

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

## Getinge-Brogård 1:247 - Stinsgatan



GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/3

Standardförfarande, diarienummer KS 2019/00572

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-01-16

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

## PLANFÖRFARANDE

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

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

## SAMRÅD

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

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

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

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

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

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

När det gäller avfallshantering så har den tydliggjorts i planförslaget.

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

## GRANSKNING

Granskning har enligt delegationsbeslut av samhällsutvecklingsavdelningen planchef Olof Selldén 2023-10-31 genomförts under tiden 1 november – 22 november 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

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

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

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Nockhöjden
- Nyttjandegrad

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

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

## YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

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

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

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

#### *Kommentar*

En volymstudie har tagits fram av Liljewalls arkitekter.

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

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

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

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

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

## **YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.**

### **BYGGNADSNÄMNDEN**

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

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

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

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

#### *Kommentar*

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

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

## **HEMVÅRDSNÄMNDEN**

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

### *Kommentar*

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

## **KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET**

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

### *Kommentar*

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

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

## **KULTURMILJÖ HALLAND**

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

### *Kommentar*

Kommunen tackar för Kulturmiljö Hallands synpunkter.

## **KULTURNÄMNDEN**

Kulturnämnden observerar att kulturnämnden inte fått samrådshandlingen på remiss.

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

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

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

#### *Kommentar*

Kommunstyrelsen tackar för Kulturnämndens synpunkter.

## **LAHOLMSBUKTENS VA**

Rubricerad fastighet är ansluta till det kommunala dagvattensystemet genom en dagvattenservis med dimensionen 200 PP.

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

#### *Kommentar*

Planbeskrivningen är justerad enligt ovan angående uppdimensionering av dagvattenservicen.

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

E.ON Energidistribution AB  
Kommunala Funktionsrättsrådet  
Kommunala lantmäterimyndigheten  
Kulturnämnden  
Nordion Energi  
Region Halland  
Räddningstjänsten

## **SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA**

### **SAKÄGARE NR 1**

#### *Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan:*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Kommentar*

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

## **SAKÄGARE NR 2**

### *Synpunkter (yttrande) på förslag till detaljplan:*

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

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

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

### *Samlade kommentarer till "Skrivelser från sakägare 1-2"*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Samhällsutvecklingsavdelningen**

Olof Selldén  
Planchef

Anna Vaide Persson  
Planingenjör