrastruktur med omfördelning av trafiken till ny infartsled samt flytt mot Wrangelsgatan antas trafikmängderna bli 20 600 - 25 800 fordonsrörelser/dygn. Möjligheten att nyttja kollektiva transportsätt samt gång och cykel är stor då busshållplatser samt gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till planområdet, vilket minskar bilbehovet.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom ett lågriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

6 BEHOVSBEDÖMNING AV DETALJPLAN FÖR GASEN 1 M.FL.

* De riktvärden som gäller för huvudregeln är 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Aktuella ljudkrav inomhus ska alltid uppfyllas, riktvärden för detta är 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Då planområdet ligger utmed en större väg finns alltid risken för olyckor med oskyddade trafikanter som korsar vägen. Denna risk är dock inte större för just detta planområde än någon annan korsning i staden.
Förorenad mark	x			x		Inom Gasen 1 låg tidigare en obemannad bensinstation. När bensinstationen avvecklades och installationerna grävdes upp 2011 gjordes miljökontroll och samtidig schaktsanering. Kontroller utfördes i schaktväggar och schaktbottnar så att åtgärds målet, riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), inte överskreds i kvarvarande jord med avseende på petroleumföroreningar. I grundvatten påträffades inga petroleumföroreningar. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att man med rimlig säkerhet har visat att föroreningar som härstammar från drivmedelsförsäljningen inte längre finns på fastigheten i halter över åtgärds målet MKM. För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig inom fastigheten måste marken saneras till känslig markanvändning (KM). Dagvatten i området mynnar i kulvertar som leder vattnet hela vägen ner till Fylleån. Kulverterna byggdes under 1970-talet med dåtidens krav på dimensionering. Det medför att dagvatten behöver fördröjas inom fastigheten till följd av ökad hårdgörandegrad och att dagvattenflödet som släpps ut maximalt bör vara 20 liter/sekund och hektar. Sedan 2011 har det inte funnits någon verksamhet på platsen och marken har sanerats till MKM, innan bygglov får ges kommer marken saneras till KM. Med rimlig säkerhet bedöms därmed risken för negativ påverkan av vattenkvaliteten vara liten.
Landskapsbild	x			x		En ny byggnad inom planområdet kommer att placeras i ett mycket visuellt läge och synas tydligt från Laholmsvägen. Detta betyder att många människor kommer att passera byggnaden och få intryck av den. Stor vikt bör därför läggas på gestaltningen av bebyggelsen samt att byggnaderna placeras på ett stadsmässigt sätt i kvarteret.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Risken är liten att värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM10) överskrids intill planområdet. De förändringar som föreslås i planförslaget bedöms inte medföra att dessa värden påverkas nämnvärt. Dagvatten i området mynnar i kulvertar som leder vattnet till Fylleån. Marken är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM) och kommer saneras till känslig markanvändning (KM). Med rimlig säkerhet bedöms därmed risken för negativ påverkan av vattenkvaliteten vara liten.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Från planområdet är det mycket nära till kollektivtrafik i form av buss med en hög turtäthet samt järnvägsstation. Busshållplats ligger inom 80 meter och järnvägsstationen ligger ca 600 meter från planområdet. Det finns även stora möjligheter till att gå eller cykla då planområdet ligger i direkt anslutning till supercykelstråket längs med Laholmsvägen.
- God bebyggd miljö	Möjlighet finns att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet. Enligt bullerutredningen kommer ny bebyggelse inom planområdet till viss del utsättas för ekvivalent ljudnivå överskridande 55 dBA vid fasad. Byggnader ska därför utformas på ett sådant tekniskt sätt att en acceptabel ljudnivå uppnås. Åtgärder för att uppfylla riktvärdena för buller åstadkoms bl.a. genom uppförande av en fasad i glas som medför att en s.k. ljuddämpad sida skapas. Uteplats placeras på den ljuddämpade sidan vilket blir möjligt då samtliga lägenheter ska vara genomgående, balkonger på motstående sida utgör komplement till uteplatserna på den ljuddämpade sidan. Ljudkraven inomhus ska alltid uppfyllas, dimensionering av fönster, fönsterdörrar, friskluftsventiler etc. ska göras med hänsyn till detta.
- Giftfri miljö	Inom planområdet har det tidigare förekommit verksamhet med ytbehandling och bensinhantering. Marken inom planområdet kommer att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges.

Effekter av tilltänkt markanvändning

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Buller Bullerutredningen visar att ny bostadsbebyggelse inom planområdet till viss del kommer utsättas för ekvivalent ljudnivå överskridande 55 dBA vid fasad. Detta kan påverka boende negativt med tanke på hälsa och välbefinnande. 2. Förorenad mark Inom planområdet har det förekommit ytbehandling och bensinhantering varvat sedan 1930-talet. När bensinstationen revs som tidigare låg inom Gasen 1 sanerades marken till mindre känslig markanvändning (MKM). För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig måste marken saneras till känslig markanvändning (KM). 3. Stadsbild Stadsbilden för kvarteret kommer att förändras vid en exploatering av fastigheten. I närheten av planområdet finns värdefulla byggnader som är utpekade i byggnadsinventeringen som klass B och C samt i Bevara Halmstad som byggnadsklass 1 och ingår även i kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan. 4. Trafik Trafiken väntas inte öka i någon större omfattning till följd av ny bebyggelse då planområdet ligger i direkt anslutning till både busshållplatser samt gång- och cykelstråk. Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM10) överstigs troligen inte i anslutning till planområdet.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas sannolikhet	1. Buller Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån till viss del överskrider 55 dBA vid fasad. 2. Förorenad mark Marken inom Gasen 1 är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM). Marken kommer att undersökas och saneras till känslig markanvändning (KM) innan bygglov får ges. 3. Stadsbild Om planområdet exploateras med byggnader i fyra våningar plus en indragen våning kommer stadsbilden i området att förändras. Ny bebyggelse inom fastigheten Gasen 1 ska ges ett modernt formspråk som tydligt utgör en kontrast mot omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen kommer därmed inte nämnvärt påverka de miljöskapande värdena för fastigheterna Domherren 27-35. 4. Trafik Det är relativt troligt att ny bebyggelse inte kommer bidra till någon större ökning av trafiken då planområdet har ett bra läge invid kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Inga stora förändringar gällande trafikmängderna för Laholmsvägen förväntas fram till år 2030. Beroende på val av infrastruktur med omfördelning av trafiken till ny infartsled samt flytt mot Wrangelsgatan antas trafikmängderna bli 20 600 - 25 800 fordonsrörelser/dygn. Framförallt den tunga trafiken förväntas minska med dessa åtgärder vilket skulle ge en bättre luftkvalitet, värdena för PM10 kan därmed minska något mot nuläget.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Buller Bebyggelsen utformas så att en ljuddämpad sida skapas vilket åstadkoms genom teknisk utformning, placering av byggnader samt genomgående lägenheter. Detta medför att boendemiljön blir lämplig för framtida boende. Ny bebyggelse inom planområdet fungerar även som avskärmning till befintlig bakomliggande bebyggelse. Boendemiljön kommer därmed även förbättras för boende i befintlig bebyggelse. 2. Förorenad mark Marken är sanerad till mindre känslig markanvändning (MKM), innan bygglov får ges ska marken saneras till känslig markanvändning (KM). Det innebär att boende inte kommer utsättas för markföroreningar och får en lämplig boendemiljö. 3. Stadsbild En exploatering av planområdet påverkar stadsbilden lokalt i området. För att skapa ett kvarter som på ett bra sätt hanterar detta bör stor vikt läggas vid gestaltning och utformning. Byggnaderna bör anpassas till höjderna för omkringliggande bebyggelse och bör därmed inte överstiga fyra till fem våningar samt inte påverka befintlig bebyggelse vad gäller sol- och skuggförhållanden. Vidare bör byggnaderna få ett modernt formspråk och spegla dagens arkitektur för att tydligt utgöra en kontrast mot stadsradhusen på fastigheterna Domherren 27-35. 4. Trafik Behovet av bil för boende inom planområdet bedöms vara lågt då det runt planområdet finns god tillgång till kollektivtrafik och det är gångavstånd till resecentrum, Halmstads högskola, Stora torg (centrum) samt stadsdelscentrum. Boende i goda kollektivtrafiklägen gynnar ökat kollektivtrafikanvändande och minskar bilberoendet vilket i sin tur gynnar luftkvaliteten. Inga stora förändringar gällande trafikmängderna för Laholmsvägen förväntas fram till år 2030. Detta eftersom en ny infartsled planeras samt att befintliga trafikmängder omfördelas till framförallt Wrangelsgatan. Den tunga trafiken kommer minska med dessa åtgärder vilket bidrar till att värdena för PM10 kan minska något i planområdets närhet.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Buller Bullernivåerna är relativt jämna under dagtid då det går mycket trafik på Laholmsvägen. Störst koncentration av trafik sker vid arbetsdagens början och slut. Under kvällstid och nattetid minskar trafiken och därmed även störningarna av buller. Inga stora förändringar i trafikmängder förväntas fram till år 2030. Enligt bullerutredningen kommer en ökning av trafikmängderna med 25% medföra att den ekvivalenta ljudnivån ökar med 1 dB, 2 dB för 60% och 3 dB för 100%. 2. Förorenad mark En sanering av marken inom planområdet till känslig markanvändning (KM) får en varaktigt positiv effekt då fastigheten ersätts med bostadsbebyggelse vilket inte ger upphov till föroreningar. 3. Stadsbild En förändring av bebyggelse i kvarteret förväntas ha en lång varaktighet. Bebyggelse inom planområdet med tidsenlig arkitektur bidrar till att tydliggöra de olika bebyggelseepokerna i framtiden. 4. Trafik Eventuella framtida större trafikleder kan medföra att trafiken på Laholmsvägen minskar. Trafikflödena är som störst under dagtid. Om trafikflödena minskar förbättras luftkvaliteten.

Medverkande tjänstemän

Ellinor Tjernström, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström

Planchef

Henrik Eliasson

Planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

GASEN 1 M.FL.



NYHEM, HALMSTADS KOMMUN
Plan 1037 K

Normalt förfarande, KS 2012/0506
Kommunfullmäktige 2014-09-23

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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§.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-03-11 KSU 65 genomförts under tiden 18 mars - 17 april 2014. 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 10 stycken berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Hallandstrafiken
- Byggnadskontoret
- Teknik och fritidsnämnden

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Dagvatten
- Exploateringsgrad
- Buller
- Byggnadshöjden
- Markföreningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planhandlingen justeras gällande genomförande beskrivningen, plankartan förtydligas gällande exploateringsgrad.

Samt mindre redaktionella justeringar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,

- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Ytan för parkeringen är inte längre prick -markerad och saknar bestämmelser om höjd och exploateringsgrad. Kommunen bör reglera exploateringen så att det är klart vad som kan förväntas på den ytan.

Kommentar

Plankartan justeras så att det framgår hur parkeringsytan skall exploateras.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSKONTORET

Utseende; f₁

Här bör läggas till *eller liknande* efter föreslagen bestämmelse då det finns fler material än nämnda med vilka det i planhandlingarna beskrivna uttrycket kan åstadkommas.

Byggnadsteknik; b₁

I planhandlingarna tydliggörs att enligt den bullerutredning som gjorts kan det bli svårt att komma under en ekvivalent bullernivå på 55 dBA vid fasad utmed Laholmsvägen/ gavlar mot Laholmsvägen. Många av de lägenheter som kommer att byggas vänder sig dock inte mot Laholmsvägen utan mot Gjutaren 1 respektive Gråstenen 1. Boverkets Allmänna råd 2008:1 ska följas. Om en fördjupad bullerutredning inför bygglov visar att ljudnivån utomhus vid fasad inte kommer att överskrida 55 dBA behöver inte avsteg göras. Om denna situation uppstår menar byggnadskontoret att planbestämmelsen b1 är för preciserad. Tillägg till bestämmelsen bör göras. Detta tillägg kan exempelvis formuleras ”där ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad överskrider 55 dBA.”

I planhandlingarna talas om en luddämpad sida som 45-50 dBA. I planbestämmelserna på plankartan står istället tyst sida vilket förmodas vara ett misstag. Planbestämmelserna behöver därför korrigeras.

Kommentar

Texten i planbestämmelserna revideras i enlighet med yttrandet.

TEKNIK OCH FRITIDSNÄMNDEN

Dagvatten

Under ”UPPLYSNING” på plankartan framgår att ” Från fastigheten bör släppas ett dagvattenflöde av maximalt 20 liter per sekund och hektar vid ett regn med 10-års återkomsttid.”

LBVA vill förtydliga att förutsättningen för att kunna exploatera fastigheten i den omfattning som planen föreslår är att dagvatten fördröjs innan det når det allmänna ledningsnätet i Nyhemsgatan. Fördröjningskrav ställs för att inte överbelasta det allmänna ledningsnätet och bidra till översvämning i bebyggelseområden som ansluter till ledningsnätet. Det är det viktigt att fördröjningskravet blir tydligt för exploitören vid genomförandet av planen.

Kommentar

Informationen noteras

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

HALLANDSTRAFIKEN

Kollektivtrafiken

Hallandstrafiken inkom med följande yttrande: Hallandstrafiken är positiva till en förtätning av staden. Den föreslagna platsen ligger väldigt bra till allmänna kommunikationer med buss och tåg. Närmaste hållplats är Nyhems Torg där stadsbussar stannar och Högsolan där både stadsbussar och regionsbussar stannar.

Kommentar

Informationen noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- HEM
- Fastighetskontoret
- Räddningstjänsten
- Hyresgästföreningen
- Lantmäterimyndigheten Halmstad Kommun
- E.on Elnät Sverige AB

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

GRÅSTENEN 2, ANNE-CHRISTINE OCH JÖRGEN JOSEFSSON

Man vill ha en tydligare redovisning av mätpunkter och värden gällande den gjorda miljötekniska undersökningen.

Man anser att det enda vettiga lösningen är att ett parkeringsgarage under fastigheten.

Man anser att det inte skall tillåtas 5 våningshus istället för områdets 3 -våningsnorm. Detta kommer att leda till deras innergård kommer att få total skugga under sena eftermiddagar och kvällar under sommartid något man inte accepterar. Man påpekar att ”om man följt gällande 3 -våningsnorm och inte flyttat byggnaderna närmare oss drabbats av denna”... ”solförmörkelse”. Man vidhåller vidare sitt tidigare yttrande i samrådsskedet 2013 09 13 till fullo i alla avseenden.

Kommentar

- Den miljötekniska undersökningen finns som en bilaga till planhandlingen, där framgår den efterfrågade informationen.
- Gällande P-platser, så följer antalet p-platser den av kommunen framtagna p-normen.
- En viss förändring av ett områdes karaktär när det gäller till exempel våningsantal går inte att undvika och en viss förändring måste även kunna tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas. I samband med de gjorda solstudien gjordes en anpassning av byggnationen med en indragen 5:e våning för att minska skuggningen.

GRÅSTENEN 1, JOHN SÖDERSTRÖM

1. Den stora parkeringsplatsen ligger i allt för nära anslutning till vår fastighet. Onekligen kommer parkeringsplatsen att utgöra ett oacceptabelt störande inslag, som kommer att beröra oss både inomhus och utomhus. Planen beaktar på intet sätt den befintliga grannbebyggelsen.
2. Den planerade höghusbebyggelsen kommer att skuggbelägga väsentliga delar av både vår bostadsdel och tomtedel. På grund av skuggbildningen kommer också användningen av vår utealtan begränsas starkt.
3. Planen medger höghusbebyggelse, något som ej står i harmoni med den övriga bebyggelsen i området.
4. Den tätt planerade bebyggelsen ger ett alltför litet utrymme för grönytor och parkering. Marken blir helt enkelt alltför starkt exploaterad utan att ta hänsyn till naturvärden och parkeringsutrymmen.

Samtliga 4 punkter, som jag noterat ovan, står i klar strid med plan- och bygglagens intentioner. De stora skador, som planen kommer att åsamka oss, är helt oacceptabla.

Kommentar

- En viss förändring av ett områdes karaktär när det gäller till exempel våningsantal går inte att undvika och en viss förändring måste även kunna tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas.
- I samband med de gjorda solstudien gjordes en anpassning av byggnationen med en indragen 5:e våning för att minska skuggningen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Våningshöjden (Grannar)

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gråstenen 1	John Söderström	Nyhemsgatan 18
Gråstenen 2	Ann- Christin Josefsson	Nyhemsgatan 20
Gråstenen 2	Jörgen Josefsson	Nyhemsgatan 20

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Gnistan 13	Krister Dahlström	Nyhemsgatan 13 A
	Elsa Nilsson	Nyhemsgatan 13 A
	David Smith	Nyhemsgatan 13 A
	Ali Faiza	Nyhemsgatan 13 A
	Marianne Johansson	Nyhemsgatan 13 A
Gästgivaren 3	Eva Lindvall	Nyhemsgatan 19B

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

GASEN 1 M.FL.

NYHEM, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande KS 2012/0506

Samhällsbyggnadskontoret 2014-03-11

Plan 1037 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

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

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-06-11 § 164 genomförts under tiden 18 juni - 13 september 2013. Myndigheter, förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 19 augusti 2013 på Rådhuset. Då det inte kom någon på samrådsmötet finns det inga minnesanteckningar. Vid möte på KSU 2014-02-11 § 34 återremitterades detaljplanen för att säkra de befintliga lindarna vid gc-banan intill Föreningsgatan med planbeteckningen n och utreda möjligheten att flytta byggrätten något söderut.

Yttranden har inkommit från 10 berörda remissinstanser. Följande 5 remissinstanser har inkommit med synpunkter / erinringar kring planförslaget:

- Länsstyrelsen

- Byggnadsnämnden
- Hallandstrafiken AB
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Teknik- och Fritidsförvaltningen

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Exploateringsgraden/Våningshöjden
- Buller
- Saneringen
- Parkeringsplatser
- Solförhållanden

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- En fördjupad undersökning av marken är genomförd. Kommunen kommer att bekosta och tillse saneringen av fastigheten, saneringen skall vara klar innan bygglov får lämnas.
- Planbeskrivningen kompletteras med ”Högsta exploateringsgrad i procent per fastighetsarea gäller byggnadsarea”.
- Planbeskrivningen får en tydligare skrivning gällande tystsida, ”Fasaden mot Laholmsvägen byggs så det skapas en tyst sida”
- Befintliga lindar mellan Gasen och Gjutaren förses med beteckningen n₂.
- Byggrätten förskjuts 2,5 meter mot Gråstenen 1, för att kunna bevara de befintliga lindarna.

Samt mindre redaktionella justeringar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med

gällande bestämmelser,

- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Råd om tillämpning av PBL och miljöbalken: Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att en miljöteknisk markundersökning bör genomföras inom planområdet innan detaljplanen antas. Detta på grund av att tidigare sanering har haft Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) som åtgärds mål samt att tidigare utförda markundersökningar har analyserat prover typiska för drivmedelshantering. Det är viktigt att man känner till kvarlämnade föroreningars art och omfattning innan en sanering påbörjas. I den miljötekniska markundersökningen bör analys av klorerade alifatiska kolväten i mark och grundvatten ingå, då det enligt EBH (efterbehandling)-databasen har funnits en kemitvätt ca 200 meter från planområdet. Förutom analys av klorerade alifatiska kolväten bör branschtypiska föroreningar för ytbehandling av metaller samt kristallsliperi även analyseras. Detta på grund av att sådana verksamheter har förekommit i närområdet till planområdet enligt EBH- databasen.

Kommentar

En fördjupad undersökning av marken är genomförd (Miljöteknisk undersökning Gasen 1 2013-12-18).

Kommunen kommer att bekosta och tillse saneringen av fastigheten, saneringen skall vara klar innan bygglov får lämnas.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Byggnadsnämnden

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har, enligt följande, erinran vad gäller ett antal formuleringar på plankartan: Byggnadskontoret anser att användningsområdet B (bostäder) bör utökas med H (handel) för att möjliggöra en flexibel plan för framtiden.

Punktprickad mark, byggnad får inte uppföras (men anläggning för parkering får uppföras.) För att undvika att bygglov inte kan ges för uppförandet av carport och garage i framtiden, föreslås att bestämmelsen utökas med att carport och garage får uppföras. Alternativt att marken betecknas med korsprickad mark.

BK anser att högsta tillåtna BYA (Byggnads area) ska benämnas, detta för att inte riskera att fastigheten blir bebyggd med större byggnadsarea än vad som är lämpligt. Fastighetens centrala belägenhet och utmed en av Halmstads infartsleder ställer höga krav på den arkitektoniska utformningen, som prövas i ett bygglov.

Byggnadskontoret anser att formuleringen i planbeskrivningen angående utformningen kan tolkas som motstridig och därmed utgöra ett hinder vid bygglovsprövning. Utformning av byggnader är en bygglovsfråga och bör inte styras mer än nödvändigt i en detaljplan. Detta för att säkerställa att detaljplanen inte blir för snävt utformad och därigenom måste ändras inom en snar framtid om förutsättningarna ändras.

Kommentar

Ändrad användning

Avsikten med området är att skapa bostäder och skulle handel tillåtas i bottenvåningen ställer detta högre krav på p-platser och på anläggningen till fastigheten än vad som kan lösas inom detaljplaneområdet.

Parkeringsplatser

Garage eller carport: motverkar att marken skall vara tillgänglig för dagvattenhanteringen.

Exploateringsgrad

Plankartan justeras med en ny formulering: "Högsta exploateringsgrad i procent per fastighetsarea gäller byggnadsarea"

Gestaltningsspörsmålet

Skrivningen "Husen inom planområdet ska därför utgöra en kontrast och istället tydligt visa vår tids arkitektur" tas bort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Buller

Planbestämmelsen om bulleråtgärder (byggnadsteknik b₁) ska omformuleras så att det är tydligt att kravet på en ljuddämpad sida ska skapas gäller för samtliga våningsplan.

Bestämmelsen ska även kompletteras med en skrivning om att inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan.

En utredning om vilka skyddsåtgärder som är möjliga att vidta för att begränsa bullret från vägtrafiken skall ingå i detaljplanearbetet.

Innan planen antas måste en kompletterande historiska och miljötekniska undersökningar genomföras som visar i vilken omfattning fastigheten är förorenad.

Det är i detta fall viktigt med planbestämmelser om att sanering av förorenadmark ska ske innan bygglov får ges. Saneringen ska utföras så att de kvarvarande föroreningskoncentrationerna understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Ett antal parkeringsplatser bör utformas så att det är möjligt att ladda elfordon.

Kommentar

Plankartan justeras med en ny formulering: "Fasaden mot Laholmsvägen skall byggas så att det skapas en tyst sida." Begreppet "tyst sida" är sedan många år tillbaka ett nyckelbegrepp när avsteg från riktvärdena diskuteras. När inte god ljudkvalitet kan uppnås skall ljuddämpad sida användas.

Detaljplanen föreskriver endast genomgående lägenheter.

En bullerutredning har tagits fram av Akustikforum 2013-01-21

En fördjupad bullerutredning tas fram i bygglovsskedet.

Sanering se kommentarer sidan 3

Plankartan justeras med en ny formulering: "Bygglov får inte beviljas förrän marken sanerats i enlighet med Naturvårdsverketsriktlinjer för känslig markanvändning (KM) med justering av riktvärden för planerad markanvändning".

Laddningsplatser är inte en detaljplanefråga utan frågan förs i ett annat forum.

Hallandstrafiken AB

Trafiksäkerhet

Utformningen av loftgången mot Laholmsvägen bör utföras i material som är behandlat så att den minimerar reflektioner från solen. Risker finns annars att förare riskerar bli bländade av reflektioner från loftgångens glasvägg.

Kommentar

Det förs en diskussion om detta med exploitören.

Teknik- och fritidsnämnden

Träd

Befintliga lindar mellan Gasen och Gjutaren förutsätts säkras med planbeteckningen n.

Inom ramen för fastställd mark för Nyhemsgatan kan en gc-bana anläggas som binder samman ett gc-stråk genom kvarteret Gästgivaren och mot Laholmsvägen.

Kommentar

De befintliga Lindarna säkras med planbeteckningen n₂, träden marklov krävs vid trädgårdning, byggrätten förskjuts 2,5 meter för att träden skall kunna bevaras.

Det finns idag en cykelbana väster om planområdet som knyter samman kvarteret Gästgivaren och Laholmsvägen. Denna cykelbana skall förbättras i samband med exploateringen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.O.N

Fastighetsnämnden

Kulturmiljö Halland

Laholmsbuktens VA-nämnd

TeliaSonera Skanova Access AB

Villaägarna Södra Halland

Räddningsnämnden

Skanova

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Gråstenen 2, Anne-Christine och Jörgen Josefsson

2013 09 13

1(3)

Halmstad kommun
Kommunstyrelsen
Box 153
301 05 Halmstad
Tfn 035-137000
Fax 035-137308



Anne-Christine och Jörgen
Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad
Tfn 035-10 61 78
Fax 035-10 61 78

Yttrande över detaljplan Gasen 1 m.fl. Nyhem, Halmstad kommun.

Det gläder oss att Kommuns samhällsbyggnadsutskott 2013-06-11 har hörsammat oss och de boende på Nyhem att inte bygga studentbostäder på Gasen 1 utan istället bygger bostadsrätter som skall tillföra Nyhemsområdet en positiv förändring. Huskropparna är placerade i trevligt läge inom Gasen 1 för de kommande husens hyresgäster och för nu boende i området.

De båda huskropparna ser ut som uppfräschade Andersbergslådor som skall skyddar de boenden mot Laholmsvägens urusla *trafikmiljö* med buller, avgaser och partiklar eftersom denna miljö inte kommer att förändras på de närmaste 20 åren. **Detta på grund av att Anders Rosén och Carl-Fredrik Graaf har lagt Hamnleden i malpåse!** Vidrigt och själviskt beslut mot Halmstadborna!

- Det är beklämmande

att Ni ansvariga inte håller vad ni utlovat i era detaljplaner beträffande att huskropparna **inte skall bli högre** än omgivande bebyggelse, alltså **max 3 våningar**. Nu föreslår Ni ändå 5 våningar.

Men tydligen har Ni något lite samvetskskval för att Ni inte håller vad Ni utlovat eftersom Ni dragit in den översta 5:e våningen något från Nyhemsgatan för att Nyhemsgatan 19 och 13 inte skall ha total skugga på sina balkonger. Enligt dessa hyresgäster själva är de inte informerade om denna verklighet, de tror att de nya husen endast kommer att bli **3 våningar höga enligt vad tidigare har utlovats**. När jag Anne-Christine delgav en dam i Nyhemsgatan 19 denna detaljplans fakta, sa hon "**då flyttar jag**"!

- Det märkliga är

att Jana har gått ur detta byggprojekt och att AF-bygg har trätt in. Vad innebär detta i verkligheten för alla oss boenden på Nyhem, frågar vi oss? Görs detta för om bostadsrätterna blir svårsålda så skall de sedan enkelt kunna omvandlas till hyresrätter och överlåtas till Halmstad **studentgettot** för uthyrning mot allas vår vilja på Nyhem. Har Halmstad kommun ställt dessa krav? Idag kan vi äldre

A handwritten mark, possibly a signature or initials, in blue ink.

inte sova när våra fönster är lite öppna om nätterna för studenternas gapande och skrikande när de går bort vid 24-tiden och när de går hem på natten mellan klockan 3 och 5. Det har inte gått idag och kommer inte imorgon(12-13 sept.) att få kontakt med AF-byggs ansvarige för detta byggprojekt. De har gömt sig i Oslo, varför kan man fråga sig? Vi accepterar inte att dessa hus används som studentboende. Alla vi på Nyhem har också rätt till en lika trivsamt boendemiljö som Ni Herremän har.

- **Det som förvånar**

oss mest av allt i denna detaljplan är att man inte flyttar Nyhems in- och utfart till Föreningsgatan vid Willys. ***Det finns inga nackdelar utan endast fördelar med denna in-och utfartsflytt.*** Med den placering höjer Ni Willys omsättning eftersom det då blir lätt att ta sig till Willys och Nyhems torg. Dessutom förbättras framförallt hyresgästernas boendemiljö i Nyhemsgatan 13 och 19 till än vad som nu är rådande där. Görs detta kan en tredje huskropp byggas i anslutning till Gasen 1:s huskroppar i **3 våningar** till lägre kostnader som ger bättre boendemiljö för de berörda Nyhemsborna.

- **Nyhems stora parkeringsproblem**

är inte löst i denna Er Detaljplan Gasen 1 utan endast förvärrar nu rådande läge. Cirka 80 % av Gasen 1:s lägenheter kommer att vara i behov av parkeringsplatser därför räcker de 32 platserna till 40 bostadsrätter. Alltså blir närboende hyresgäster på Nyhem utan dessa p-platser. Denna parkering löser inte skadegörelsen och inbrott av motorfordon på Nyhem.

I rådande läge parkerar personer från andra sidan Laholmsvägen på denna parkering, skolpersonal, vårdpersonal och närboende. Det är mycket besvärande för de som arbetar på Servicehuset att det inte finns i tillräcklig mängd parkeringsplatser. Tag bort de döda träden och stubbarna utmed Nyhemsgatans östra sida och ***gör parkeringsplatser där***. Gräsrenen förskönar inte Nyhem med sina maskrosor och höstfibblor.

Parkeringsproblemet för Nyhem och bebyggelsen på andra sidan Laholmsvägen, Flintlåset, Fartyget och Förgasaren m.fl. har medvetet inte lösts av Er politiker. Detta för att Ni tror att Ni kan ***tvinga*** bilägarna till att gå långa sträckor och parkera där de ***inte har översikt*** över sitt fordon. Miljöpartiet tror också att de kan minska brukandet av fordon på detta sätt för låginkomsttagarna.



• Huruvida Halmstad 6:1

blir något positivt för Gråstenen 1 och 2 råder stort tvivel om efter att tidigare plantering användes som avträde, det var ett stort obehag för Inga och sossen Viktor Lindqvist. **Det finns bilder på deras entrégång genom avträdet med bajskorvar, mycket angenämt eller hur?.** Allt bero på hur ägaren kommer sköta området och vilket tillhåll som får förekomma där. Idag är området inte angenämt med alla sina små stubbar. Husens ägare bör äga Halmstad 6.1 om området skall förbli välskött. Det är olönsamt för kommunen om parkförvaltning skall komma och sköta detta lilla område. Planteras träd kommer de att skugga Gråsten 1 och 2. Planering av växtlighet, skötsel och dess användning av området begär vi sker i samråd med Gråstenen 1 och 2 så det förblir för alltid ett trivsamt område.

Vi med stor empati som bryr oss om Nyhem och de skötsamma människorna här.

Anne-Christine Jørgensen

Jörgen Jørgensen

Kommentar:

Upplåtelseformen styr inte i detaljplanen utan i avtal. Ingånget avtal med fastighetsägare reglerar formen till bostadsrättslägenheter.

En viss förändring av ett områdes karaktär när det gäller till exempel våningsantal går inte att undvika och en viss förändring måste även kunna tålas för att samhället ska ha möjlighet att utvecklas.

I samband med de gjorda solstudien gjordes en anpassning av byggnationen med en indragen 5:e våning för att minska skuggningen.

Gällande frågan om infart till Föreningsgatan är det en fråga som inte ingår i nu aktuellt planområde.

Den generella parkeringsproblematiken är inte en fråga som behandlas av denna detaljplan utan det är upp till respektive fastighetsägare att lösa. De planerade parkeringsplatserna följer den gällande parkeringsnormen.

Den befintliga cykelbanan mellan Gasen 1 och Gråstenen 1 kommer att ingå i detaljplanearbetet. Detta kommer att innebära att den försvinner i och med genomförandet av detaljplanen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Synpunkter lämnade av hyresgäster på Nyhemsgatan 13 och 19.

Beträffande detaljplan Gasen 1 m.fl. Nyhem, Halmstad kommun har vi nu som först fått lite information om den. Vårt yttrande.

Vi har inte blivit informerade om denna nya detaljplan Gasen 1 m.fl. därför kom ingen av oss till samrådsmötet den 19 augusti 2013. Vi fick ingenting veta förrän Anne-Christine Josefsson på Nyhemsgatan 20 tog kontakt med oss i helgen 7-8 september 2013.

Förre Detaljplanen 14 okt-2009 för Gasen 1 Nyhem, Halmstad var vi mycket missnöjda med så därför vände vi oss till Skolminister Jan Björklund eftersom han ansvar för studenterna.

1. Nu liksom då är vi emot att området bebyggs med bostäder. Vi vill nu liksom då att det blir park med parkering. Bebyggs området med bostadshus kommer det att skugga våra lägenheter och uteplatser. Vi har dessutom blivit lovade att om bostadshus skall byggas så skall de inte vara högre än 3 våningar som våra hus är. Nu föreslår ni ändå 5-våningshus.
2. Parkering nu för våra bilar är inte löst på ett bra sätt i något avseende. Flera av oss har fått våra bilar skadade på parkeringarna i området.
3. Studenterna slänger in ölburkar och annat skräp på våra små uteplatser samt gapar och skriker när de går ner till staden och hem på natten.
4. Dessutom kommer mer trafik att köra på Nyhemsgatan och den ger oss mer buller och avgaser som ändå mer försämra vår boendemiljö. Därför vill vi att trafiken in och ut till Nyhems flyttas till Föreningsgatan så att vi får en bättre boendemiljö.

Vi som bor i hyreshusen begär med bestämdhet att ni tar stor hänsyn till våra synpunkter eftersom ni påverkar mycket vår boendemiljö med era föreslagna 5-våningshus. Det är bedrövligt att vi skall lida på detta sätt.

Sammanfattning av synpunkter som framförts av hyresgäster:

Kommentar

Berörda fastighetsägare/sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att informationsblad har översänts till dem, i handlingarna framgår det att de skall informera sina bresgäster.

Hyresgästerna har fått infobladen utdelade av västsvensk tidningsdistribution (115 st).

Våningsantal se kommentar sid 9.

Parkeringsfrågan se kommentar sid 9.

Trafiklösningen se kommentar sid 9.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Våningshöjden (Grannar)

LISTA PÅ SAKÄGARE

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Gråstenen 2	Jörgen Josefsson	Nyhemsgatan 20
Gråstenen 2	Ann- Christine Josefsson	Nyhemsgatan 20

Utan besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Gnistan 13	Krister Dahlström	Nyhemsgatan 13 A
	Elsa Nilsson	Nyhemsgatan 13 A
	David Smith	Nyhemsgatan 13 A
	Ali Faiza	Nyhemsgatan 13 A
	Marianne Johansson	Nyhemsgatan 13A
Gästgivaren 3	Eva Lindwall	Nyhemsgatan 19B

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Lasse Sabell
planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

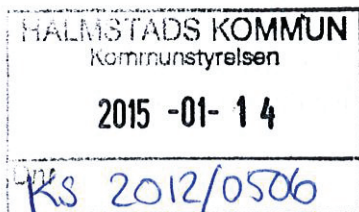
BESLUT

1(4)

2015-01-13

403-7576-14

Delg. kvitto



Anne-Christine och Jörgen
Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut den 23 september 2014,
KF § 80 att anta detaljplan för Gasen 1, Halmstads kommun**

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer detaljplanen.

Hur beslutet får överklagas

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Kommunfullmäktige har den 23 september 2014 beslutat att anta detaljplan för Gasen 1, Halmstads kommun.

Planområdet består av fastigheten Gasen 1 samt del av Halmstad 6:1 och är beläget vid Laholmsvägen i Nyhem cirka 1,3 km från Halmstad centrum. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har för rubricerad detaljplan 2014-10-09 beslutat att någon prövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) inte ska ske, dnr 404-7122-14.

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

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnats på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller

5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Överklagandet

Kommunstyrelsens beslut har överklagats av Anne-Christine och Jörgen Josefsson, Gråstenen 2.

De klagande får anses yrka att beslutet om detaljplanen skall upphävas. Som skäl härför anförs följande:

Fastigheternas våningshöjd skall max vara 3-våningar. Parkeringen skall ligga kvar på tidigare föreslagna plats, alltså med 4 meters grönområde norr om Gråstenen 1:s tomtgräns. Lindarna skall tas bort, det finns inget lagligt biotopskydd för endast 4 lindar, de är fula skräplindar. Ni är lagligt skyldiga att utforma detaljplanen även till vår belåtenhet som bott här sedan 1976.

Utöver detta framförs kritik mot enskilda politiker.

SKÅLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS BESLUT**Tillämpliga bestämmelser m.m.**

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

I 2 kap 1 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 4 kap 16 § PBL framgår bl.a. att kommunen i en detaljplan får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

I 4 kap 36 § framgår bl.a. att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Av 13 kap 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning enligt första stycket finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Länsstyrelsens bedömning

De klagande har senast under granskningen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dem i enlighet med reglerna i 5 kap 29 § PBL. Länsstyrelsen finner att klagandena är

berörda av beslutet, vilket ger dem rätt att överklaga beslutet enligt 13 kap 11 § PBL. Överklagandet tas därför upp till prövning.

PBL bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. Länsstyrelsen ändrar normalt inte i någon väsentlig mån kommunala markanvändningsbeslut och gör med anledning av överklaganden mycket sällan några väsentligt annorlunda bedömningar i fråga om exploateringsgrad, tillgång till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor än vad kommunen gjort.

Ett överklagande av en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser kan förenklat sägas innehålla tre olika typer av invändningar. Invändningarna kan avse formella brister i handläggningen, att tillräcklig hänsyn inte har tagits till enskilda intressen eller att kommunen gjort en felaktig bedömning av olika allmänna intressen. Överprövningar där överklagandet grundas på att det förekommit formella brister i handläggningen eller att enskilda intressen åsidosatts innebär vanligtvis en prövning av om beslutet strider mot lag eller annan författning. Ett sådant överklagande ska kunna bli föremål för överprövning. Vissa avvägningar mellan allmänna intressen som kommunen gör utifrån bestämmelser i 2 kap PBL är politiska lämplighetsfrågor som inte bör bli föremål för överprövning. Överprövningen kommer att innebära en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det handlingsutrymme som kommunen har enligt bestämmelserna i PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Se prop. 2009/10:215 s. 87 ff.

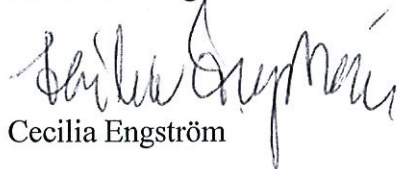
De klagande framför synpunkter kring detaljplanens reglering av antal våningar. De klagande vill att planen ska medge max 3 våningar. Planen tillåter 4 våningar plus ytterligare en indragen 5:e våning. Länsstyrelsen anser liksom kommunen att en förtätning i detta centrala läge utgör ett resurseffektivt utnyttjande av mark och infrastruktur. Länsstyrelsen anser att det allmänna intresset med förslaget för fler bostäder centralt överväger i avvägningen mellan nyttan med projektet och dess konsekvenser för Gråstenen 2.

Med hänsyn till de förutsättningar som redovisas ovan bedömer länsstyrelsen att planförslaget har givits en utformning och genomförts på ett sådant sätt som ligger inom ramen för det handlingsutrymme plan- och bygglagen ger kommunen. Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i plan- och bygglagen och att skäl för att ändra kommunfullmäktiges beslut inte föreligger. Enskilda intressen bedöms inte heller påverkas eller förslaget innebära sådana betydande olägenheter att förslaget inte kan godtas. Överklagandena ska således avslås och detaljplanen fastställas.

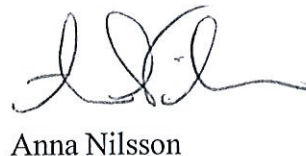
2015-01-13

403-7576-14

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande, planarkitekt Anna Nilsson, föredragande. Vidare har länsjurist Robert Bärwald deltagit.



Cecilia Engström



Anna Nilsson

Kopia (lösbrev)

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

MEDDELANDE
2015-02-09

403-842-15

Mark- o miljödomstolen
Vänersborgs tingsrätt
Box 1070
462 28 Vänersborg



Överklagande av länsstyrelsens beslut att avslå besvär över antagande av förslag till detaljplan för Gasen 1 m.fl., Halmstads kommun

Länsstyrelsens beslut den 13 januari 2015 har överklagats. Överklagandet har kommit in i rätt tid.

Överklagandet samt övriga handlingar i ärendet översändes för vidare handläggning.

Anna Nilsson

Lena du Rietz

Kopia

Anne-Christine och Jörgen Josefsson, Nyhemsgatan 20, 302 49 Halmstad
Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun + kopia av överklagandet

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun + kopia av överklagandet

Byggnadskontoret i Halmstads kommun

Planmappen

Planarkivet

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
010-224 30 00

Kontakta i detta ärende: Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-07-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 503-15

KLAGANDE

1. Anne-Christine Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

2. Jörgen Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 13 januari 2015 i ärende nr 403-7576-14,
se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan för Gasen 1 m.fl. i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 293642

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

YRKANDEN M.M.

Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson (boende på Gråstenen 2) har yrkat att Halmstads kommuns beslut om att anta detaljplan för Gasen 1 m.fl. ska upphävas, i andra hand ändras så att deras fastighet får rätt till ett kraftigt metallstaket och ljudisolerade treglasfönster.

Till stöd för sitt yrkande har Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson anført bl.a. följande. Varken Halmstads kommun eller Länsstyrelsen har använt sig av det korrekta namnet för detaljplanen. Först vid samrådsredogörelsen fick de besked om att den nya parkeringsplatsen skulle flyttas söderut, närmare deras fastighet. Kommunen kommer inte ha rätt att plantera träd i gränsen mot Gråstenen 1 eftersom det kommer att skugga denna fastighet kraftigt. De har inte fått någon ersättning för skadegörelse av staket m.m. Om detaljplanen genomförs i sin nuvarande utformning har de rätt till ett nytt kraftigt metallstaket och nya ljudisolerade treglasfönster. Studenterna som bor i närområdet betar sig illa.

Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson har även hänvisat till tidigare skrivelser av vilka framgår bl.a. följande. Med hänsyn till skuggbildningen på deras innergård ska den planerade byggnadens våningshöjd vara max tre våningar. Parkeringen ska ligga kvar på tidigare föreslagna platsen, d.v.s. med fyra meters grönområde norr om Gråstenen 1:s tomtgräns. Grönområdet intill fastigheten Gråstenen 1 ska tillföras denna fastighet. Cykelbanan och lindarna ska tas bort. In- och utfarten till planområdet bör flyttas till Föreningsgatan vid Willys.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att detaljplanen påbörjades i och med det förnyade planuppdrag som kommunstyrelsen meddelade den 5 juni 2012. Med hänsyn till detta är plan- och bygglagen (2010:900), PBL, tillämplig i målet.

Med tillägg till de bestämmelser som länsstyrelsen redogjort för anmärks att vid planläggning enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Vidare får planläggning inte ske så att det medför betydande olägenhet för omgivningen. Detta följer av 2 kap. 5 och 9 §§ PBL.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Vid överprövning av en detaljplan kan överinstansen, i detta fall mark- och miljödomstolen, i princip endast fastställa eller upphäva själva beslutet om att anta detaljplanen. Möjligheterna att ändra i en detaljplan är kraftigt begränsade. De ändringar i form av rätt till kraftigt metallstaket m.m. som Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson har framställt krav på är sådana ändringar som skulle kräva en utvidgning av det faktiska markområde som detaljplanen omfattar. Detta eftersom deras fastighet ligger utanför detaljplaneområdet. En så pass stor ändring av detaljplanen kan inte göras inom ramen för denna prövning oavsett vad kommunen skulle ha för inställning till den. Det har därför saknats anledning för domstolen att kommunicera den yrkade ändringen med kommunen.

Det som Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson anført ifråga om detaljplanens benämning kan rimligtvis inte ha inverkat på ärendets handläggning eller verkat vilseledande för någon enskild. Inte heller att parkeringsplatsen flyttades 2,5 meter i riktning mot deras fastighet mellan samråds- och granskningskedet kan betraktas som ett handläggningsfel. Ett syfte med samrådsskedet är att fånga upp behov av justeringar och redovisa dessa i den efterföljande granskningshandlingen.

De olägenheter som Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson har påtalat rör huvudsakligen parkeringens placering, den föreslagna byggnadens höjd och befintliga lindar. Vid bedömningen av om en plan är utformad inom ramarna för vad lagstiftningen tillåter i detta avseende får hänsyn tas till förutsättningarna och vad som är en lämplig användning av marken på den plats som är föremål för

planläggning. Det aktuella planområdet, fastigheten Gasen 1, är centralt beläget i Halmstad och utefter en relativt kraftigt trafikerad väg. Utifrån detta perspektiv framstår både en byggnad som enligt planbestämmelserna inte får uppföras i mer än fyra våningar och en utökad parkeringsplats som en naturlig utveckling av markanvändning på den aktuella platsen. Med hänsyn till detta samt att klagandens fastighet inte gränsar direkt mot planområdet delar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömning att planen inte innebär betydande olägenhet för klaganden på det sätt som avses i PBL.

Vad Anne-Christine Josefsson och Jörgen Josefsson anfört gällande ersättning för skadegörelse saknar betydelse vid överprövning av en detaljplan. Inte heller i övrigt har det framkommit något som utgör skäl att upphäva detaljplanen. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 29 juli 2015.

Alexander Rosic Sevelin

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Alexander Rosic Sevelin och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Beredningsjuristen Ylva Johansson har deltagit i målets handläggning.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

PROTOKOLL
2015-08-27
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr P 7112-15

RÄTTEN

Hovrättsråden Lars Borg och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Inger Holmqvist

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Aurora Svallbring

KLAGANDE

1. Anne-Christine Josefsson
Nyhemsgatan 20
302 49 Halmstad

2. Jörgen Josefsson
Samma adress

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

SAKEN

Antagande av detaljplan för Gasen 1 m.fl. i Halmstads kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-07-08 i mål nr P 503-15

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2015-08-28)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Dok.Id 1228470

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

Aurora Svallbring

Protokollet uppvisat/

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2015-09-04

Dnr KS 2012/0506

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 23 september 2014, § 80 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GASEN 1 m.fl. Nyhem, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1037 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 26 september 2014.

Länsstyrelsen har den 9 oktober 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 13 januari 2015 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har genom dom den 8 juli 2015 avslagit överklagandet.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast enligt beslut från Mark- och miljööverdomstolen den 28 augusti 2015

Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 augusti 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 4 september 2015.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Alla Byggnadskontoret
SHBK Plan och Mex
Fastighetskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen
LBVA