

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

## Folkparken

Del av Halmstad 10:10 m fl



FURET , HALMSTADS KOMMUN

Utökat förfarande, KS 2018/00190  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-06-08

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med utökat 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 2020-04-28 § 85 genomförts under tiden 25 maj - 15 juli 2020. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 23 berörda remissinstanser. Följande 17 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Teknik- och fastighetsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Kulturnämnden
- Socialnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Hemvårdsnämnden
- LBVA
- HEM
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Kommunala pensionärsrådet
- Region Halland
- Kulturmiljö Halland
- Hyresgästföreningen
- Naturskyddsföreningen

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kulturmiljö, framförallt kulturhuset
- Trafiksituation
- Parkering
- Exploateringsgrad
- Utveckla parken utan bostäder
- Naturmiljön i nordöstra delen
- Skyddade arter
- Strandskydd

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter samrådet kvarstår de övegripande inriktningarna i planarbetet gällande Kulturhuset och bostadsbebyggelsens exploateringsgrad. Planområdet har minskats genom att de delar som idag är planlagda som natur, och även fortsättningsvis ska vara det, har tagits bort. Område för förskola/skola/vård har minskats för att skydda skogsmiljön i nordöstra delen. Planbeskrivningens förslagsdel har omarbetats för att tydligare motivera kommunens avvägningar.

Övriga ändringar efter samråd:

- Varsamhetsbestämmelser har ändrats till skydd om kulturvärden på allmän plats
- Den dubbla grusgången skyddas i planen
- Utvecklingsförslag för parken har tagits fram
- Möjlighet för säker sophantering har utretts
- Höjdsättningsplan för entrégata har tagits fram
- Infartsgata till vaktmästarbostad och chefsbostad har lagt till
- Vidare arbete med områdets gestaltning har resulterat i flera utformningsbestämmelser för ny bebyggelse
- En del av radhusen har ersatts med låga lamellhus för att tydligare fånga upp upptrappningen av volymer
- Illustrationskarta har uppdaterats
- Allmänhetens tillgång genom bostadsområdet säkerställs genom allmän gångväg
- Bestämmelse om marklov för trädfällning har tagits bort. Bestämmelse om anpassning till trädbeståndet kvarstår.
- Parkeringsfrågan har utretts ytterligare. Antalet parkeringsplatser kan klaras utan reducering.

## 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 kan komma att prövas.

#### *Motiv för bedömningen*

Länsstyrelsen befarar att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser. I planbeskrivningen på sidan 32 framgår att tveksamhet råder kring ifall bäcken som går i planområdets nordvästra del, och som får tillförsel från tvådagvattenbrunnar, omfattas av strandskydd eller inte. Enligt Länsstyrelsens PM Strandskydd vid småvatten/små vattendrag (2020-01-20, dnr 503-463-20) står följande om vattendrag mindre eller maximalt 2 meter: Strandskydd gäller, men får dock upphävas av länsstyrelsen med stöd av 7 kap. 18 § p.2 MB.

Länsstyrelsen gör således bedömningen att bäcken omfattas av strandskydd. De skäl som kommunen nu anger för upphävande av strandskyddet inom planområdet enligt 7 kap. 18c § MB är att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Länsstyrelsen är tveksam till om det finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. 18 c § MB inom planområdet.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt MB påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

## **Länsstyrelsens rådgivande synpunkter**

### *Arkeologi*

I Planbeskrivning till samråd sid. 33 för aktuellt ärende skriver Halmstads kommun att det inte finns några kända fornlämningar inom området. Vidare hänvisas till ett meddelande från Länsstyrelsen 2019-06-11 om behov av grävning av provschaktsgröp med anmälningsplikt om fornlämning påträffas.

Länsstyrelsen finner att planbeskrivningen på denna punkt måste förtydligas och nyanseras. Länsstyrelsen finner att inga kända fornlämningar finns registrerade inom det ca 85 000 m<sup>2</sup> stora planområdet. Enligt aktuell plankarta för samråd kommer i huvudsak planerad byggnation av nya flerbostadshus och gator ske på ytor som idag är bebyggda. Emellertid planeras byggnation av ny förskola med tillhörande lektytor m.m. samt en damm anläggas på mark som idag utgörs av orörd natur- eller parkmark. Mot bakgrund av planområdets topografiska läge invid ån Nissan och det omgivande fornlämningslandskapets karaktär, finns en påtaglig sannolikhet för förekomst av idag okänd fornlämning bevarad och dold under mark inom planområdets orörda delar. Länsstyrelsen finner att arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) är motiverad i syfte att bringa klarhet i frågan. Utredningen utförs efter beslut av Länsstyrelsen, av arkeologisk aktör genom provschaktsgrävning med hjälp av grävmaskin.

Syftet med en arkeologisk utredning är att ta reda på om fornlämningar berörs av ett planerat arbetsföretag. Utredningen ska preliminärt avgränsa nyupptäckta fornlämningar inom utredningsområdet. Resultaten från utredningen ska kunna användas vid Länsstyrelsens fortsatta tillståndsprovning och utgöra underlag inför eventuella kommande arkeologiska åtgärder. Resultaten ska också kunna användas som underlag i företagarens planering. Begäran om arkeologisk utredning inlämnas till Länsstyrelsen.

### *Biotopskydd*

Oxelallén som löper längs Furuvägen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB. Enligt planbeskrivningen kommer den inte att påverkas av de nya planerna.

### *Ekosystemtjänster*

Befintliga ekosystemtjänster bör kartläggas och påverkan på dessa beskrivas i planen.

### *Natur*

Om buskage röjs bort, naturen ”städas upp”, gångar asfalteras och belysning sätts upp längs gångstråk och mängden människor som rör sig området ökar, så kommer sannolikt påverkan på grönområdets funktion som livsmiljö för växter och djur att bli stor. Skyddsåtgärder under ”driftskedet” bör också anges i handlingarna. Till exempel kan belysning utformas så att den stör faunan i området så lite som

möjligt för att minska den negativa påverkan på insekter och nattaktiva djur som fladdermöss, död ved kan lämnas kvar för att gynna insekter och fåglar mm.

För de mer naturliga delarna av skogen med variation i ålder och trädslag samt inslag av död ved kan det vara lämpligt att istället för ”park” markera skogen som ”natur” i plankartan för att bibehålla värden för biologisk mångfald.

#### *Skyddade arter*

I handlingarna anges att det finns bohål vid bäcken men det framgår inte om detta var bohål av kungsfiskare eller backsvala. Komplettera med denna information samt bedömning av hur arterna kommer påverkas av genomförandet av planen både med och utan skyddsåtgärder. Komplettera med förtydligande av bedömningen av påverkan på de övriga skyddade arternas bevarandestatus både med och utan skyddsåtgärder.

Komplettera även med en bedömning av om områdets kontinuerliga ekologiska funktion kan upprätthållas för de skyddade arter vars livsmiljöer finns inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att inga hotade arter finns inom området men inom planområdet finns bland annat stare som är rödlistad som VU.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Förtydliga hur möjligheten att uppnå MKN för vattenförekomster påverkas av planen.

#### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsen ser positivt på att ett av detaljplanens syften är att skydda och bevara kulturmiljön, och att både rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser används för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av folkparken, dess karaktär och kulturhistoriska värde. På grund av planens syfte är det dock anmärkningsvärt att kulturhuset inte avses bevaras, trots att byggnadens kulturhistoriska värde och betydelse för folkparkens karaktär samt förförståelsen av platsen, lyfts fram både i planbeskrivningen, miljökonsekvensbeskrivningen och kulturmiljöutredningen. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska hänsyn tas till platsens kulturvärden vid planläggning, och särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden ska skyddas.

I länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan 24 januari 2019 påpekas att folkparken som helhet har ett stort kulturhistoriskt värde och behovet av att kommunen undersöker och redogör för hur kulturmiljön påverkas av planförslaget lyfts fram. I den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen är slutsatsen att planen kan ha stor negativ påverkan på kulturmiljön, främst eftersom kulturhuset tillåts rivas och ett regionalt viktigt kulturarv förloras permanent. Rapporten lyfter fram kulturhusets symbolvärde och pedagogiska värde för förståelsen av folkparken som nöjesinstitution. I kulturmiljöutredningen (2019:1) konstateras också att folkparken har såväl stora samhällshistoriska värden som identitetsskapande och miljöskapande värden. Utredningen lyfter fram betydelsen av de olika byggnaderna med varierande ålder och funktion, för folkparkens kulturhistoriska värde. Kulturhuset bedöms vara en karaktärsbyggnad med mycket höga kulturhistoriska värden. Planbeskrivningen konstaterar också att folkparken och dess byggnader är av stort allmänintresse, där framförallt kulturhuset är identitetsskapande med ett stort symbolvärde. Trots detta saknas ett tydligt resonemang kring kommunens ställningstagande att tillåta rivning av kulturhuset samt att tillåta ny bebyggelse inom en särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö. Kulturmiljö

är ett allmänt intresse. När en prioritering av ett allmänt eller enskilt intresse görs på bekostnad av ett annat intresse ska de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser tydligt redovisas i planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ PBL.

Inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland genomfördes under 2005–2009 som ett samverkansprojekt mellan länets kommuner, länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland och den är unik i landet. I både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen benämns inventeringen felaktigt som länsstyrelsens bebyggelseinventering samt Kulturmiljö Hallands inventering. Det ska poängteras att det endast är runt 10 procent av länets bebyggelse som finns upptagen i bebyggelseinventeringen. Byggnader som är av så högt kulturhistoriskt värde att de är upptagna i inventeringen bör ses som en tillgång i samhällsplaneringen och skyddas med lämpliga bestämmelser i detaljplan.

Kulturhuset, entréportalen, polketten, chefsbostaden och vaktmästarbostaden har samtliga en B-klassning i bebyggelseinventeringen. Klass B definieras som byggnad av särskilt kulturhistoriskt värde, med objektsvärde, av regionalt intresse och omistlig karaktär. Byggnader av B-klass bör i den kommunala plan- och bygglovshandläggningen hanteras enligt 8 kap 13§ PBL. Länsstyrelsen vidhåller att byggnader som har en B-klassning i inventeringen bör förses med rivningsförbud samt preciserade varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden i detaljplan.

I miljökonsekvensbeskrivningen refereras till den byggnadsminnesutredning av folkparken som länsstyrelsen gjorde 2014 (Länsstyrelsen i Hallands län 2014:8). I utredningen konstateras att det vore önskvärt att de skyddsbestämmelser som finns i gällande detaljplan utökas och stärks, och särskilt betonas vikten av att kulturhuset skyddas för att försäkra att byggnadens värden inte går förlorade i framtiden. Länsstyrelsen håller fast vid denna uppfattning. Om kulturhuset skyddas genom rivningsförbud bör preciserade varsamhetsbestämmelser vara tillräckligt för att säkerställa att byggnaden bevaras till sin karaktär. Om kulturhusets tillåts rivas bör utformningen av ny bebyggelse på platsen regleras i detaljplanen för att samspela med kulturmiljön.

Att utforma en detaljplan som förslaget, där preciserade varsamhetsbestämmelser reglerar en byggnads bevarande samtidigt som byggnaden tillåts rivas och ersättas av bebyggelse i helt ny form, rekommenderas inte ur kulturmiljösynpunkt. Stor del av det kulturhistoriska värdet hos kulturhuset samt hos folkparken i stort ligger i den kontinuerliga användningen som social och kulturell mötesplats. Länsstyrelsen anser dock att det kan vara acceptabelt att nya funktioner inryms i byggnaden, om det är en förutsättning för ett bevarande, eftersom kulturhuset är en viktig symbolbyggnad med stor betydelse för kulturmiljön som helhet. Att klokt ta tillvara den redan byggda miljön är en viktig del i arbetet med en gestaltad livsmiljö och ett hållbart samhälle.

I detaljplanen omfattas entréportalen av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse (varsam 2). Länsstyrelsen rekommenderar att portalen benämns som byggnad eller portal istället för byggnadsverk, eftersom endast byggnader definierade enligt PBL kan omfattas av rivningsförbud. I kulturmiljöutredningen rekommenderas bestämmelse om skydd av kulturvärden för portalens befintliga kopparluckor och bokstäver samt specificerade varsamhetsbestämmelser för fasadens utformning. Länsstyrelsen instämmer i denna rekommendation. Formuleringen av varsamhetsbestämmelsen bör även ses över för att säkerställa att den ursprungliga gestaltningen bibehålls, med putsdekor, listverk, tandsnittsfris och utformning av tak. Kommunen rekommenderas även att se över skydd av den

mur som flankerar portalen. Varsamhetsbestämmelse för polketten (varsam 1) bör ses över. I sin nuvarande formulering kan bestämmelsen tolkas som skydd av befintligt material och därmed som bestämmelse om skydd av kulturvärden. Om syftet är att bevara befintligt material ska skyddsbestämmelse användas istället för varsamhetsbestämmelse.

I kulturmiljöutredningen rekommenderas att polketten får bestämmelser om skydd av kulturvärden samt rivningsförbud i detaljplanen. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen undersöker vilka delar hos polketten som bör bevaras i sitt befintliga material på grund av det kulturhistoriska värdet och sin betydelse för byggnadens karaktär. Ursprungliga värdebärande och karaktäristiska detaljer som ljusarmaturer bör förses med bestämmelse om skydd av kulturvärden.

Den del av varsamhetsbestämmelsen (k2) som reglerar takets utformning hos chefsbostaden kan upplevas otydlig och bör formuleras om för att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag bevaras vid eventuella åtgärder i framtiden. Länsstyrelsen rekommenderar att även vaktmästarbostaden får rivningsförbud i detaljplanen på grund av byggnadens kulturhistoriska värde och dess miljöskapande roll i folkparken. Trots ombyggnader bidrar vaktmästarbostaden med en småskalighet och ett tidsdjup som möjliggör förståelse av parkens historia. Valet att inte låta vaktmästarbostaden omfattas av rivningsförbud samt de konsekvenser ett sådant val kan ha för kulturmiljön bör redogöras för på ett tydligt sätt.

I planen omfattas tegelfontänen från 1930 av rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse (varsam 3). Bestämmelse om rivningsförbud kan endast användas för att skydda byggnader. Eftersom fontänen inte är en byggnad enligt PBL, bör bevarandet istället regleras genom bestämmelser om skydd av kulturvärden för att tillgodose att den bevaras i sin nuvarande form och material. Formuleringen av varsamhetsbestämmelsen bör ses över. Bestämmelsen kan uppfattas som att befintligt material i fontänen ska bevaras. Om syftet är att bevara befintligt material ska bestämmelse om skydd av kulturvärden användas.

Vad gäller folkparken som helhet instämmer länsstyrelsen i kulturmiljöutredningens rekommendation att folkparkskaraktären bör lyftas fram och förstärkas i de sydvästra delarna, samt att vissa betydelsefulla inslag i parkmiljön, utöver byggnaderna, bör regleras i detaljplan. Vid planläggning ska hänsyn tas såväl till platsens kulturvärden samt till landskapsbilden enligt 2 kap. 6§ PBL. Ett inslag av stor betydelse för parkmiljön och som lyfts fram både i planbeskrivningen och kulturmiljöutredningen, är det stråk som leder från entréportalen till kulturhusets entré och utgörs av en grusgång i två filer. Möjligheten att i detaljplanen skydda och förstärka folkparkskaraktären genom att säkerställa att detta stråk och övriga gångsystem och stigar, särskild markbeläggning och inslag som exempelvis den runda dammen bibehålls, bör ses över. Även möjligheten att skydda större solitära lövträd och tallar som av tradition finns på platsen, samt införa utökad lovplikt för trädfällning för att värna kulturmiljön bör utredas för det område som planläggs som parkmark.

Kommunen uppmuntras att ta ett helhetsgrepp om den unika kulturmiljö som folkparken utgör. I de fall där delar av parkmiljön inte skyddas eller regleras i detaljplanen trots att de lyfts fram som kulturhistoriskt värdefulla och miljöskapande i planbeskrivningen bör man redogöra på ett tydligt sätt för ställningstagandet samt de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. I fråga om byggnadshöjden på föreslagen bebyggelse inom planområdet slår kulturmiljöutredningen fast att höjden riskerar att dominera över vegetation och befintlig bebyggelse såväl i parken som i närområdet. I utredningen rekommenderas att

det punkthus som föreslås norr om kulturhuset och polketten anpassas till kulturhuset i höjd. För den föreslagna bebyggelsen närmast Nissan rekommenderas att byggnadshöjden anpassas till höjden av omgivande tallskog. Utifrån kulturmiljösynpunkt instämmer länsstyrelsen i denna rekommendation.

#### *Planbestämmelser*

Enligt Boverkets allmänna råd bör planbestämmelser formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få.

Bestämmelsen a1 anger både att träd inte får fällas och att det krävs markklov för trädfällning. Detaljplanen behöver ange tydliga förutsättningar i bestämmelserna eller i planbeskrivningen för vad som krävs för att markklov ska kunna ges för fällning. Är syftet och förutsättningarna inte tydliga utgör ett krav på markklov för fällning inget faktiskt skydd för träden. Bestämmelserna i 9 kap. 35 § PBL är tvingande för byggnadsnämnden. Uppfyller den sökta åtgärden PBL:s förutsättningar för markklov ska lov lämnas.

I flera planbestämmelser anges att största byggnadsarea är inklusive balkong och inglasad balkong. Byggnadsarea påverkas inte av om en balkong är inglasad eller inte. Byggnadsarea utgörs av den area byggnaden upptar på marken och mätvärda byggnadsdelars projektion på underliggande mark. Se vidare i SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

#### *Övrigt*

Angöring till de två C-områdena (f.d. chefs- och vaktmästarbostäderna) bör säkerställas. Formellt kan de avstyckas och säljas. Vidare ingår de inte i användningen park. Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen park om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planens syfte.

#### **Kommentar**

Kommunen vidhåller sin bedömning om att särskilda skäl för upphävande föreligger. Resonemang kring upphävande av strandskydd kompletteras och utvecklas.

Länsstyrelsens bedömning är att arkeologisk utredning är motiverad på jungfrulig mark. Kommunens bedömning är att eftersom det handlar om ett begränsat område, samt att dagvattendammens exakta läge inte fastställs i detaljplanen är det lämpligare att det utförs inför kommande projektering.

Kommunen delar inte synpunkten om att möjliggöra rivning motverkar planens syfte, eftersom kulturmiljön innefattar mycket mer än endast byggnader. Planförslaget innebär att flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och rustas upp och det görs även satsningar på andra värden som är viktiga för kulturmiljön. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste förutom byggnadens kulturvärde, även trygghetsaspekten (allmänt intresse) och fastighetsägarens intressen (enskilt intresse) spela in. Avvägningen har i denna fråga landat i att risken att byggnaden fortsatt förfaller är allt för stor om ett rivningsförbud införs, utifrån ekonomi, möjliga användningsområden och trygghet. Därför föreslås en fortsatt flexibilitet i planen. Möjligheten att bevara kulturhuset finns kvar genom byggrätt och varsamhetsbestämmelser och flertalet användningar tillåts för att öka möjligheten att en hitta ett nytt användningsområde. Rivningsförbud införs däremot ej. Planbeskrivningen kompletteras med ett tydligare resonemang om den avvägning av allmänna och enskilda intressen som gjorts i frågan.



Mellan samråd och granskning har planområdet minskats vad avser skoltomten, i syfte att skydda skogsområdet i nordöst. Bestämmelse om marklov för trädfällning tas därför bort och endast generell bestämmelse om anpassning till trädbestånd kvarstår.

Skogsområdet ändras från PARK till NATUR och delar som redan är planlagda som NATUR i gällande plan tas därför bort. Skyddsåtgärder i driftsskedet regleras inte i detaljplanen men vi tar det med oss i det vidare arbetet.

Bestämmelse om inglasning av balkong ändras till utformningsbestämmelse

Resonemang kring MKN för vatten har utvecklats

Plankartan har justerats med infart till vaktmästar- och chefsbostad

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

### KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

#### Markägoförhållanden

Del av Halmstad 10:11 ingår i planområdet (remsan mot Nissan) se akt 1380K-7015 sid 4. Bör således nämnas i markägoförhållanden i planbeskrivningen. Under rubriken fastighetsbildningen beskrivs att Folkparken 1 behöver utökas med mark från Halmstad 10:10 för att tillskapa en fastighet med skoländamål enligt detaljplanen. Även Folkparken 2 kommer bli berörd av denna regleringsåtgärd.

#### Gällande detaljplaner:

För den tänkta gatan i norra delen av planen gäller stadsplan 1380K-P200. Den planen nämns ej i planbeskrivningen. Finns inga begränsningar för största/ minsta fastighetstorlek. Ev. finns behov i radhusområdena.

Genom att lägga ut markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att lägga ut u-områden i planen. För att säkerställa ledningar behöver normalt sett servitut eller ledningsrätt upplåtas. Detta finns inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) ska ej läggas på kvartersmark med byggrätt då det hindrar lovpliktiga åtgärder (t.ex. bygglov). Detsamma gäller g1 på korsmark, undantaget om komplementbyggnaderna ska ingå i gemensamhetsanläggningen. (från Boverket: Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.)

Folkparken ga:1 kommer som en följd av planförslaget behöva upphävas eller omprövas. Enligt anläggningslagen 40 a § ska ägaren till den mark som blir av med belastningen (Halmstad

kommun) betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om ersättningsreglerna vilka inte är dispositiva.

Det behöver anges vem som initierar genomförandet av detaljplanen (avtal ska tecknas?)

Möjlighet för utfartsväg till centrumfastigheterna saknas. (Från Boverket: Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen park om det inte har angetts som egenskapsbestämme/se eller finns tydligt beskrivet i planens syfte.) Under kapitlet fastighetsbildning, ändra ordalydelsen från ”behöver” till ”att planen möjliggör”.

### **Kommentar**

Planhandlingarna justeras i enlighet med yttrande. Planområdet har förändrats efter samrådet vilket innebär att en del synpunkter ej längre är aktuella.

## **TEKNIK OCH FRITIDSNÄMNDEN (NUMERA TEKNIK OCH FASTIGHETSNÄMNDEN)**

Förvaltningen är positiv till detaljplanens syfte och till planen i dess helhet.

Planförslaget innebär stora förändringar och påverkan för gata och park inom och i anslutning till planområdet. Vägar och korsningar i planområdets närhet är i dag trafikmässigt hårt belastade och därför mycket känsliga för de trafikökningar som detaljplanens förslag medför. Korsningen Furuvägen-Wrangelsgatan har redan i dagsläget otillräcklig kapacitet och bristande trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Ett förverkligande av planen förutsätter att den klargör hur tillräcklig trafikkapacitet ska uppnås och hur åtgärder för detta ska finansieras. Alternativet är att väsentligt minska exploateringsgraden.

Vad avser parkering har plankartan försetts med texten som anger att en reducering kan göras av antalet parkeringsplatser upp till 20 %. Detaljplanen ska säkerställa att parkeringsnormen uppfylls. Ett ev. ställningstagande om avsteg från parkeringsnormen ska göras i bygglovsskedet. En bedömning görs då av vilka åtgärder som exploitören ska genomföra i syfte att reducera antalet p-platser och förväntade effekter av dessa åtgärder.

Förvaltningen välkomnar detaljplanens arbete för att bevara de gröna värdena men konstaterar att området för park minskar med motsvarande sju procent vid ett genomförande av planen. Förvaltningen vill understryka vikten av att förtydliga ansvaret för upprustning och långsiktigt underhåll av byggnader på parkmark och tillse att resurser avsätts för att i närtid förbättra deras skick.

### **Kommentar**

Genom dialog med representanter för teknik- och fastighetskontoret har genomförandefrågorna gått igenom vad det gäller infrastrukturen inom planområdet och parkområdena inom och omkring planförslaget. När det gäller kapaciteten i korsningen Furuvägen-Wrangelsgatan ser samhällsbyggnadskontoret positivt på att den förbättras. Exploateringen inom aktuell detaljplan har dock inte bedömts ha så stor påverkan på kapaciteten i korsningen så att åtgärderna ska ingå som en del i planprojektet utan ska hanteras på en mer strategisk nivå.

Antalet parkeringsplatser har utretts och det är möjligt att uppfylla parkeringsnormen inom planområdet. Texten på plankartan om möjlighet till reducering har tagits bort.

När det gäller upprustning av byggnader i parken ser samhällsbyggnadskontoret positivt på att en upprustning sker och instämmer i synpunkten om resurser och drift. Inför granskning har avstämning gjorts med teknik- och fastighetsförvaltningens representanter avseende detta.

## **BYGGNADSNÄMNDEN**

### **Kulturmiljö**

Rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser bör i stort sättas i enlighet med vad den kulturhistoriska utredningen rekommenderar.

Byggnadsverk i parken behöver skyddas med q-märkning och rivningsförbud – detta gäller polketten, entréportalen och tegelfontänen. Bestämmelser behöver tydliggöra vad som ska bevaras och vad som kan bytas vid renovering.

För att säkerställa viktiga värden i parkmiljön bör även den dubbla gången som går mellan entréportalen och Kulturhuset skyddas i detaljplanen. Gången bör även fortsatt vara tvåfilig och grusbelagd.

I förslaget ligger polketten som naturmark. Säkerställ att kommunen med denna användning kan hyra ut polketten till extern verksamhet.

Tillbyggnad tillåts enligt förslaget på polketten. Byggnadsnämnden är frågande till detta förslag. Utred innan granskning om en tillbyggnad kan ske utan att förvanska polketten. Om så är fallet behövs bestämmelser om tillåten maximal byggnadsarea samt en utformningsbestämmelse som säkerställer anpassning till polkettens särskilda värden.

Chefsbostaden ska bevaras och har användning C. Denna ligger mitt i parken. Tillgänglig parkering är inte möjligt att anordna inom 25 meter från entré. Undantag från tillgänglighetskrav bör här kunna medges med de kulturhistoriska värdena hos park och byggnad som skäl. Tydliggör detta i planbeskrivningen.

### **Kulturhuset**

I planförslaget finns två förslag till hantering av Kulturhuset – ett förslag där Kulturhuset bevaras och då gäller varsamhetsbestämmelse k 1 . Det andra förslaget innebär att Kulturhuset får rivras och att på platsen två punkthus i vardera fem våningar kan uppföras. Byggnadsnämnden bedömer att ett av alternativen behöver väljas för att detaljplanen ska uppfylla de krav på tydlighet som finns i PBL. Byggnadsnämnden har att gå på de kunskapsunderlag som tagits fram till detaljplanen och de yttranden som inkommit från länsstyrelsen i frågan.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande till planen över undersökning av betydande miljöpåverkan 2019-01-24 gjort bedömningen att detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan framför allt avseende kultur. Man påpekar att det tre våningar höga Kulturhuset har varit en samlingslokal för folkrörelse och föreningsliv sedan 1936. Det har bland annat använts som dans- och teaterlokal och var det största i Skandinavien när det byggdes. I bebyggelseinventeringen som gjordes inom Halland mellan 2005-2009 pekades Kulturhuset, Polketten, chefsbostaden, vaktmästarbostaden och entréportalen ut som

B-klassade dvs objekt av regionalt intresse som bedöms vara omistliga. Länsstyrelsen har i sitt yttrande till planen påpekat att ”byggnader som är B-klassade i bebyggelseinventeringen bör skyddas med rivningsförbud i detaljplanen”.

I miljökonsekvensbeskrivningen görs bedömningen att om Kulturhuset rivs ger det stor negativ påverkan på kulturmiljön. Här påpekas att ett regionalt viktigt kulturvärde kan förloras permanent eftersom i nuvarande planförslag tillåts Kulturhuset rivas. Folkparkens park och byggnader bedöms vara av stort allmänintresse.

En byggnadsminnesutredning togs fram 2014 för Folkparken Folkparken i Halmstad - Byggnadsminnesutredning med syfte att definiera dess kulturhistoriska sammanhang och värde. I rapporten framhävs kulturhistoriska värden såsom historisk funktion och central betydelse för det sociala livet i Halmstad med omgivning samt 1900-talets framväxande fritids- och nöjesliv hos arbetarrörelsen. Även form och uttryck hos enskilda byggnader lyfts fram. Det ursprungliga utseendet i folkparksmiljön har förändrats på grund av bränder, rivningar och ombyggnationer under årens lopp. Folkparken är ovanlig ur ett regionalt perspektiv men liknar flera andra folkparksmiljöer inom landet varför den inte bedömdes som ett byggnadsminne, det vill säga av riksintresse. I rapporten görs värderingen att ”det är angeläget att parkmiljön med tillhörande bebyggelse bevaras intakt för att området ska kunna vara avläsbart som den tydligt avgränsade plats som Folkparken har utgjort historiskt och fortsatt gör idag”.

Länsstyrelsen föreslår i denna utredning att de skyddsbestämmelser som finns i befintlig detaljplan, särskilt de för Kulturhuset, bör utökas och stärkas så att värden behålls för framtiden. Flera tillbyggnationer och omvandling av exteriör och interiör har skett genom åren. Ut- och ombyggnationerna har dock skett på grund av utvecklingen av dans- och teaterverksamheten, som hela tiden funnits i byggnaden, fram till det att kulturskolan flyttade till kulturhuset Najden på Söder.

I den kulturhistoriska utredning som togs fram till detaljplanen finns ytterligare kunskap om Kulturhuset. Här görs bedömningen att byggnaden i första hand bör bevaras med rivningsförbud och beläggas med varsamhetsbestämmelser exteriört då byggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden och är en karaktärsbyggnad för området. Om delar av byggnaden måste rivas bör de föreslagna varsamhetsbestämmelserna istället användas som utformningsbestämmelser för en ny byggnad på platsen.

I planförslaget finns en bestämmelse k 1 som i nuvarande förslag gäller i de fall fastighetsägaren väljer att utveckla och bevara Kulturhuset. Bestämmelsen är synnerligen specificerad och innebär bland annat att stommen ska bevaras till sin karaktär och form. ”Byggnaden ska vara uppförd med bågformad stomme enligt befintlig byggnadsvolym”. Att bevara en stomme innebär att man inte får riva byggnaden. I detta fall med en k-bestämmelse bör stommen kunna bytas till en likvärdig men bestämmelsen förstärker ytterligare otvetygligheten i förslaget.

Föreslagen användning för Kulturhuset är flexibel vilket är bra. Även gymnasieskola bör kunna inrymmas i byggnaden. Säkerställ att även gymnasieskola kan inrymmas inom Kulturhuset. För att kunna utveckla Kulturhuset med ny användning bör det tillåtas att byggnaden byggs till. Byggnadsarea (BYA) bör inte begränsas till nuvarande utbredning utan en viss utökning bör tillåtas.

k1 preciserar vad som ska bevaras vad gäller Kulturhuset. För att förstå detta behöver detaljer som nämns i bestämmelsen redovisas och påpekas med bild och text i planbeskrivningen.

### **Övriga planbestämmelser**

Bestämmelse a1 innebär att träd inte får fällas, att det krävs marklov för att fälla träd.. Tydliggör i planbeskrivningen vad som krävs, dvs vilka premisser som råder, för att träd ska få fällas.

Bestämmelse e1-2 anger maximal byggnadsarea för punkthusen. BYA 350 m<sup>2</sup> är lämpligt. Använd beräkningsmodell enligt SIS och ange inga preciseringar vad gäller balkong.

Högsta nockhöjd anges för punkthusen vilket är en lämplig bestämmelse. Inom föreslagen nockhöjd ryms dock fler våningar än 8. Högre än 8 våningar är inte lämpligt i detta läge. Höjder är föreslagna med en beräkning per våning om 3,5 m. Detta för att kunna konstruera med träbjälklag. Höjden är mycket väl tilltagen vid eventuellt träbjälklag och mycket större än vad som krävs om man inte har träbjälklag. Justera därför nockhöjder neråt.

B1 anger nya bostäder vid infarten. Bostäder i detta läge ska markera en entré till området. Byggnadsnämnden föreslår därför en placeringsbestämmelse samt en f-bestämmelse som säkerställer en anpassning till områdets karaktär.

### **Gestaltning**

Ett gestaltungsprogram eller liknande behöver tas fram innan granskningsbeslut som säkerställer att nya byggnader i området ges en hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till kulturhistoriska värden i folkparken. De föreslagna punkthusen kommer att synas från flera håll i staden och påverka stads- och landskapsbilden vilket kräver särskild omsorg om utformningen. f-bestämmelser behöver tas fram och utformas efter ett gemensamt gestaltungsförslag från kommun och exploatör.

### **Kommentar**

Samhällsbyggnadskontoret vidhåller en flexibel lösning avseende kulturhuset, det vill säga att byggnaden är möjlig att bevara men att rivningsförbud inte införs. Planbeskrivningen kompletterar med ett tydligare resonemang om den avvägning av allmänna och enskilda intressen som gjorts i frågan. Varsamhetsbestämmelser för kulturhusets stomme justeras för att öka tydligheten. I övrigt bedömer inte samhällsbyggnadskontoret att planförslaget står i konflikt med tydlighetskravet.

Mellan samråd och granskning har planområdet minskats vad avser skoltomten, i syfte att skydda skogsområdet i nordöst. Bestämmelse om marklov för trädfällning tas därför bort och endast generell bestämmelse om anpassning till trädbestånd kvarstår.

Nockhöjd för bebyggelse kvarstår. Höjden har bedömts lämplig utifrån de volymstudier som gjorts under planarbetets gång. Vad gäller byggnadsarea reglerar de inte längre inglasning. En större byggnadsarea tillåts för punkthusen närmast Nissan med syfte att de ska kunna byggas med träkonstruktion.

För radhus införs bestämmelse om minsta takvinkel, ytterligare bestämmelser bedöms inte vara motiverade.

## MILJÖNÄMNDEN

1. Genomförandet av detaljplanen medför att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ökar med 2-3 dB(A) vid befintliga bostäder längs Furuvägen. Detta innebär att den genomsnittliga ljudnivån för dessa fastigheter beräknas till 60-61 dB(A). Miljönämnden anser att detta är en försämring av ljudmiljön för de boende och att det finns risk för att olägenheter för människors hälsa uppkommer med anledning av trafikbuller. Detaljplanen behöver utreda vilka åtgärder som är möjliga att vidta för att förebygga bullerstörningar vid den befintliga bostadsbebyggelsen.

2. De riktvärden som anges i Naturvårdsverkets vägledning om buller på skolgård överskrids i den sydöstra delen av det område som planläggs för bland annat skola och förskola. Om denna del av området ska användas som skolgård kan åtgärder mot buller behöva vidtas. Exempel på åtgärder kan vara att byggnader placeras så att de fungerar som bullerskydd eller att bullerskydds-skärmar uppförs.

Miljönämnden ser helst också att dagvatten från området leds in via fördröjningsmagasin med en konstruktion som tillåter sedimentation av föroreningar innan det leds ut till Nissan.

### **Kommentar**

En kompletterande bullerutredning har beställts som utgår från trafiksiffror som grundar sig på den exploateringsgrad som medges i granskningshandlingen. Eftersom exploateringsgraden nu är lägre än vad som angavs som underlag till tidigare beräkning påverkas trafiksiffrorna för Furuvägen och därmed bullervärdena. Det innebär att planförslaget ger en mindre påverkan både på bebyggelse inom planförslaget samt för befintlig bebyggelse än vad som angavs i samrådsförslaget. Risk för att olägenheter för människors hälsa bedöms ej längre föreligga.

## KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden är mycket positiv till att det gjorts noggranna utredningar av de kulturhistoriska värdena inom planområdet. Entréportalen, polketten, tegelfontänen och chefsbostaden regleras också med rivningsförbud, i enlighet med den kulturhistoriska utredningen som genomförts av Kulturmiljö Halland.

Den kulturhistoriska utredningen rekommenderar även att Kulturhuset i första hand bör bevaras med rivningsförbud och beläggas med varsamhetsbestämmelser exteriört, då byggnaden har mycket höga kulturhistoriska värden och är en karaktärsbyggnad för området. Detaljplanen reglerar dock att Kulturhuset kan rivas och ersättas med två nya punkthus, alternativt behållas med varsamhetsbestämmelser. Båda alternativen är alltså möjliga. I detaljplanen framgår att om Kulturhuset rivs påverkas kulturmiljön mycket negativt och ett regionalt viktigt kulturvärde kan förloras permanent.

Kulturnämnden är medveten om att det skulle kräva omfattande ombyggnationer och tillgänglighetsanpassningar av Kulturhuset om det bevaras. I dagsläget ser kulturnämnden inget eget behov av verksamhet i huset. Om Kulturhuset trots allt måste rivas är det extra viktigt att ta tillvara på platsens historia. Kulturnämnden anser att om byggnaden rivs bör de föreslagna varsamhetsbestämmelserna istället användas som utformningsbestämmelser för området.

### **Kommentar**

Kulturnämndens synpunkter har noterats. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock inte att varsamhetsbestämmelserna är direkt överförbara till den nya bebyggelsen om kulturhuset skulle rivas, bland annat på grund av byggnadens volym.

## SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden ser positivt på att planbeskrivningen tar hänsyn till bevarandet av områdets karaktär genom att områdets rekreations- och kulturvärde bevaras. Socialnämnden ställer sig bakom förslaget om att bevara och förstärka områdets gröna värden. Detta kan ske i områdets skogs- och parkområden men även genom att de gröna områdena runt och mellan husen blir tillgängliga för allmänheten.

När det gäller planens ambition om att se till att området även i fortsättningen är tillgängligt för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att grusgångarna i skogs- och parkområdena hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt att belysningen förstärks i området. Ett annat sätt att förstärka tillgängligheten och tryggheten i området är även tillgång till regelbundna sittplatser.

### *Kommentar*

Synpunkterna tas i beaktning i det vidare arbetet.

## BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsförvaltningen och barn- och ungdomsnämnden har fram tills nu informerats om att det föreslås lösningar för både förskola och skola inom Folkparken/Furet.

Barn- och ungdomsförvaltningen och barn- och ungdomsnämnden har de senaste åren i LOFS, planeringsdirektiv och övriga sammanhang med långsiktiga strategiska planer påtalat bristen på förskola- och elevplatser i området. Idag finns tillfälliga lokaler för två förskoleavdelningar för drygt 30 barn vid Laxöns förskola i Folkparken och vid Furulundsskolan för 200 elever. Detta är inte tillräckligt idag och kommunens befolkningsprognos pekar på kraftig tillväxt i området.

LOFS har i de senaste årens beslut haft med skola för 300 elever i Folkparken. Barn- och ungdomsnämnden har visat på att fler platser måste finnas senast 2023 sedan flera år tillbaka. I årets remissförslag som barn- och ungdomsnämnden lämnade remissyttrande om 2020-04-29 står det 300 elevplatser 2025 i Folkparken. I det yttrandet pekas det återigen på att fler elevplatser behövs tidigare än 2025 där skolan är föreslagen i LOFS. I detaljplaneförslaget står nu att detaljplaneförslaget tillåter en utveckling av förskola eller skola samt att planen är flexibel för att i framtiden inte omöjliggöra att en skola eller vårdinrättning ersätter förskolan.

För skolans del innebär detta förslag ett stort bakslag. Var byggs nya elevplatser i tid om det inte sker inom Folkparken? Var byggs de elevplatser som har ett perspektiv upp till årskurs 9? Det saknas ett övergripande ansvar för att kommunens skyldigheter enligt skollagen kan genomföras. Både förskoleplatser och elevplatser ska finnas för medborgarna. I kommunens befolkningsprognos 2020 finns bostäder med för inflyttning inom Folkparken 2024 och 2025 med 150 lägenhet. I närområdet som helhet sker en mycket stor tillväxt, där Furulundsskolan redan kommande läsår når sin gräns även med de tillfälliga lokalerna.

I detaljplaneförslaget lyfts många fördelar för området med fokus på bostäder och naturvärden. Barn- och ungdomsnämnden stödjer planen för att fler bostäder tillkommer men servicen i form av förskola och skola får inte utebli. Barnen och eleverna finns fortfarande i området och det saknas platser i närområdet idag. Var finns ansvaret för att platser kommer fram i tid? Det här området kommer återigen hamna i ett behov av ytterligare tillfälliga lokaler som det heller inte finns någon plats för.

Remissförslaget pekar på möjligheten att ersätta de befintliga två tillfälliga avdelningarna förskola inom den nya detaljplanen. Föreslagen ny in- och utfart till förskola för lämna/hämta är bra.

Oklart dock om det är möjligt/kostnadseffektivt att bygga till genom påbyggnad av en andra våning på befintliga hus. Är det inte möjligt med en tillbyggnad minskar antalet förskoleplatser och bristen blir ännu större. Behovet kvarstår av fler förskoleplatser inom området Furet/Frennarp.

I de senaste årens LOFS har en ny förskola med fyra avdelningar inom Furulundsskolans funnits med. Barn- och ungdomsnämnden har påtalat att det finns en oro för att det sannolikt är orealistiskt med både förskola och permanent tillbyggnad av skolan. Det finns också i LOFS ett förslag om ny förskola vid Tjadervägen inom Furet. Inte heller den har någon detaljplan i dagsläget.

Om det blir ett beslut där förskola får plats enligt remissen inom Folkparkenområdet kvarstår ändå behov av ytterligare förskoleplatser och behov av elevplatser. Förslaget pekar på möjlighet för sju avdelningar förskola vilket är detsamma som finns där idag och ingen skola. Därmed tillkommer inga nya platser för varken förskola eller skola men fler bostäder. Med en förskola i området bör det övervägas om det kan byggas en större förskola i två plan. Nämnden förordar ett jämnt antal avdelningar för samverkan enligt funktionsprogram, 8-12 avdelningar.

I tidigt skede fanns samtal mellan förvaltningar om samverkan i en ny skola med lokaler för föreningar och kultur för att möta upp och utveckla den verksamhet som finns idag inom Folkparken/Kulturhuset. Skola och fritidshem under dagtid/terminstid och även för andra verksamheter övrig tid. En skola inom området kan vara en mötesplats i samverkan mellan flera förvaltningar och föreningar. En F-3 skola för 300 elever innebär att lokaler som till exempel rörelserum och restaurang skulle kunna utvecklas för samverkan.

Barn- och ungdomsnämnden vill återigen understryka att behovet av fler förskole-och elevplatser i området behövs nu och måste få en snar lösning. Barn- och ungdomsnämnden vill förtydliga att det finns ett akut behov av elevplatser i området. En ny tomt i närområdet som tillåter en skolbebyggelse måste snarast pekas ut. Var finns kommunens elevplatser för boende i de centrala delarna av Halmstad och framförallt i det aktuella planförslaget för Folkparken i Furetområdet?

### **Kommentar**

Det är beklagligt att barn- och ungdomsförvaltningen inte informerats tidigare om ändrad inriktning i planarbetet. Samhällsbyggnadskontorets planerhet vill dock understryka att ett detaljplanearbete är en prövning och det framgår även av planuppdraget. Planarbetet har visat att både förskola och skola inte kan inrymmas, bland annat med hänsyn till naturmiljö, strandskydd och trafikallsträng. Det pågår dock ett parallellt uppdrag med att undersöka alternativa områden där skola och fler förskoleplatser kan byggas för att tillgodose behovet att elevplatser i området.

### **HEMVÅRDSNÄMNDEN**

Efter hemvårdsförvaltningens granskning av förslag på ny detaljplan så vill vi framföra ett par synpunkter:

- I lokalförsörjningsplanen och i äldreboendestrategin finns det tydligt beskrivet behovet av äldreboenden framöver där ett nytt boende behöver byggas i princip vartannat år. Folkparksområdet är ett bra läge för ett nytt äldreboende. Enligt förslaget som nu är ritat så är vår uppfattning att kulturhuset



eller den befintliga förskolan måste rivas för att det ska kunna byggas ett äldreboende enligt denna detaljplan. Förvaltningen hade hellre sett att område markerat med D (Vård, service/äldreboende eller liknande) finns på en större yta så att det blir mer flexibelt vart ett äldreboende kan placeras.

- Nämnden ser det positivt om det blir blandad bebyggelse i området då det hade kunnat ge större möjligheter för kvarboende för äldre. Exempelvis i form av plusbostäder som hyreslägenheter.
- Nämnden förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer.
- Nämnden vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

### **Kommentar**

Huvudinriktning för skoltomten är att utveckla befintlig förskola eftersom det finns en fungerande verksamhet här idag och behovet av elevplatser är stort i området. Att äldreboende tillåts är endast för att göra planen flexibel om behovet av förskola/skola skulle förändras i framtiden. Området bedöms inte kunna utökas, bland annat på grund av naturmiljö och strandskydd. Det är ej möjligt att i en detaljplan reglera bostäders upplåtelseform.

Planförslaget innebär att parkmiljön utvecklas, bland annat med bättre belysning.

## **LAHOLMSBUKTENS VA**

Vilka befintliga dagvattenutlopp, direkt till Nissan, som skall användas samt vilka dagvattenledningar som skall anslutas till befintligt fördröjningsmagasin, behöver detaljprojektering svara på. Detta dels då det inte ännu är bestämt om tre eller fem punkthus skall byggas och om kulturhuset skall rivas, dels om allt dagvatten skall fördröjas eller inte. Laholmsbuktens VA AB förordar att allt dagvatten ska fördröjas, vilket får till följd att befintligt fördröjningsmagasin behöva byggas ut för ökad fördröjningskapacitet.

Laholmsbuktens VA AB kan inte uppfylla räddningstjänstens krav gällande brandposter med kapacitet på 20 l/s. Under normal drift kan ca 15 l/s tas ut som största momentana flöde. Detta då huvuddricksvattenledningen i Furugatan har för liten dimension för detta uttag.

Genom att öka fördröjningsvolymen för dagvatten skapas tillgänglighet till släckvatten, och på så sätt bidrar detta till en vattensmart lösning istället för att använda dricksvattenkvalitet. Laholmsbuktens VA AB kommer samarbeta med räddningstjänsten för att uppnå acceptabel kapacitet för brandsläckning.

### **Kommentar**

LBVA har haft synpunkter på dagvattenhantering och släckvattenförsörjning. Befintlig dagvattendamm behöver eventuellt utökas beroende på om tre eller fem punkthus ska byggas. LBVA påpekar också det inte är möjligt att uppfylla räddningstjänstens krav gällande brandposter.

En dagvattenutredning föreslår att dagvatten från planområdet fördröjs i ett nytt dagvattenmagasin som ligger söder om den befintliga och befintlig damm används enbart då flödena är större än vad ny damm är dimensionerad för.

När det gäller släckvatten har en dialog förts mellan räddningstjänsten och LBVA där räddningstjänsten har accepterat kapaciteten om 15 l/s. Om man önskar ta släckvatten från dagvattendammen får detta utredas vidare i detaljprojekteringen.

## **HALMSTAD ENERGI OCH MILJÖ**

Vi kan inte se att tillräckliga förutsättningar för att hämta avfall finns i detaljplanen. Vad vi anmärker på är:

### **Hämtningsplatser**

I planbeskrivningen under rubriken Avfall (sid 51) står det: ”Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering.

I planbeskrivningen under rubriken Avfall (sid 28) står det: ”Hanteringen sköts av HEM och bygger på källsortering” I nästa stycke nämns de ökande kraven på bostadsnära insamling av tidningar och förpackningar. Planen visar inte möjligheten att ordna avfallshantering bostadsnära varken för hushållsavfall, tidningar eller förpackningar. Att beakta är:

- Det framgår inte av detaljplanen var avfallshanteringen ska utföras.
- Avståndet mellan bostadsfastigheten och avlämningsplats för avfall bör, enligt Boverkets rekommendationer, inte överstiga 50 m.
- Enligt Regeringens förtydligande i avfallsförordning, paragraf 24 e, är fastighetsägaren skyldig att underlätta insamlingen av förpackningar och tidningar bostadsnära.
- Vid varuintag till förskolan saknas vändzon
- Illustrationskarta utan kulturhuset saknar tillfartsväg för lastbil att nå chefsbostaden, vaktmästarbostaden och punkthus närmast vaktmästarbostaden.

### **Körning med insamlingsbilar i området**

- Plats måste finnas för insamlingsbilar att köra och vid behov vända på ett sätt som inte innebär risker för människor som rör sig i området eller skada på egendom.
- Vändzonen ska uppfylla följande krav 18 meter i diameter med 1,5 meter fri yta runt om.

### **Elnät**

Eventuell flytt av nätstation skall exploatören bekosta och skall inte belasta HEM Nät.

### **Kommentar**

Planförslaget justeras enligt yttrande och granskningsförslaget har stämts av med representanter från HEM för att säkerställa krav för sophantering uppfylls.

## KOMMUNALA FUNKTIONSRÅTTSRÅDET

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar.

När det gäller planens ambition om att se till att området tillgängligt för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att grusgångarna i skogs- och parkområdena hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt att belysningen förstärks i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång till regelbundna sittplatser samt att tillse att där finns synstråk så det blir enklare att orientera sig i området.

För att förstärka tillgängligheten kring de planerade bostäderna i området är det värdefullt om där finns möjlighet att parkera rullstolar/rullatorer eller liknande i låsta förråd för de boende. Lika så att parkeringsplatserna för rörelsehindrade ligger i nära anslutning till bostadshusen samt att det även finns parkeringsplatserna för rörelsehindrade i parkeringsgaragen med tillhörande hiss.

### **Kommentar**

Synpunkterna tas i beaktning i det vidare arbetet.

## KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

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

-Området ned mot Nissan ska bevaras och möjligheten för att promenera i det området måste bevaras. Viktigt att det fina parkområdet mot Nissan och på befintliga ytor runt byggnaderna skall bevaras.

-Trafiksituationen att ta sig till och från området behöver studeras mer. Speciellt där området ansluter mot Slottsmöllebron.

-Användningen av befintliga kulturhuset bör utredas mer och möjligheterna för exempelvis bowling, danslokaler m.m. Huset är ett viktigt symbolvärde för Halmstadsborna.

-Enligt förslaget som nu är ritat så är vår uppfattning att kulturhuset eller den befintliga förskolan måste rivas för att det ska kunna byggas ett äldreboende enligt denna detaljplan. Förvaltningen hade hellre sett att område markerat med D (Vård, service/äldreboende eller liknande) finns på en större yta så att det blir mer flexibelt vart ett äldreboende kan placeras.

-Utskottet vill framföra att det är viktigt att lägenheterna byggs tillgängliga. Gärna i form av plusbostäder i form av hyresrätter.

-Utskottet vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö.

### **Kommentar**

Området ner mot Nissan föreslås bevaras och parkmiljön utvecklas, bland annat med bättre belysning.

Trafiksituationen vid Slottsmöllebron hanteras i ett separat detaljplaneärende.

Planförslaget tillåter flertalet användningar för kulturhuset, exempelvis dans och bowling som ni föreslår. Eftersom fastigheten är privatägd är det upp till fastighetsägaren att bestämma vilken verksamhet som ska bedrivas.

Huvudinriktning för skoltomten är att utveckla befintlig förskola eftersom det finns en fungerande verksamhet här idag och behovet av elevplatser är stort i området. Att äldreboende tillåts är endast för att göra planen flexibel om behovet av förskola/skola skulle förändras i framtiden. Området bedöms inte kunna utökas, bland annat på grund av naturmiljö och strandskydd.

Det är ej möjligt att i en detaljplan reglera bostäders upplåtelseform.

## ÖVRIGA REMISSINSTANSER

### REGION HALLAND

Nämnden ställer sig positiv till omvandlingen av Folkparken. Såväl parken som de olika aktivitetshusen; Kulturhuset m.fl. är en historisk miljö i staden som numera inte används på det sättet längre. En omvandling där det blir mer tillgängligt, öppet och tryggt att besöka är önskvärt. Förslaget som innehåller en genomtänkt plan för skydd och bevarande av nuvarande natur, men också ökad tillgänglighet för alla, anses mycket välbetänkt. Nämnden anser inte att Kulturhuset behöver bevaras. Portalen och entrén har däremot ett stort symbolvärde och om området framgent kommer att kallas Folkparken, är det högst relevant att spara portalen.

Halmstad är i behov av flera bostäder. Att kunna erbjuda blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer i en vacker och grönskande miljö, med möjlighet till vardagsaktivitet, rekreation, närhet till service och centrum är utmärkt. Planerna för trafik såväl med bil som med cykel är väl genomtänkta. Med tanke på ombyggnaden av förskolan och dess utemiljö kan man med fördel skapa värdefull delaktighet från brukare genom att på olika sätt involvera barn, pedagoger och övrig personal i processen. Goda exempel på sådant arbete pågår exempelvis i Malmö.

### Tillits- och hälsofrämjande stadsplanering

Genom Halmstads kommuns och nämndens medlemskap i WHO-nätverket Healthy Cities, får nämnden tillgång till värdefull omvärldsbevakning, erfarenheter och kunskapsunderlag, bland annat med koppling till Hälsofrämjande- och tillitsfrämjande stadsplanering. (Källa: Healthy Cities nätverket, Tillitsfrämjande stadsplanering, 2020, <http://www.healthycities.se/wpcontent/uploads/2020/05/Tillitsfra%CC%88mjande-stadsplanering-april-2020-2.pdf>).

”För att skapa trygga och goda uppväxtförhållanden för alla barn, krävs att miljö- och stadsplanering genomsyras både av barnperspektiv och barnets perspektiv, av barns delaktighet och utgår från hälsofrämjande strategier. Skapa fler mötesplatser, öppen förskola, lekplatser och gröna miljöer som stimulerar lek och rörelse, öka barnsäkerheten allmänt och i trafiken” (Köhler Marie, 2013, Barn i Malmö, Skilda livsvillkor ger ojämlik hälsa).

### Kommentar

Kommunen noterar att Region Halland ser positivt på utveckling enligt liggande förslag.

## KULTURMILJÖ HALLAND

Folkparken ingår i kulturmiljöprogram för centrala Halmstad. Kulturhuset, chefsbostaden, vaktmästarbostaden samt dansrotundan Polketten är inventerade som kulturhistoriskt värdefulla. Den välbevarade parkmiljön tillsammans med bebyggelsen bildar en sammanhängande värdefull kulturmiljö.

Planförslaget syftar bland annat till att skydda kulturmiljön inom området. Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL kap 2, §6).

Det befintliga förslaget innebär att parken exploateras med ny bebyggelse, varav flera höga punkthu samtidigt som byggrätt ges på platsen för värdefull befintlig bebyggelse. I den kulturhistoriska utredningen görs bedömningen att delar av området tål en viss exploatering ur kulturmiljösynpunkt. Den tillåtna nockhöjden innebär dock att de byggnader som kan uppföras avviker kraftigt i skala mot den i övrigt låga bebyggelsen i närområdet och blir ett dominerande inslag i miljön. Nockhöjden bör sänkas för att bättre anpassas till platsens förutsättningar.

Några av byggnaderna har försetts med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser vilket är positivt. Två av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna saknar dock skydd; Kulturhuset och vaktmästarbostaden. Kulturhuset är en för området identitetsskapande byggnad med mycket höga kulturhistoriska värden och utgör en bärande del i kulturmiljön. Att möjliggöra rivning motverkar planens syfte och medför kraftig negativ påverkan på kulturmiljön. Vår bedömning är att en varsamhetsbestämmelse inte är tillräcklig för att skydda byggnaden samt uppnå planens syfte, då denna inte har någon verkan vid en eventuell rivning. Byggnaden bör istället omfattas av rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Då vaktmästarbostaden är av kulturhistoriskt värde bör även denna beläggas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

### **Kommentar**

Kommunen delar inte synpunkten om att möjliggöra rivning motverkar planens syfte, eftersom kulturmiljön innefattar mycket mer än endast byggnader. Planförslaget innebär att flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och rustas upp och det görs även satsningar på andra värden som är viktiga för kulturmiljön. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste förutom byggnadens kulturvärde, även trygghetsaspekten (allmänt intresse) och fastighetsägarens intressen (enskilt intresse) spela in. Avvägningen har i denna fråga landat i att risken att byggnaden fortsatt förfaller är allt för stor om ett rivningsförbud införs, utifrån ekonomi, möjliga användningsområden och trygghet. Därför föreslås en fortsatt flexibilitet i planen. Möjligheten att bevara kulturhuset finns kvar genom byggrätt och varsamhetsbestämmelser och flertalet användningar tillåts för att öka möjligheten att en hitta ett nytt användningsområde. Rivningsförbud införs däremot ej.

Vaktmästarbostaden beläggs ej med rivningsförbud då den är i mycket dåligt skick. Däremot bevaras byggnadens volym och läge genom reglering av byggrätten. Även om inte rivningsförbud införs bedöms denna reglering kunna bidra med att berätta om platsens historia.

Kommunen delar inte bedömningen om att exploateringsgraden har en negativ påverkan på kulturmiljön. Planförslaget kvarstår därför i denna del.

## HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Folkparken är en viktig plats för invånarna i Halmstad eftersom under mer än hundra år har den varit en plats där folk har samlats för gemenskap och kulturella arrangemang. De flesta Halmstadbor har en referens till folkparken som en nöjes- och rekreationsplats i Halmstad. Hyresgästföreningen genomförde en områdesvandring den 12 juni 2019, då politiker, fastighetsägare och kommunens invånare fick en möjlighet att yttra sig om hur Folkparken bäst skulle komma kommunen till nytta.

Britt-Marie Lennartson från Kulturmiljö Halmstad höll ett föredrag om Folkparkens kulturhistoria. Därefter gick de som deltog i vandringen som visade upp parkens viktigaste delar. Kulturhuset, Portalen, förskolans placering, vandringsleden längs med Nissan och Polketten. Därefter fick de som deltog i vandringen möjlighet att framföra sina åsikter i en enkät. I svaren på enkäten framkom, att en majoritet av de som deltog ville behålla Folkparken som ett kultur- och rekreationsområde.

Så Hyresgästföreningens förslag som bygger på de svar enkäten gav, är att behålla Kulturhuset och övriga byggnader enligt förslaget till detaljplan för Folkparken. Boverkets riktlinjer Gestaltad livsmiljö i politiken säger: ”perspektivet gestaltad livsmiljö innebär en helhetssyn där kulturarv och kulturmiljö är självklara delar” Hyresgästföreningen är även positiva till att bygga hyreshus enligt förslaget men att byggnaderna ej bör överskrida fyra våningar, för att bättre passa in i den befintliga miljön. Vi tycker även att det skulle vara lämpligt om ett av husen skulle anpassas till äldreboende även om kulturhuset får stå kvar och användas av kommunens invånare för kultur. Så att de som i dag bor i stadsdelen Furet skulle kunna sälja sina hus och flytta in i lägenhet samtidigt som de kan stanna kvar i området bland vänner och bo i en miljö de är vana vid och trivs med. Vi är även positiva till att det byggs en skola på området enligt förslaget till detaljplanen. Då bevaras Folkparken som ett rekreationsområde både för äldre och yngre invånare i Halmstad. Samtidigt som parken utnyttjas till olika kulturarrangemang, för att därigenom på bästa sätt gynna invånarna i kommunen.

Tyvärr har parken fått förfalla de senaste åren och människor har upplevt det som otryggt att vistas där speciellt på kvällstid. Så vi är glada att det äntligen görs något för att parken skall kunna användas av de boende i Halmstad igen. Vi uppskattar att sån stor omsorg har lagts vid de åsikter som framfördes av kommunens invånare vid Hyresgästföreningens områdesvandring nu när detaljplanen för Folkparken tagits fram.

### **Kommentar**

En av inriktningarna i detaljplanen är att bevara naturmiljön och rekreationsmöjligheterna inom Folkparken och planförslaget innebär flera satsningar på utveckling av parkmiljön som kan gynna Halmstads invånare. Flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader som är i dåligt skick föreslås rustas upp. För kulturhuset står kommunen fast vid bedömningen att detaljplanen möjliggör att byggnaden kan finnas kvar och få en ny användning, men hindrar inte att den rivs. Det baseras på en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen på platsen. Kommunen håller med om att kulturhuset har ett högt kulturmiljövärde och har förståelse för att många av Halmstads invånare vill att huset ska finnas kvar. Vi bedömer dock att belägga byggnaden med rivningsförbud innebär en överhängande risk att byggnaden fortsatt står och förfaller, vilket skulle vara mycket negativt ur trygghetssynpunkt för hela området.

Gällande byggnadernas höjd är bedömningen att fyra våningar inte är ett effektivt utnyttjande av marken i ett så pass centralt läge. Det råder bostadsbrist i Halmstad och att det byggs bostäder är därför mycket angeläget för att kunna säkerställa allas rätt till bostad. Äldreboende möjliggörs inom

byggrätten där kulturhuset ligger samt området där förskolan ligger. Utöver detta kan plusbostäder byggas inom användningen B på plankartan.

## **NATURSKYDDSFÖRENINGEN**

HNF Stödjer de slutsatser och synpunkter som föreslås i Naturvärdesinventeringen inom detaljplaneringsområdet folkparken. Det gäller även beskrivningen av påverkan av naturvärden och förslag på skyddsåtgärder som beskrivs på sidorna 14 – 19 i rapporten.

HNF vill ytterligare poängtera de stora naturvärdena som finns i den gamla tallskogen i östra delen av detaljplaneområdet. Tallarna tillhör samma stora område med gamla tallar som finns i nära anslutning i Furet – Frennarpsområdet. Där är tallarna mellan 180 och 230 år gamla, vilket tyder på lång trädkontinuitet för tall. Dessa områden är klassade som nyckelbiotop och objekt med naturvärde, vilket motsvarar klass 1 och 2 enligt naturvärdesinventeringens klassificeringssystem. Tallarna inom Folkparksområdet ligger säkert inom samma åldersspann. Vid en detaljinventering av arter inom detta område är sannolikheten hög att klassificeringen skulle hamna i klass 1 eller 2 för detta område.

Med anledning av beskrivningen ovan är HNF mycket tveksam till den del av detaljplanen som föreslår anläggande av en skola. Stora naturvärden skulle då förödas. HNF föreslår att denna del stryks från detaljplanen.

### ***Kommunens ställningstagande***

Området som föreslås för förskola eller skola har minskats avsevärt för att skydda naturvärdena i denna del. Det finns ett mycket stort behov av elevplatser i området samt en fungerande verksamhet på platsen idag som är i behov av utökning när de tillfälliga paviljongerna tas bort. Därför bedömer kommunen att det är viktigt att möjligheten för utveckling inte helt plockas bort.

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

- E.ON Energidistribution AB
- Weum gas AB
- Swedegas AB
- Hallandstrafiken
- Fastighetsnämnden
- Räddningstjänsten

# SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sammanlagt 158 yttranden har inkommit från sakägare och övriga. Eftersom många samrådsyttranden berör samma frågeställningar så sammanfattas de tematiskt nedan och följs av kommunens ställningstagande i frågan. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga på samhällsbyggnadskontoret.

## KULTURMILJÖ

Många som skickat in synpunkter i samrådet vill att Kulturhuset ska bevaras, att rivningsförbud ska införas samt att kommunen ska köpa in fastigheten och rusta upp byggnaden. Synpunkter har även framförts på att detaljplanens syfte inte uppnås om Kulturhuset rivs. Ett fåtal har även haft synpunkter på att vaktmästarbostaden bör få rivningsförbud.

### *Kommunens ställningstagande*

Kommunen delar inte synpunkten om att möjliggöra rivning motverkar planens syfte, eftersom kulturmiljön innefattar mycket mer än endast byggnader. Planförslaget innebär att flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och rustas upp och det görs även satsningar på andra värden i parken som är viktiga för kulturmiljön. I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste förutom byggnadens kulturvärde, även trygghetsaspekten (allmänt intresse) och fastighetsägarens intressen (enskilt intresse) spela in. Avvägningen har i denna fråga landat i att risken att byggnaden fortsatt förfaller är allt för stor om ett rivningsförbud införs, utifrån ekonomi, användningsområden och trygghet. Därför föreslås en fortsatt flexibilitet i planen. Möjligheten att bevara kulturhuset finns kvar genom bygggrätt och varsamhetsbestämmelser och flertalet användningar tillåts för att öka möjligheten att en hitta ett nytt användningsområde. Rivningsförbud införs däremot ej. Enligt nu gällande förutsättningar har kommunen inte för avsikt att köpa in fastigheten på vilken kulturhuset ligger.

Vaktmästarbostaden beläggs ej med rivningsförbud då den är i mycket dåligt skick. Däremot bevaras byggnadens volym och läge genom reglering av bygggrätten. Även om inte rivningsförbud införs bedöms denna reglering kunna bidra med att berätta om platsens historia.

## BOSTÄDER

Många som skrivit in i samrådet anser att föreslagen bebyggelse inte passar in i området eftersom det är för högt i förhållande till omgivande bebyggelse. Det framförs även att den nya bebyggelsen kommer att förfula området.

### *Kommunens ställningstagande*

Området ligger relativt centralt i staden men har i stora delar idag låg användningsgrad. I Halmstad råder bostadsbrist samtidigt som invånarantalet i staden växer. Att det byggs bostäder är därför mycket angeläget för att kunna säkerställa allas rätt till bostad. Ett tillskott av blandade bostäder i detta läge, som har närhet service, kollektivtrafik och rekreationsmöjligheter skulle vara ett positivt tillskott för bostadsutbudet och bedöms vara ett mer effektivt utnyttjande av marken än idag. Att bygga mycket lägre än vad planförslaget tillåter bedömer vi inte är ett effektivt utnyttjande av marken i staden.



Att området kommer att upplevas på ett annorlunda sätt än idag anser vi inte behöver vara negativt. Tanken i bostadsområdets utformning är att radhusen kan skapa en tydlig entré till bostadsområdet samt att möta höjden på befintlig bebyggelse på andra sidan Furuvägen. Byggnadskropparnas volymer trappas stegvis upp mot Nissan, där de högsta byggnaderna sticker upp en liten bit ovanför trädtopparna. Byggnadskropparna ska placeras luftigt och runt punkthusen möjliggörs gröna kvaliteter, natur och park. Markytan mellan husen ska vara grön och en viktig aspekt att beakta är allmänhetens fortsatta tillgänglighet genom området.

Angående nya byggnaders volym och arkitektur så bedömer vi inte att det påverkar området negativt att den är avvikande, utan kan även spegla olika tidsepoker i stadens framväxt. Att det innebär en förföljning av området håller vi inte med om, men förstår samtidigt att det är en smaksak.

## **PARKMILJÖ**

Många som lämnat synpunkter anser att bostäder i området kommer att förstöra parken och den gröna lunga som parken utgör. Parken är mycket viktigt för boende i området, men också för närliggande skolor och förskolor. Det anses även att tillgängligheten till parken kommer försämrats.

### ***Kommunens ställningstagande***

Kommunen håller inte med om att bostäder kommer att förstöra parken, tvärt om bedömer vi att bostäder i området kan tillföra liv och rörelse större delen av dygnet så att platsen upplevs som tryggare än idag. Planförslaget innebär också flera satsningar i parken. Utvecklingsförslag för parken är:

- Välkomnande entré - Upprustning av portal, prydnadsplanteringar, träd, belysning
- Lek och samvaro - Lekplats med folkparks-/tivolitema, sittplatser, ombyggnad av den runda dammen till dekorativ fontän/vattenlek
- Aktivitet och föreningsliv - Bouleplaner och upprustning /ombyggnad av polketten
- Större och mindre promenadstråk med grus som underlag, belysning beroende på stråkets karaktär
- Tillgänglighetsanpassat promenadstråk med belysning
- Sittplatser
- Fiske-/båtbrygga
- Dagvattendamm

Genom satsningar i parkmiljön med en variation av aktiviteter kan parken bli mer inbjudande för fler att besöka. Tanken är att tillföra värden i parken som kan gynna Halmstads invånare och besökare. Parken kommer vara fortsatt tillgänglig för allmänheten och ett allmänt gångstråk säkerställs även genom bostadsområdet.

## **NATURMILJÖ**

Det finns ett stort missnöje med skoltomtens utbredning, eftersom det anses att det skulle innebära att skogsmiljön i den nordöstra delen av planområdet skövlas. Det framförs även åsikter mot att strandskydd för bäcken upphävs för skolområdet samt att ytterligare utredningar avseende skyddade arter bör genomföras.

### ***Kommunens ställningstagande***

Planförslaget innebär att bostäder främst lokaliseras till de redan hårdgjorda ytorna i mitten av området. Som det framkommit i ett stort antal yttrande är skogsområdet i nordöstra delarna den naturmiljö som kommer att påverkas mest av detaljplanen, därför har området för skola minskats avsevärt efter genomfört samråd och en stor del av naturmarken ingår inte längre i planområdet. I detaljplanens genomförande ska det även genomföras kompensations- och skyddsåtgärder för att värna om växt- och djurliv i området. Eftersom en stor del av skoltomten tagits bort har inte några yttre utredningar genomförts i detta skede. Kommunen vidhåller att det finns skäl att upphäva del av strandskyddet för bäcken och planbeskrivningen har kompletterats med ett tydligare resonemang.

## **TRAFIK**

En stor fråga i samrådet handlar om trafiksituationen, framförallt vad gäller korsningen Wrangelsgatan/Gamletullsgatan, som redan idag är ansträngd. En ökning av antalet bostäder kommer att förvärra situationen. Många upplever att situationen blivit värre sedan slottsmöllebron blev enkelriktad.

### ***Kommunens ställningstagande***

Problematiken i korsningen bedöms inte kunna lösas inom ramen för den här detaljplanen, utan har istället lyfts till en strategisk nivå i det pågående arbetet med en ny transportplan där stadens trafiksystem i sin helhet ses över. Parallellt pågår även detaljplanearbete för en ny broförbindelse vid Slottsmöllan, vilket kan bidra till att avlasta korsningen.

## **PARKERING**

Många som yttrat sig i samrådet anser att antalet parkeringsplatser som planeras är för få eftersom många i området använder bil som sitt främsta transportmedel. Det finns en oro att detta kommer medföra att det parkeras på omgivande villagator. Det finns även ett missnöje kring att den stora asfalterade ytan inte längre kommer kunna användas till parkering.

### ***Kommunens ställningstagande***

Antalet planerade parkeringsplatser utgår ifrån Halmstad kommuns parkeringsnorm antagen av Kommunfullmäktige 2016-12-13. Det är den vi har att följa gällande antalet parkeringsplatser tills dess att det tas ett nytt politiskt beslut i frågan. Planförslaget uppfyller de krav som ställs i parkeringsnormen och vi bedömer inte att det är lämpligt att frånga denna i enskilda fall. Fastighetsägarna planerar inte att tillämpa reducering av antalet parkeringsplatser för bostäder. Att planlägga för fler parkeringsplatser här än vad vi gör på andra platser i Halmstad skulle vara att gå emot våra egna riktlinjer. Särskilda parkeringsplatser till Laxön (som är privatägt) ingår inte i förslaget utan hänvisas till besöksparkering för parken eller Folkparkstorget.

## **SKUGGNING OCH INSYN**

Fastighetsägare anser att den nya bebyggelsen kommer medföra stor insyn och skuggning på deras fastigheter.

### ***Kommunens ställningstagande***

Gällande insyn och skuggning så är det svårfrånkomligt att förhållandena förändras vid en förtätning

inom tätbebyggt område. Det är dock svårt att som boende i Halmstads centralort räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden. Eftersom de högre flerbostadshusen lokaliseras till mitten av området blir avståndet till befintlig bebyggelse längre och insynen och skuggpåverkan mindre än om dessa byggnader legat närmare Furuvägen. Genomförd solstudie visar att skuggpåverkan på befintliga fastigheter utanför planområdet är mycket liten. Kommunen bedömer inte att insyns- och skuggförhållande innebär en betydande olägenhet för befintlig bebyggelse.

## **FÖRSKOLA/SKOLA**

Boende i området oroar sig över att antalet elevplatser i området inte kommer räcka till när det tillkommer bostäder, eftersom skolorna redan idag är fulla. Kritik har framförts att illustrationskartan är otydlig i vad som föreslås byggas.

### ***Kommunens ställningstagande***

Från början var tanken att en ny grundskola skulle inrymmas inom planområdet. Planarbetet har dock visat att både förskola och skola inte kan inrymmas, bland annat med hänsyn till naturmiljö, strandskydd och trafikstring. Det pågår dock ett parallellt uppdrag med att undersöka alternativa områden där skola och fler förskoleplatser kan byggas för att tillgodose behovet att elevplatser i området. Illustrationskartan justeras.

## **BOWLINGHALL**

I flera yttranden uttrycks önskemål om att uppföra en bowlinghall i planområdet.

### ***Kommunens ställningstagande***

Det finns inte några planer från kommunens sida att bygga eller driva en bowlinghall inom området. I de byggnader som har användning C i detaljplanen kan en bowlinghall inrymmas men det är upp till fastighetsägaren att bestämma.

## **ÖVRIGT**

Fastighetsägare inom planområdet har framfört synpunkter på hur planarbetet bedrivits fram till samråd samt att de inte fått information om när beslut om samrådsplanerades i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. De önskar ett bättre samarbete med kommunen i det vidare arbetet. Det framförs även ett stort antal synpunkter på plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### ***Kommunens ställningstagande***

Kommunen tar till sig era synpunkter angående samarbetet. Efter samrådet är vår uppfattning att samarbetet fungerat mycket bättre och att samtliga parter står bakom liggande förslag. Synpunkter som framförts gällande handlingarna har stämts av och justerats kontinuerligt inför granskning.

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöten har genomförts vid 4 tillfällen i början av juni 2020, både digitalt och på plats i Rådhuset. Synpunkter som framfördes under genomförda samrådsmöten överrensstämmer med den sammanfattning av synpunkter från sakägare och övriga som presenteras ovan.

## KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Rivningsförbud för kulturhuset införs ej. Ej heller för vaktmästarbostaden.*
- *Bostäder kvarstår i samma volym*
- *Ytterligare utredningar för naturvärden/arter har ej tagits fram, men området som tas i anspråk har minskats*
- *Strandskydd för bäcken föreslås upphävas i viss del till förmån för skolgård*
- *Kommunen kräver inte fler parkeringsplatser än vad gällande parkeringsnorm säger*
- *Åtgärder för korsning Wrangelsgatan/Gamletullsgatan hanteras inte inom detaljplanen men behandlas i kommunens transportplan som är under framtagande.*
- *Bowlinghall i området*

## FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Förteckning över sakägare och övriga som yttrat sig i samrådet finns beskrivet i separat dokument eftersom de innehåller personuppgifter och därför inte får publiceras på kommunens hemsida eller skickas via mail.

Samhällsbyggnadskontoret

Kajsa Sparrings  
tf planchef

Frida Löfgren  
planarkitekt