

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-SLÄ1 och
1380K-Ä1 Johansfors samhälle

Drared 1:6



SLÄTTÅKRA, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/13

Standardförfarande, KS 2023/00144
Samhällsutvecklingsavdelningen 2023-09-19

Samhällsutvecklingsavdelningen • Halmstads kommun • Box 153, 301 05 Halmstad
Besöksadress: Rådhuset • Tel 035-13 70 00 • www.halmstad.se



REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap.

Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-05-16 § 77 genomförts under tiden 30 maj – 20 juni 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-05-15, har beretts tillfälle att yttra sig.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Byggnadsnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (återvinning)
- Kulturmiljö Halland
- Kulturnämnden
- Laholmsbuktens VA AB
- Länsstyrelsen
- Sakägare

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kulturmiljö - skolbyggnad
- Korrigera planbeskrivningen pga felaktig skrivning när det gäller verksamhetsområde för dagvatten.
- Avfallshantering

FÖRNYAT SAMRÅD

Förnyat samråd har genomförts under tiden 4 juli – 25 juli 2023 då det blev fel vid utskick till sakägarna vid första tillfället. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på kommunens hemsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-05-15, har beretts tillfälle att yttra sig.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Halmstads Energi och Miljö AB (återvinning) (samma yttrande inkom även under förnyat samråd)

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En sakägare som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

Ändringen av detaljplanen möjliggör fler lägenheter i befintlig byggnad.

Planbeskrivningen är korrigerad till att inom området finns allmänt system utbyggt för dricksvatten och spillvatten.

Halmstads kommuns verksamhetsområde för dagvatten innefattar inte Johansfors.

Avfallshanteringen har kompletterats i planbeskrivningen.

Den äldre skolbyggnaden är skyddad med lilla q i gällande detaljplan, kulturhistoriskt värdefulla byggnad. En förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan för Drared 1:6 enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Det framgår inte vilka konsekvenser ändringen av detaljplanen kan ha på skolbyggnaden och de befintliga kulturhistoriska värdena. Möjliga konsekvenser av detaljplanen ska redogöras för i planbeskrivningen. I resonemanget bör det framgå om ställningstagandet att inte reglera det maximala antalet bostäder i byggnaden kan komma att resultera i krav på exempelvis säkerhet och tillgänglighet och om detta i sin tur kan leda till exteriöra och interiöra ändringar som kan påverka den gamla skolbyggnadens karaktär och kulturhistoriska värden.

Förhållande till ÖP

Ändringen bedöms förenlig med gällande översiktsplan Framtidsplan 2050.

Behovsbedömning

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

Kommentar

Texten i planbeskrivningen har förtydligats när det gäller den kulturhistoriska byggnaden.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGLOVSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden har ingen erinran men upplyser om:

Behov för cykel- och parkeringsplatser och andra gemensamma faciliteter och utrymmen får ses över då detta kommer vägas in vid eventuell lovansökan.

Den nuvarande huvudbyggnaden avviker från detaljplanen avseende placering och höjd men med hjälp av undantagsbestämmelser blir den planenlig. Ny prövning kommer att ske vid bygglovspliktig ombyggnation.

Kommentar

Endast för upplysning.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (återvinning) (samma yttrande inkom även under förnyat samråd)

Planförutsättningar

Avfallshanteringen behöver kompletteras.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsförordningen i Halmstad Kommun och Avfall Sveriges råd och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelse om avfallutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Det är obligatorisk med hämtning fastighetsnära av restavfall (brännbart, hushållsavfall), matavfall och förpackningar och ska realiseras mellan 2024-2027.

Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning.

Planförslag och konsekvenser

Avfallshanteringen behöver förtydligas hur detta ska uppfyllas.

Kommentar

Revidering har gjorts i planbeskrivningen.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har följande synpunkter:

Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde och bör beläggas med rivningsförbud - r.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att den kulturhistoriska miljön är känslig för påverkan och att risken för påverkan är medelhög. Byggnaden har en q-bestämmelse i plan.

För att minska risken för skada på fastighetens kulturhistoriska värden borde q-bestämmelsen förtydligas.

Motivering

Fastigheten finns med i den halländska inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med värderingen klass B, högt kulturhistoriskt värde, och med bedömningen att byggnaden har arkitektoniskt-, arkitekturhistoriskt-, byggnadshistoriskt-, pedagogiskt- (tydligt) och identitetsvärde samt förstärkande värden som autenticitet och äkthet.

Byggnaden saknar rivningsförbud. Byggnaden har en q bestämmelse i gällande detaljplan; Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vid ombyggnad skall ursprungligt utseende vara vägledande. Denna bestämmelse borde göras tydligare så att det mer exakt framgår vad som avses med ursprungligt utseende.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen har förtydligats när det gäller den kulturhistoriska byggnaden. Bedömningen av q-bestämmelsen har redan gjorts i detaljplanen och varför vi inte sätter ett rivningsförbud.

KULTURNÄMNDEN

Våra kulturhistoriska miljöer måste få goda förutsättningar för att kunna användas. Kulturnämnden ställer sig därför positiv till planförslaget. Med det sagt är det vid anpassningen av lokalerna mycket viktigt att de planbestämmelser som finns, att ursprungligt utseende ska vara vägledande, följs.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen har förtydligats när det gäller den kulturhistoriska byggnaden.

LAHOLMSBUKTENS VA AB

Johansfors ingår inte i Halmstads kommuns verksamhetsområde för dagvatten.

Följande texter skall ändras i planbeskrivningen:

Sidan 8, under rubriken Vatten, spill- och dagvatten

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

Ändras till:

Inom området finns allmänt system utbyggt för dricksvatten och spillvatten.

Halmstads kommuns verksamhetsområde för dagvatten innefattar inte Johansfors.

Sidan 10, under rubriken Dagvattenhantering

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att ändra planbestämmelsen till att tillåta fler lägenheter i befintlig byggnad istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnationen tagit mer mark i anspråk.

Rubriken skall tas bort.

Kommentar

Planbeskrivningen är korrigerad enligt ovan.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Energidistribution AB

Halmstads Stadsnät AB (inkom även under förnyat samråd)

Halmstads Energi och Miljö AB (nät)

Kommunala lantmäterimyndigheten (inkom även under förnyat samråd)

Miljönämnden

Nordion Energi

Räddningstjänsten (inkom även under förnyat samråd)

Skanova AB (inkom även under förnyat samråd)
Teknik- och fastighetsnämnden
Villaägarna Södra Halland
Sakägare 2 (inkom under förnyat samråd)

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

SAKÄGARE 1

Synpunkter

Har sökt på er hemsida om Drared 1:6 och dess uppgifter. Vi kan inte överhuvudtaget hitta någon information om detta projekt med ledtråd av era hintar via den skriftliga informationen vi fick. www.halmstad.se/aktuella projekt är inte användbar. Söker man där hittar man inget om detta aktuella projekt.

Vill att ni bordlägger frågan tills ni anser att ni gått ut med fungerande information till de närboende. Det är en sak att sitta inom de kommunala brandväggarna. Det är en annan att sitta utanför insyn.

Eftersom vi vet att vi kommer bli negligerade i denna fråga så framför vi vår åsikt rakt ut, utan att få del av fakta.

1 - Vi motsätter oss all utökning av antalet lägenheter i Drared 1:6.

2 - Vi har redan socioekonomiska boenden (spenshult, expandera till Söndrum) inom närområdet.

3- Grushålan har inget existensberättigande.

4- Gör om hela detaljplan för Johansfors så vi kan ha moderna tomter.

5- Skicka inte ut en massa skit om det inte är sökbar på nätet. Ni har missat er informationsplikt. Vänligen skicka en sökbar länk. Digitalt eller via erat analoga utskick. Detta beslut kan ni inte ta då ni har misslyckats med er informationsplikt.

Kommentar

Detaljplanen har varit ute på förnyat samråd under tiden 4 juli - 25 juli på grund av ett fel vid utskick till berörda sakägare.

I gällande översiktsplan Framtidsplan 2050 anges planerad utveckling av Johansfors i utvecklingsstrategin för Nordöstra stråket: "Johansfors och Nissaström bibehåller sin storlek och karaktär. Viss förtätning av kan bli aktuellt." Denna ändring av detaljplan möjliggör endast fler lägenheter i befintlig byggnad.

Det finns för tillfället inga planer att ta fram nya detaljplaner i Johansfors. Planbesked kan sökas på kommunens hemsida om man planerar att bygga något eller göra en annan åtgärd som innebär att en ny detaljplan måste tas fram, ändras eller upphävas.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör