

GRANSKNINGSUTLÅTANDE del 1

Tillhörande detaljplan för

Heléns trädgårdar

Eketånga 6:510 m fl



SÖNDRUM, HALMSTADS KOMMUN

Standardförfarande, KS 2022/00560
Samhällsbyggnadskontoret 2024-10-29

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard 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 2023-05-16 § 74 genomförts under tiden 24 maj - 25 juli 2023. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 7 juni 2023 på Heléns rörs huvudkontor i Söndrum. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Söndrums bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 15 berörda remissinstanser. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnd
- Teknik- och fastighetsnämnd
- Hemvårdsnämnden
- Räddningstjänsten
- Laholmsbuktens VA AB
- Samråds och informationsutskottet (Pensionärsrådet)
- Region Halland
- Skanova
- Halmstads stadsnät
- Villaägarna Halland

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Exploateringsgrad
- Trafiksituation
- Parkering
- Ökad insyn
- Skuggning
- Trafikbuller
- Risk för översvämning i befintliga villor

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE FÖR SAMRÅD

De yttranden som inkommit i samrådet, främst från sakägare, synliggör att det finns en stor oro för hur det planerade området kommer att påverka deras boendemiljöer. Det handlar främst om att

detaljplanen tillåter högre bebyggelse än vad som finns idag som enligt många inte passar in i sin omgivning, ökad insyn och att parkeringar som planeras för tillkommen bebyggelse inte räcker till. Det finns också oro för översvämningar pga. underdimensionerade dricks- och dagvattenledningar.

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat planförslaget och minskat byggnadernas höjd från 5 våningar till 3 våningar plus inredd vind för en bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Planbeskrivningens förslagsdel har uppdaterats och omarbetats efter nya förslaget men även för att tydligare motivera kommunens avvägningar.

Övriga ändringar efter samråd:

- Planområdet har utökats för att kunna införa utfartsförbud mot allmän plats.
- Underjordiskt garage har utgått.
- En planbestämmelse som säkerställer fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark har tillkommit.
- Utredningarna har uppdaterats efter nya omarbetade förslaget.
- Vidare arbete med omarbetning av samrådsförslaget har resulterat i några nya planbestämmelser samtidigt som några planbestämmelser från samrådsförslaget blivit inaktuella och utgått.
- Punkthus i tre och fem våningar ersatts med lamellhus i tre våningar och inredd vind för bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse.
- Plankarta har uppdaterats
- Illustrationkarta har uppdaterats och finns nu som en separat bilaga
- Parkeringsfrågan har utretts ytterligare. Antal parkeringar kan klaras utan reduktion.
- Anläggning och finansiering av en ny vattenledning säkerställs i genomförandebeskrivningen.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2024-05-20 § 73 genomförts under tiden 28 maj - 30 juni 2024. 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 14 berörda remissinstanser. Följande 10 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Hemvårdsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnd
- Samråds och informationsutskottet (Pensionärsrådet)
- Räddningstjänsten
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- PostNord

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Exploateringsgrad

- Trafiksituation
- Parkering
- Ökad insyn
- Skuggning
- Trafikbuller

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna yttranden överensstämmer till största del med de synpunkter som inkom i samrådet. Främst handlar det om trafiken, trafikbuller, parkering och exploateringsgrad.

Efter granskning kvarstår planförslagets innehåll till största del.

Följande justeringar har gjorts i plankartan:

- Korsmark närmast förskolan ändrats till prickmark.

Följande justeringar har gjorts i planbeskrivningen:

- Förtydligande avseende insyn och olägenheter.
- En kompletterande solstudie som visar skuggverkan den 20 december har tagits fram och finns som bilaga.
- Förtydligande att skuggverkan den 20 september (höstdagjämning) är i princip densamma som den 20 mars (vårdagjämning).
- Förtydligande om planbestämmelse h2 (högsta nockhöjd för komplementbyggnader)
- Kompletterande text om el och fjärrvärme.

Dessa ändringar bedöms inte vara av denna karaktär att en ny granskning behöver genomföras eftersom ändringarna främst kompletteringar syftar till att förtydliggöra kommunens ställningstagande avseende insyn och olägenheter. Kommunen bedömer inte att ändringarna har någon påverkan på sakägare i området.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL avseende markanvändning för bostadsbebyggelse och förtätning.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan antas utan att riskera prövas vid ett antagande.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter (alt övriga frågor) enligt 2 kap. PBL

Betydande olägenhet

Kommunen har sedan samrådet valt att omstrukturera kvartersmarken, vilket Länsstyrelsen bedömer positivt. Genom utformningen bedöms byggnaderna inte lika påtagligt att utsätta enskilda grannar för irriterande ljus eller överdriven insynsproblematisering.

Kommunen har däremot höjt befintliga nockhöjder på vissa byggnader från föregående förslag, vilket fortsatt ger en betydande förändring i byggnadshöjder och platsens karaktär. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen sedan samrådet reglerat minsta takvinkel till 40 %, vilket ger en mer mjuk upplevelse i övergången till befintliga villor.

Omgivningskravet i 2 kap 9 § innebär att enskilda och allmänna intressen gör sig gällande varav relevanta omständigheter ska beaktas. I bestämmelsens ordalydelse rör det sig om frågor om människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Det innebär att viss olägenhet, annan än betydande, kan accepteras. För liknande referens kan man läsa **mål P 7246-21 1** som behandlats i mark- och miljööverdomstolen. Kommunen har i detta fallet reglerat att balkonger som kragar ut inte kommer finnas och vinklat huvudsidan mot trafiklederna.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan, men noterar att flera närboende anser att planförslaget gå emot enskilda intressen, vilket kommunen bör uppmärksamma.

Kommentar

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med text avseende insynsproblematik och olägenheter.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Allmän plats Gata

Det anges att syftet med allmän plats Gata är utfart för fastigheten Eketånga 6:506 samt koppling till gång- och cykelvägen längs Nya Tylösandsvägen.

Området är relativt smalt för att vara en gata för fordonstrafik. Om gatan ska användas för fordonstrafik bör det finnas en vändplats i slutet. Om gatan endast ska användas för gång och cykel bör det istället vara en Gång- och cykelväg. Alternativt dela upp sträckan i Gata och Gång- och cykelväg.

Kommentar

Kommunen har förtydligat att den primära användningen är gång och cykel och med denna användning ges endast fastigheten Eketånga 6:506 tillgång till sin carport via denna lokalgata. En vändplats är därför inte aktuell.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till att planförfattarna har ändrat i planen efter byggnadsnämndens yttrande i samrådet. Dialog har sedan dess förts mellan byggnadsnämnden och planförfattarna och planförfattarna har varit lyhörda till byggnadsnämndens synpunkter under dessa dialoger.

Byggnadsnämnden har några kvarvarande synpunkter och medskick:

Plankartan:

På korsprickad mark får komplementbyggnader placeras utan bestämmelse om avstånd. Dessa kan då placeras mindre än 6 m till gräns mot allmän platsmark. Då kommer nockhöjden enligt rättspraxis att räknas från gränsen vid den allmänna platsmarken. På korsprickad mark i nordväst kan nivåskillnaden vara upp till en meter inom dessa 6 m, vilket kan medföra att nockhöjden högst får vara endast 3,5 m från omgivande mark. På den korsprickade marken i planområdets sydöstra del finns samma problematik.

Bestämmelse f4 – det är inte tydligt vad ”gemensamma lokalen” betyder. Det finns ingen bestämmelse

att en sådan måste finnas eller vad den innebär. Det finns inte heller någon reglering hur många gemensamma lokaler som får uppföras. Om det är möjligt att uppföra flera sådana lokaler kanske en bättre benämning är ”gemensamhetslokaler.” Planbeskrivningen behöver även kompletteras med vad som menas med denna benämning (se nedan.)

Planbeskrivningen:

Gestaltning/gestaltningssprinciper (s. 19)

Det finns ingen reglering i planbestämmelserna om att det bara får byggas lamellhus. Det är även möjligt att bygga en eller flera mindre, mer kvadratiska hus inom varje egenskapsområde utifrån de planbestämmelser som finns. Byggnadsnämnden vill skicka med att det inte går att säkerställa att det är lamellhus som byggs, då bygglov inte kan nekas för andra hustyper. Detta blir då enbart en intention.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med vad som menas med gemensamma lokaler samt att dessa räknas som komplementbyggnader.

Komplettera gärna meningen ”Tak på komplementbyggnader behöver inte utformas som sadeltak” med texten ”Tak på komplementbyggnader (inte gemensamhetslokaler) behöver inte utformas som sadeltak”.

MOTIVERING AV PLANBESTÄMMELSER - Utformning (s.22)

.f1 – Komplettera texten ...att komplementbyggnad (carport)... med (carport/garage).

.f4 - Förklara vad som menas med uterum då detta inte finns definierat i någon lag eller förordning.

Komplettera även med vad andra ”mindre byggnadsdelar” kan vara i denna mening.

HÄLSA OCH SÄKERHET – Trafikbuller (s. 30)

Komplettera texten med att riktvärdena härstammar från Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kommentar

Kommunen har tagit hänsyn till avståndet från gränsen vid den allmänna platsmarken när den högsta nockhöjden för komplementbyggnader fastställdes. Genom att sätta en högsta nockhöjd på 4,5 meter säkerställer kommunen att byggnaderna kan byggas med en nockhöjd på 3,5 meter mätt från marknivå.

Planbestämmelse f4 har omformulerats i plankartan.

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med förklaringar om vad som menas med gemensamma lokaler, uterum och mindre byggnadsdelar.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämndens bedömning i samrådsyttrandet kvarstår, att detaljplanen bör utformas så att byggnaderna enbart kan placeras på det avstånd från Tylösandsvägen som gör att trafikbullerkraven vid fasad kan uppnås.

Miljönämnden bedömer att byggnaden bör flyttas eller åtgärder vidtas så att riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent innehålls på alla fasader. Alternativt bör justeringar av planlösningar ske så att ljuddämpad sida nås för hälften av bostadsrummen även för gavellägenheterna närmast Nya Tylösandsvägen. Med föreslagen utformning och planlösning sker överskridande av riktvärde vid fasader där hälften av rummen inte har någon bullerdämpad sida på gavlarna enligt utformning i figur 8 för typlägenheter.

Av Efterklangstrafikbullerutredning daterad 2024-02-29 framgår att med föreslagen utformning sker överskridande av riktvärden vid fasad närmast Tylösandsvägen.

Av trafikbullerutredning framgår även att med föreslagen utformning och planlösning sker överskridande av riktvärde vid fasad där hälften av rummen inte har någon bullerdämpad sida enligt utformning i figur 8 för typlägenheter.

Vid förhöjda bullernivåer ska en bedömning göras om vilka nivåer som får förekomma med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa. Enligt Naturvårdsverket finns skäl att eftersträva en ekvivalent nivå på närmare 50 dBA Leq24h vid bostad och exponering för vägbuller. Nivån 50 dBA Leq24h ligger emellan WHOS:s rekommendationer för måttlig och allvarlig störning. Omkring och över 50 dB klassas som höga ljudnivåer enligt Europaparlamentets sjunde miljöhandlingsprogram. Enligt trafikbullerförordningen bör nivån 50 dBA inte överskridas vid en uteplats. Detta som en parameter för att förebygga olägenhet för människors hälsa.

Det finns även allmänna råd om buller inomhus framtagna av Folkhälsomyndigheten, som ska följas och som också omfattar lågfrekvent ljud. I plan- och byggförordningen finns egenskapskrav avseende skydd mot buller. Där anges att ett byggnadsverk ska vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att buller, som uppfattas av användarna eller andra personer i närheten av byggnadsverket, ligger på en nivå som inte medför en oacceptabel risk för dessa personers hälsa och som möjliggör sömn, vila och arbete under tillfredsställande förhållanden. Yttre källor som vägtrafik kan leda till lågfrekvent buller inomhus. Hänsyn till lågfrekvent ljud inomhus gäller alla bostadsrum.

Att vidta åtgärder innan detaljplan kan vara ett försiktighetsmått enligt miljöbalkens hänsynsregler som leder till stor nytta för boenden, vilket gör åtgärden rimlig vid en avvägning. Även risk för olägenhet ska beaktas.

Bygg- och miljömiljöförvaltningen bedömer att byggnaderna bör placeras eller åtgärder vidtas så att ljudnivån vid fasaden mot Nya Tylösandsvägen underskrider 60 dBA ekvivalent. Alternativt bör justeringar av planlösningar ske så att ljudnivån nås för hälften av bostadsrummen även för gavellägenheterna närmast Nya Tylösandsvägen. Med föreslagen utformning och planlösning sker överskridande av riktvärde vid fasader där hälften av rummen inte har någon bullerdämpad sida på gavlarna enligt utformning i figur 8 för typlägenheter.

Kommentar

Ytan närmast Tylösandsvägen planeras för parkeringar eftersom bullernivåerna är för höga där för att placera bostadshus. Planen är att bygga carport som kommer att fungera som bullerskydd. Trafikbullerutredning tar inte detta i sin beräkning. Kommunen har i arbetet med detaljplanen säkerställt att ljudnivåer uppfylls genom att införa planbestämmelse m1 och m2. Bild 27 i planbeskrivningen visar hur typlägenheterna är utformade för att uppfylla riktvärdena för ljudnivåer. Detta kommer att kontrolleras mer i detalj vid bygglovsprövningen.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden hade nedanstående synpunkter i granskningskedet:

- Nämnden ser positivt på att bredda bostadsutbudet i Söndrum med tillgängliga lägenheter.
- Nämnden ser även positivt på att bostäder tillkommer i ett läge med närhet till serviceutbud som

kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten för äldre. Även närheten till rekreation som strand, grönområden och vandringsled kan bidra till en ökad livskvalité. Positivt är även att området får ett tillskott på hyreslägenheter som ger äldre villaägare i Söndrum en möjlighet att bo kvar i området och bibehålla sitt sammanhang den dagen personen önskar eller behöver flytta. Nämnden ser positivt på att en del av lägenheterna byggs som plusbostäder.

- Hemvårdsnämnden vill belysa att tillgänglighet måste tillgodoses såväl i den inre som i den yttre miljön. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver när behov uppstår.

- Planområdet har närhet till kommunikation som gång- och cykelstråk, gator och kollektivtrafik vilket nämnden ser positivt på då det ger ökade möjligheter för äldre att kunna bo och leva i området. Nämnden önskar att särskild vikt läggs vid planering av åtkomlighet till kommunikation med en trafiksäkerhet då detta berör både Hemvårdsnämndens kunder och personal.

- Det är även viktigt att trygghetsskapande åtgärder i området ses över, så som exempelvis belysning, grönska, gott om platser att sitta på samt minimala nivåskillnader i mark, så att det även framöver upplevs som en trygg plats att promenera förbi och vistas på för äldre.

Då inget nytt har framkommit som påverkar nämndens verksamhet har vi inga ytterligare synpunkter i detta skede.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Hemvårdsnämnden.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Eftersom de föreslagna bostäderna är placerade i direkt anslutning till Jutarums förskola är det viktigt att hänsyn tas i utformning och placering så att inte bostäderna hamnar för nära förskolans utemiljö. I granskningshandlingen ser det likt i samrådshandlingen ut som att bostäderna fortfarande hamnar nära. Det är positivt att det i illustrationskartan gestaltas så att balkonger finns mot bostädernas innergård.

Det bör vara ett krav i detaljplanen att balkongerna enbart får byggas mot innergården för att minska risken att balkongerna hamnar mot förskolegården. Skulle så ske innebär det ökad insyn samt risk för att oönskade föremål hamnar på förskolegården.

Illustrationskartan påvisar exempel på utformning. Utformningen innebär att en lång hög fasad vetter mot förskolan vilket i sin tur innebär att ännu större del av gården skuggas vintertid än vad den gjorde i solstudien i samrådshandlingen. Ska bostäderna utformas på det sättet är det ett starkt önskemål att högsta tillåtna byggnadshöjd närmast förskolan sänks till två våningar alternativt att avståndet mellan egenskapsområdet och planområdet utökas närmast förskolan. Det är fortfarande av vikt att träd och annan vegetation finns mellan bostäder och förskola för att skapa en naturlig avgränsning. Det är ett önskemål att det blir prickmark närmast förskolan där marken inte får bebyggas.

Kommentar

I det aktuella planförslaget är byggnaderna placerade längre från förskolan och hamnar som närmast 23 meter till förskolans gavelfasad. Kommunen ser inte något behov att införa en planbestämmelse om att balkonger enbart får uppföras mot gården eftersom vädersträck är ledande vid utformningen av en byggnad. Det är optimalt att vända balkonger/ uteplatser mot söder och väster och detta är något som gäller för denna detaljplan.

Med tanke på tillräckligt avstånd finns inte någon risk att oönskade föremål hamnar på förskolegården.

Framtagen solstudie visar att Jutarums förskola påverkas av skuggning på eftermiddagen i mars/ september då skuggorna är längre än i juni när solen står högre. I juni påverkas inte förskolan av ny föreslagen bebyggelse. Kommunen ser inte någon anledning att sänka bebyggelsen till två våningar baserat på observationer från solstudie och det redan utökade avståndet.

Korsmark närmast förskolan ändras till prickmark enligt önskemål.

SAMRÅDS OCH INFORMATIONsutskottet (Pensionärsrådet)

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

- Utskottet är positivt till att det byggs en annan typ av bostäder (i olika storlekar) i detta område mot vad det finns där idag. Det kommer att ge en blandad bebyggelse vilket är bra och det kommer att hjälpa till att få i gång en flyttkedja i Söndrum.
- Det är en bra placering för nybyggnation då det är nära till kommunikationer och centrumverksamhet.
- Utskottet anser att antalet hårdgjorda ytor bör minimeras för att inte skapa problem med avrinning vid exempelvis skyfall.
- Det är viktigt att kommunen ställer krav på byggherrar att de bygger med tanke på hållbarhet och miljö. Det kan exempelvis vara genom att kunna försörja sin egen fastighet med el i form av exempelvis solceller på tak eller genom att använda grävatten för att spola i toaletten.
- Bara för att det finns bussar som går utanför området så minskar det inte nödvändigtvis behovet av parkeringsplatser.
- Vad menas med uttrycket "enkelt vardagsliv" som står på sidan 10 i planbeskrivningen?
- Det är viktigt med bra belysning så att området känns tryggt att vistas i under olika tider på dygnet.
- När på året är trafikbullerutredningen bedömd utifrån. På sommaren är det exempelvis mer trafik än på övriga året och vid vissa tidpunkter på dygnet är det också mer trafik.
- Det borde byggas små lägenheter i alla husen som ska byggas. För äldre som vill bo kvar i området ska inte behöva stå ut med buller.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Pensionärsrådet.

Med uttrycket "enkelt vardagsliv" menas att flera viktiga faktorer underlättar vardagsliv för de boende: närheten till både kommersiell och offentlig service, samt goda kommunikationsmöjligheter.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av de remitterade handlingarna och beaktar följande vid framtagande av ny detaljplan:

- Uppställningsplatser och räddningstjänstens fordon
- Transportled för farligt gods
- Vatten och brandsläckning
- Omhändertagande av släckvatten
- Höga vattenstånd
- Övriga risker som kan påverka aktuellt planområde.

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Räddningstjänsten.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Den föreslagna lösningen för avfallshantering i detaljplanen är inte optimal och behöver utvecklas i samråd med HEM:s avfallsrådgivare. Förutsättningar för en bra arbetsmiljö och en säker avfallshantering måste skapas och tydliggöras i detaljplanen.

HEM önskar en separat illustration i planbeskrivningen som visar följande och som har tagits fram i samarbete med HEMs avfallsrådgivare.

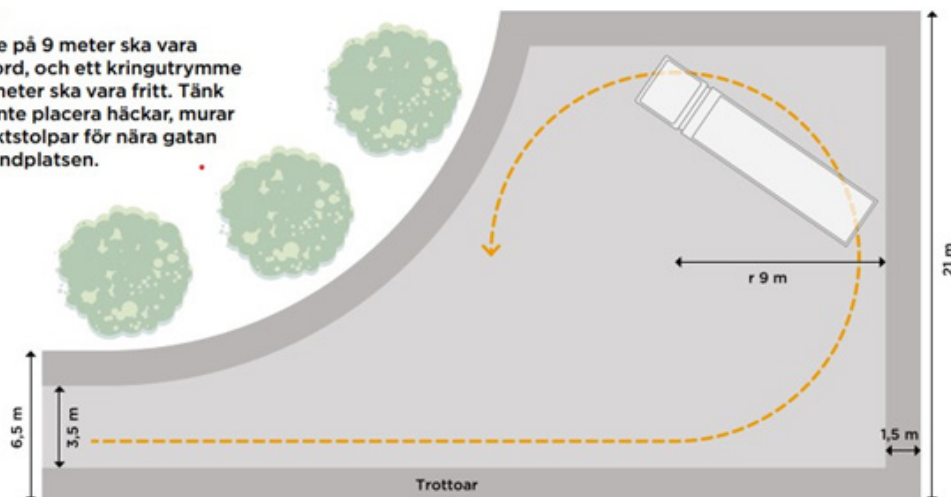
Avfallshanteringens placering och val av insamlingslösningar, te.x. miljöhus eller markbehållare.

- HEM önskar att förslag på placering av tex miljöhus eller markbehållare redovisas samt att avfallsmängderna dimensioneras enligt Avfall Sveriges riktlinjer.
- Gångavstånd till föreslagna miljöhus eller markbehållare ska redovisas.
- Lastbilens uppställningsplats vid tömning, max 10 meter dragväg av kärl eller vid tömning markbehållare enligt angivet i Hem Råd och Riktlinje ska redovisas.
- Vilken väg sopbilen ska köra, backning är inget körsätt, det ska finnas möjlighet till genomfart på ett säkert sätt med bra sikt eller vändmöjlighet enligt angivet i Hem Råd och Riktlinje, enligt nedan bild.
- Utredning av parkeringssituation utmed Västergårdsvägen behöver göras ihop med TFF, så att det finns uppställningsplats för lastbilen i samband med tömning av avfall från ev miljöhus.
- Dragavstånd, vändradier och tillfartsvägar bör vara måttsatta eller beskrivs avstånd i text.

Bifogar Hem Råd och Riktlinjer Skapa plats för avfallshantering.

Figur 3

En radie på 9 meter ska vara hårdgjord, och ett kringutrymme på 1,5 meter ska vara fritt. Tänk på att inte placera häckar, murar eller lyktstolpar för nära gatan eller vändplatsen.



I övrigt har vi inga ytterligare synpunkter i ovanstående ärende.

Kommentar

Kommunen har planerat trafikflödet noggrant för att undvika behovet av backning och vändmöjligheter, vilket bidrar till en säkrare och smidigare trafikmiljö. Enkelriktad trafik enligt förslaget minskar risken för trafikstockningar och olyckor. Väändmöjligheter är inte aktuella i denna detaljplan.

Parkering längs Västergårdsvägen sker enligt trafikförordningens generella regelverk. Detta innebär parkeringsförbud inom 10 meter från en korsning och att du inte får hindra eller blockera andra fordon. Renhållning skall så långt som det är möjligt planeras på egen fastighet eller så att hämtning kan ske utan påverkan på trafik. Vid behov kan parkeringsförbud regleras på del av Västergårdsvägen för att säkra framkomlighet till miljörum.

Exploatören kommer att ha en dialog med HEM om avfallslösningar innan bygglovshandlingarna skickas in för att säkerställa att alla miljö- och avfallshanteringskrav uppfylls.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkter från Postnord.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Laholmsbuktens VA AB
- Halmstads stadsnät AB
- Region Halland
- Teknik- och fastighetsförvaltningen

SAMMANFATTNING AV SKRIVELSER FRÅN PRIVATPERSONER

Sammanlagt har 72 yttranden inkommit från privatpersoner (sakägare och övriga). Eftersom många yttranden berör samma frågeställningar så sammanställs de ämnesvis nedan och följs av kommunens ställningstagande i frågan. Yttranden i sin helhet med bilder och bilagor finns i Granskningsutlåtande del 2.

EXPLOATERINGSGRAD, BYGGNADERNAS HÖJD, PLACERING OCH UTFORMNING

Majoriteten av de som lämnat synpunkter under granskning betonar att de är fortsatt positiva till byggnation på fastigheten men i en omfattning som är väl anpassad till övrig bebyggelse och omgivningens karaktär. De menar också att ingen anpassning gjorts från samråd till granskning.

Många är emot den grad av exploateringen som planeras och menar att 70 lägenheter på den aktuella

tomten är alldeles för mycket i förhållande till förutsättningarna som fastigheten och kvarteret medger och menar att man borde planera max 40 bostäder.

Sedan påpekas också att i samrådsförslaget presenterades byggnader som var alldeles för höga. I det reviderade förslaget (granskningsförslaget) har kommunen ändrat byggnaderna så de blir 3 våningar med indragen vind, som i praktiken blir 4 våningar. De flesta byggnader har blivit högre och dessutom har man lagt en byggnad utmed Västergårdsvägen som kommer att tona upp sig som en koloss jämfört med omgivande byggnader och anser att detta innebär en kraftig försämring för flera närboende.

Många menar att det aktuella förslaget kommer att vara extremt dominant på sin plats och påverka kvarterets karaktär mycket negativt och önskar ett nytt förslag med lägre byggnader (max 2-2,5 vån.), fler parkeringar och färre lägenheter.

Några tycker att i ett större villaområde borde förtätning innebära förtätning med fler villor, inte höghus och att området inte bör förtätas med huskroppar över befintlig höjd på kontorsbyggnad på fastigheten.

Stor fokus under granskning var att jämföra föreslagna höjder på byggnader i samrådsförslaget och granskningsförslaget.

Det finns önskemål att det införs en planbestämmelse som anger hur många lägenheter som är tillåtet per byggnad. Detta för att det ska bli tydligt för närboende, byggherren och övriga vad som kan förväntas vid kommande bygglovsprocesser.

Att jämföra höjderna på byggnaderna mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget har varit en central fråga under granskningsperioden.

Några grannar menar att kommunen efter genomfört samråd har bara ändrat strukturbilden men i övrigt är ändringarna till grannars fördel minimala och exploateringsgraden minst lika stor och påverkan i området mycket stor.

Kommunens ställningstagande

Planområdet ligger 4 kilometer från Halmstads centrum och har god tillgång till kollektivtrafik. 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 bostäder i flerbostadshus i detta läge, som har närhet till service, kollektivtrafik och rekreativsmöjligheter skulle vara ett positivt tillskott för bostadsutbudet i denna del av staden och bedöms vara ett mer effektivt utnyttjande av marken än idag.

Redan i förstudien för Eketånga 6:510 daterad 2020-12-15 fanns en rekommendation om att uppnå en likartad exploateringsgrad som i förslaget som lämnades in i samband med ansökan om planbesked (cirka 50-70 lägenheter i flerbostadshus) genom att utforma området med fler bostadskroppar men med en något lägre skala, cirka 3-4 våningar. Detta bedömdes i förstudien kunna vara en lösning som balanserar behovet av bostäder med hänsyn till omgivningens karaktär och de boendes upplevelse. Kommunen har tagit hänsyn till denna rekommendation i det nuvarande förslaget.

Kommunen bedömer att det nya förslaget med lamellhus i tre våningar plus inredd vind passar

bättre in i området utan att ge ett dominerande intryck, till skillnad från punkthus som kan vara mer påtagliga. Att bygga ännu lägre än planförslaget tillåter är inte ett effektivt utnyttjande av marken. Att använda redan bebyggd mark effektivt bidrar kommunen till att bevara jordbruksmark och andra gröna områden. Genom att fokusera på förtätning minskas behovet av att exploatera nya områden och istället maximera användningen av den mark som redan är utvecklad.

Kommunen har valt att använda en annan bebyggelsestruktur i det aktuella planförslaget, med lamellhus i tre våningar och branta tak som inrymmer vindslägenheter. Att byggnaderna föreslås vara lika höga kan göra det svårt att jämföra dessa höjder med höjderna på punkthus, som ofta har en annan form och volym.

Det är svårt att göra direkta jämförelser mellan olika typer av byggnader, men det är viktigt att förstå hur dessa förändringar påverkar både den visuella upplevelsen och funktionaliteten i området.

Kommunens strategi är att skapa flexibla detaljplaner och endast reglera det som är nödvändigt för att uppnå planens syfte. Därför väljer kommunen att inte reglera antal lägenheter enligt önskemål. Detta kan ge utrymme för anpassningar och förändringar i framtiden, vilket kan vara fördelaktigt för både utvecklare och boende.

Att området kommer att upplevas på ett annorlunda sätt än idag anser vi inte behöver vara negativt. Placering av byggnaderna gör att en större sammanhängande innergård skapas. Byggnadsvolym mot Nya Tylösandsvägen fungerar även som bullerskydd. Marken mot Västergårdsvägen och mellan husen ska vara grön. Kommunen bedömer att planförslaget säkerställer tillräckligt avstånd mellan befintlig och föreslagen bebyggelse.

TRAFIK OCH TRAFIKSÄKERHET

Trafiksituationen var en stor fråga redan under samråd. Det finns oro att föreslagna 70 lägenheter i kombination med planerade 80 lägenheter ett kvarter ifrån (Hf9), kommer att innebära kraftigt ökad trafik, parkeringskaos på gatorna och stor påverkan på befintliga boende. Ökad belastning på kvartersgator kommer leda till sämre boendemiljö i området.

En del påpekar att kommunen inte tagit fram en utredning om trafiksituationen på Västergårdsvägen som i förarbetet planerades.

Det lyfts fram också att många barn går och cyklar i anslutning till fastigheten och använder Västergårdsvägen (som idag inte har cykelväg eller trottoar) och att trafiksäkerheten måste säkerställas eftersom en kraftig ökning av trafiken kommer att ske.

Det har kommit upp ett förslag att anlägga en ny cirkulationsplats på Nya Tylösandsvägen med infart på östra sidan av fastigheten och kombinera denna med en infart och parkering till intilliggande förskola. På så vis kommer trafikbelastningen i kvarteret till och med minskas jämfört med idag. En annan positiv effekt är att genomsnittshastigheten på Tylösandsvägen kommer minska. Sommartid är det extremt mycket fortkörning som stör, detta kommer förhoppningsvis reduceras med ny cirkulationsplats.

Trafiksituation längs Tylösandsvägen har varit ansträngd tidigare samt nu flyttas det även in mer på Ranagård. När kommer ombyggnader av denna väg/led göras samt när beräknas överfarten eller tunnel under Nissan vara klar?

Kommunens ställningstagande

Den nya bebyggelsen (beräknat 70 lägenheter) genererar enligt schablon 223 resor med bil. Uppskattat antal resor under tiden när Héliens rör bedrivit sin verksamhet på Västergårdsvägen är 250 resor vardagar. Med ny föreslagen bebyggelse kommer trafiken att vara mera jämnt fördelat men skillnaden i antal trafikrörelser blir inte stor.

Detta stämmer ganska väl enligt trafikräkning som gjordes under 24 och 25 mars 2015 vid infarten till Héliens (357/ 366). Trafikräkning Västergårdsvägen cirka 150 meter från Soldalsvägen visar 15 och 16 maj 2001 819/ 756 trafikrörelser och 3 och 4 september 2002 741/ 780 resor med bil. Lokalgator med trafik i bostadsområden kan innebära upp till 1500 fordon per dag. Lokalgatans utformning och funktion innebär ett gaturum för både gående, cyklister och fordon.

Planförslaget bidrar inte till en kraftig ökning av trafiken och därför någon utredning av trafiksituation bedömdes inte vara nödvändig.

Eftersom planförslaget inte bidrar till en kraftig ökning av trafiken kommer trafiksituationen för barn som går och cyklar i anslutning till fastigheten och även längs Västergårdsvägen förbli oförändrad.

Det är inte aktuellt att öppna upp någon ny infart till området från Nya Tylösandsvägen.

Trafikmängderna och behoven av fordons framkomlighet motiverar inte den stora investering som detta skulle innebära.

Ny bro över Nissan planeras för att kunna disponera om ytorna på Slottsgatan och utmed Laholmsvägen. Att lösa en ansträngd trafiksituation med utbyggnad av vägnätet är omöjligt. Att göra det lättare för fordon gör att fler väljer eget fordon. Fokus läggs istället på trygga och stabila alternativ till eget fordon. Gång- cykel och kollektivtrafik skall vara bra alternativ för vår mobilitet.

PARKERINGAR

Många är kritiska till kommunens bedömning att det planerade antalet parkeringsplatser är tillräckligt för projektet och menar att det krävs många fler parkeringsplatser då flera hushåll i området behöver 1-2 bilar per hushåll på grund av avstånd från jobb och skolor m.m. Bussar går i närheten men inte till platser dit många behöver åka i vardagspusslet.

En del påpekar att antalet parkeringsplatser har minskats ännu mer (till 53), ner till en nivå som är uppseendeväckande låg för 70 lägenheter och uppskattade 130 boende. Detta kommer helt uppenbart leda till för få parkeringar vilket kommer leda till att boende och besökande kommer parkera på framförallt Västergårdsvägen men högst troligen också längs Sandslättsvägen. Detta kommer skapa mycket problem kring framkomlighet, trafiksäkerhet samt problem för räddningstjänst och ambulans för hela området. Borttagandet av parkeringsgaraget väcker reaktioner och skapar oro hur detta kommer att påverka parkeringsmöjligheterna i området.

Kommunens ställningstagande

Antal parkeringar som ska anläggas vid nybyggnad av bostäder beräknas enligt ”Parkeringsnorm för Halmstads kommun” 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. Med föreslagen exploateringsgrad uppfylls krav för antal parkeringar enligt parkeringsnormen utan reduktion av p-platser och vi bedömer inte att det är lämpligt att frånga denna i enskilda fall. Fastighetsägaren planerar inte att tillämpa reduktion 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.

TRAFIKBULLER

Några som lämnat synpunkter utgår från att kommunen löser ökningen av bullernivån för boende utmed Tylösandsvägen med bullerskydd.

Kommunens ställningstagande

En beräkning av antal resor med bil för planerade 70 nya lägenheter visade inte någon ökning av trafikrörelser än då (2022- 2023) när Heléns rör hade sin verksamhet inom fastigheten. Med ny föreslagen bebyggelse kommer trafiken att vara mera jämnt fördelat men skillnaden i antal trafikrörelser blir inte stor. Planen alstrar inte ökade bullernivåer och ett bullerskydd bedöms inte behövas pga. dessa tillkommande bostäder. I den aktuella detaljplanen är det exploatören själv som genom att bygga carport närmast Tylösandsvägen förbättrar ljudnivå på sin egen fastighet.

DAGVATTEN

En del påpekar att dagvattenutredningen hänvisar till vikten av åtgärder för att inte existerande kringliggande byggnader skall påverkas. Det framgår också hur höjdskillnader inom fastigheten kan fastställa dagvattenflöden på ett korrekt sätt. Trots detta har endast två höjdpunkter angivits på detaljplanen, för få för att kunna styra att flöde inte påverkar omkringliggande fastigheter.

Det finns oro att det lokala omhändertagandet av dagvatten innebär en förhöjd risk för källaröversvämning och fuktskador söder om Västergårdsvägen. Befintliga anläggningar klarar idag inte vatten och avlopp i dag vilket resulterar till dåligt tryck i vattenkranar och översvämning i dagvattenbrunnar vid regn.

Kommunens ställningstagande

Kommunen har i samråd med konsulten som tagit fram dagvattenutredning valt att ange två punkter på detaljplanen.

En planbestämmelse som säkerställer fördröjning och rening av dagvatten har tillkommit. En ny vattenledning kommer att anläggas och kapaciteten på det befintliga dagvattensystemet kommer att utökas. Ledningen ska vara framme och driftsatt innan bebyggelsen är klar för inflyttning.

BRANDVATTEN

Det påpekas också att kapaciteten för brandvatten vid släckning av hus med fler än tre våningar ska vara minst 1 200 liter per minut. Enligt dokument är dagens kapacitet 240 l/min, vilket är alldeles för lite. En utbyggnad krävs (enligt planbeskrivningen) men det kan maximalt leverera 900 l/min. Detta täcker kraven till maximalt tre våningar enligt krav från VAV. Det går alltså inte att garantera brandvatten för fyra till fem våningar (vilket 31 meter över nollplanet möjliggör).

Kommunens ställningstagande

De befintliga dricksvattenledningarnas kapacitet är 3-4 l/s och uppfyller inte krav för brandsläckning idag. För villor, radhus och kedjehus krävs släckvattenkapacitet på 10 l/s. Ledningarna behöver utökas oavsett för att uppfylla kravet. Enligt handlingsprogrammet krävs en släckvattenkapacitet på 20 l/s för flerfamiljehus från 4 våningar och högre. Räddningstjänsten accepterar ett avsteg i aktuell detaljplan, det vill säga att man drar fram en 160-ledning med en kapacitet på 15 l/s.

Den nya ledningen mellan Örnäsvägen och planområdet (cirka 400 meter) planeras anläggas samtidigt som övriga arbeten i området.

SKYDDSRUM

En del påpekar att befintligt skyddsrum tas bort och att detaljplanen i nuläget inte har några krav om nytt skyddsrum. Enligt planbeskrivningen skall detta regleras i byggnadslovet, men det finns ingen möjlighet att påverka nu och därför ingen garanti att det slarvas bort i hanteringen.

Det är några som förutsätter att kommunen uppfyller myndighetskraven på den utökning av skyddsrumspplatser som förtätningen av boende i området kommer att innebära.

Kommunens ställningstagande

Det har inte byggts några nya skyddsrumspplatser i Sverige sedan 2002. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), som har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum, tycker att Sverige ska bevara de befintliga skyddsrummen så långt det går.

För att riva ett befintligt skyddsrum krävs det att man följer en specifik process som regleras av MSB. Om ett befintligt skyddsrum rivs, måste det ersättas med ett nytt skyddsrum. Detta beslut fattas av MSB. Under rivnings- och byggtiden sätts det befintliga skyddsrummet under tillfällig begränsning tills det nya skyddsrummet är godkänt.

Om ett skyddsrum planeras rivas måste det ersättas med ett nytt med samma kapacitet. Det är riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid.

Det är inte tanken att skyddsrummen ska räcka till hela befolkningen. Skyddsrummen är i första hand en möjlighet i områden som är svåra att utrymma, till exempel större tätorter eller städer. Bor man på landsbygden kanske man själv har en källare eller något liknande som kan vara ett alternativt skydd.

BETYDANDE OLÄGENHET: INSYN, UTSIKT, INSTÄNGHET, LJUSINSLÄPP OCH SKUGGNING

Den största kritiken på den föreslagna detaljplanen är den maximala höjden på byggnaderna. Flera har framfört att de anser att byggnaderna är placerade väldigt nära befintliga hus.

Många påpekar också att fastigheten är belägen på en höjd som är den högsta punkten i området och det finns oro att föreslagna byggnader kommer att skapa ett "landmärke" och vara synligt vida omkring.

Några skriver att argumentationen kring byggnationen vid Söndrums centrum bygger på att tillåta höga hus i direkt anslutning till en centrumnod för att markera centrumnoden och att betydande olägenhet kan accepteras i en centrumnod. Heléns rör som inte är utpekade som centrumnod kommer att vara betydligt mer markerade än centrumnoden (minst 5,5 meter) och menar att enbart detta visar att de planerade höjderna är orimliga.

Närmast berörd fastighetsägare är orolig över den negativa inverkan på ljusinsläppet och känslan av instängdhet som kan uppstå med den nya byggnationen.

Stor fokus under granskning var att jämföra föreslagna höjder på byggnader i samrådsförslaget och granskningsförslaget och hur föreslagna höjder påverkar omkringliggande bebyggelse, både visuellt och funktionellt: skuggning och ljusinsläpp samt utsikt och insyn.

Några tyckte att miljöhuset för 70 bostäder kommer att påverka fastigheter på Västergårdsvägen negativt med avseende på ljud, lukt och sophämtning.

En stor del inkomna synpunkter handlade om olägenhet framförallt insyn som påverkar den personliga integriteten och att höjden på byggnader bidrar till en stor insyn till övriga boende. Med nya förslaget har fler balkonger mot fler grannar skapats och dessutom på högre höjder. Detta innebär ökad insyn från fler lägenheter och mot fler grannars trädgårdar och hus.

Det finns oro att den skugga som beräknas uppstå enligt förslaget, kommer att vara alltför påverkande för närliggande bostäder. Bilder från simuleringar visar olika skuggor vid samma tidpunkt och anser många är missvisande.

Därefter citeras Länsstyrelsens yttrande på **samrådsförslaget**: *Kommunen bör dock uppmärksamma att exploateringsgraden, höjderna och siktlinjerna i jämförelse med intilliggande bebyggelse riskerar medföra betydande olägenhet för grannfastigheter utifrån 2 Kap 9 SPBL. Länsstyrelsen ser en risk med att kommunen exploaterar området med sådan omfattning och rekommenderar att kommunen överväger att ändra höjder eller strukturbilden i området för att inte innebära en betydande olägenhet för närboende enligt 2 Kap 9 § plan och bygglagen.*

Kommunens ställningstagande

Planbeskrivningen har kompletterats med en bild som visar hur den nya föreslagna bebyggelsen förhåller sig i avstånd och skala till den befintliga strukturen längs Västergårdsvägen. Med ett avstånd på cirka 30 meter till den närmaste befintliga bostadsbebyggelsen bedömer kommunen hänsyn har tagits att skapa tillräcklig distans för att minimera påverkan och bevara en viss grad av integritet för de nuvarande invånarna.

Redan i förstudien för Eketånga 6:510 daterad 2020-12-15 fanns en rekommendation om att uppnå en likartad exploateringsgrad som i förslaget som lämnades in i samband med ansökan om planbesked (cirka 50-70 lägenheter i flerbostadshus) genom att utforma området med fler bostadskroppar men med en något lägre skala, cirka 3-4 våningar. Detta bedömdes i förstudien kunna vara en lösning som balanserar behovet av bostäder med hänsyn till omgivningens karaktär och de boendes upplevelse. Kommunen har tagit hänsyn till denna rekommendation i det nuvarande förslaget.

Detaljplanen har också tagit hänsyn till insynsproblematiken genom att införa planbestämmelsen f7 och förbjuda balkonger och uteplatser på gavelfasader som vetter mot angränsande fastigheter.

Uteplatser för samtliga befintliga villor längs Västergårdsvägen vetter mot söder och havet medan entréer och garageinfarter är placerade mot gatan. Detta minskar risken för insyn från de nya föreslagna byggnaderna.

Enligt planförslaget kommer servicebyggnaden inom planområdet att innehålla rum för återvinning som tillsammans med underjordisk UVS för hushållssopor sörjer för områdets sophantering. Sophämtning sker regelbundet och sköts av HEM. Kommunens bedömning är att detta inte kommer att påverka fastigheter på Västergårdsvägen negativt med avseende på ljud, lukt och sophämtning.

Planförslaget för Söndrum centrum tillåter något högre byggnader, upp till 5 våningar, för att markera centrumnoden. Planförslaget för Heléns trädgårdar möjliggör flerbostadshus i tre våningar plus inredd vind.

Genomförd solstudie visar att skuggpåverkan på befintliga fastigheter utanför planområdet är **mycket liten**. Planförslaget möjliggör att en avskärmning mellan carport och intilliggande fastigheten uppförs.

Kommunen bedömer **inte** att instängdhet, insyn- och skuggförhållande innebär en betydande olägenhet för befintlig bebyggelse. Denna slutsats baseras dels på ovan resonemang, men även på planrådets lokalisering i staden, att planområdet är redan bebyggt och att planförslaget ligger i linje med översiktsplanens inriktning att ny bebyggelse ska koncentreras utmed kommunens kollektivtrafikstråk, vilket planområdet gör. Planförslaget är därför förenligt med översiktsplanens intentioner.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande: *Kommunen har sedan samrådet valt att omstrukturera kvartersmarken, vilket Länsstyrelsen bedömer positivt. Genom utformningen bedöms byggnaderna inte lika påtagligt att utsätta enskilda grannar för irriterande ljus eller överdriven insynsproblematik.*

Kommunen har däremot höjt befintliga nockhöjder på vissa byggnader från föregående förslag, vilket fortsatt ger en betydande förändring i byggnadshöjder och platsens karaktär. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen sedan samrådet reglerat minsta takvinkel till 40 %, vilket ger en mer mjuk upplevelse i övergången till befintliga villor.”

BRISTFÄLLIGA HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR

En del synpunkter handlade om att både handlingar och utredningar hade brister som behöver åtgärdas. Några tyckte att det finns även brist i trovärdighet efter kommunens mätningar av buller i området och påpekar att mätningarna gjordes på tider man kan ställa sig frågande till och säger att man har idag ett annat klimat i trafiken och en högre intensitet. Underlag för bullerberäkningar är bristfälligt och ifrågasätts. Om bullerkartläggning görs vart 5e år, varför används då data som är 8 år gammalt, i det fall där påverkan är som störst (Nya Tylösandsvägen, öster om rondell)?

Det finns ingen kommentar om att hela trafikräkningsunderlaget inte hänger samman och att det starkt påverkar hur bullerberäkningar görs. Vi vet att buller inte mäts utan beräknas men det bygger på korrekta underlag.

Solstudie har gjorts vid två tidpunkter under året, vårdagjämning och sommarsolstånd. När föreslagen byggnation i så stor omfattning påverkar omgivningarna med sin höjd, borde solstudier presenteras även för höstdagjämning samt vintersolståndet.

Det saknas utredningsmaterial eftersom planområdet ligger inom påverkansområdet för civil flygplats.

Kommunens ställningstagande

En trafikbullerutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Bullermätningar är inte ett värde som mäts, det beräknas. Bedömer vi att exploateringens trafikstring blir stor och påverkar boendemiljö så görs en separat beräkning för detaljplanen inklusive den utbyggnad som är planerad. Bullerkartläggning för staden som helhet görs vart 5:e år och visar de sträckor där bullervärden kan resultera i åtgärder.

Kommunen har gjort en bedömning av trafik- och bullerpåverkan i samband med den nya föreslagna bebyggelsen. Trafiken förväntas bli jämnt fördelad och det i blir inte någon ökning i trafikrörelser. Eftersom planen inte leder till ökade bullernivåer, är en separat bullerberäkning inte nödvändig.

Den vid tillfället aktuella bullerkartläggningen användes eftersom den förnyade bullerkartläggningen

inte var färdigställd. Bullerkartläggning sker kontinuerligt och krav på åtgärder följer lagkraven. Nya Tylösandsvägen är en av stadens större infartsgator och trafikmängderna är höga. Områdets förändring från kontor till bostäder innebär dock inte en ytterligare belastning på Nya Tylösandsvägen som motiverar direkta åtgärder.

En kompletterande solstudie som visar skuggverkan den 20 december har tagits fram. Skuggverkan den 20 september (höstdagjämning) är i princip densamma som den 20 mars (vårdagjämning). Vid båda dessa tidpunkter står solen ungefär lika högt på himlen, vilket innebär att skuggorna som kastas av byggnader och andra objekt kommer att vara mycket lika.

Fastigheten ligger inom påverkansområdet för civil flygplats och väderradar och detta beaktas alltid vid planläggningen. Byggnader eller anläggningar högre än 20 meter (utanför sammanhållen bebyggelse) eller 45 meter (inom sammanhållen bebyggelse) ska särskilt remitteras till Försvarsmakten. Sådana höjder är inte aktuella i denna detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Förstudie om planarbetet beskriver flera punkter som inte alls adresseras i planarbetet, tex att en upprustning av Västergårdsvägen behöver utföras p g a ökad trafikvolym.

Det framgår tydligt hur dagvatten, brandvatten och spillvatten skall hanteras och bekostas. Däremot finns fortfarande ingenting om hur fjärrvärme skall hanteras, eller hur den nya fastigheten skall förses med el, något som tidigare var okomplicerat men i takt med ökade krav på krävande snabbbladdningar av elbilar kräver allt bättre elförsörjning.

Kommunens ställningstagande

Den nya bebyggelsen (beräknat 70 lägenheter) genererar enligt schablon 223 resor med bil. Uppskattat antal resor under tiden när Hélen's rör bedrivit sin verksamhet på Västergårdsvägen är 250 resor vardagar. Med ny föreslagen bebyggelse kommer trafiken att vara mera jämnt fördelat men skillnaden i antal trafikrörelser blir inte stor. Vår bedömning är att trafikmängderna inte förändras märkbart i och med att området omvandlas från kontor till bostad. Eftersom det inte är någon skillnad i trafikrörelser ser kommunen inte något behov att rusta upp vägen.

HEM Nät arbetar kontinuerligt med att förbättra och förnya sitt nät på bästa möjliga sätt. Genom återkommande reinvesteringar säkerställs leveranser och upprätthåller hög driftsäkerhet och elkvalitet. Med tanke på de stora anläggningarna måste utbyten genomföras successivt. HEM Nät bedömer att den nuvarande infrastrukturen kommer att klara av den planerade exploateringen av nya anslutningar för bostäder, laddning och solceller som detaljplanen i Söndrum, Eketånga 6:510 Hélen's rör medför.

ÖVRIGT

En del ifrågasätter kommunens ställningstagande att det råder underskott på flerbostadshus i området och hänvisning till statistik för "Söndrum/Tylösand/Frösakull" som är ett stort område med väldigt olik karaktär i västra delarna av Halmstad. Andelen hyresrätter är betydligt fler i Söndrum än de två övriga områdena, vilket gör att fler hyresrätter rimligen borde placeras i Tylösand/Frösakull för att få större balans. För att få trovärdighet och relevans i dessa siffror borde området delas upp i mindre delar och Söndrum särredovisas.

Ytterligare ett liknande projekt planeras bara 100 meter från aktuell fastighet (det sk ”HF9” projektet med en utökning med 80 lägenheter i HFABs regi) inom samma tidsram.

Några menar att uppföra ett bostadsområde med hyreslägenheter innebär en högre omsättning av boende än andra boendeformer, som villa, radhus, bostadsrätt med mera. Och som ägare av din bostad har du ett större ansvarstagande än som hyresgäst. Detta kommer att påverka den befintliga villamiljön som finns idag.

Många ifrågasätter planprocessen och tycker att det är anmärkningsvärt att kommunen i samrådsskedet presenterar ett förslag för att sedan gå på granskning med ett helt annat förslag. Det är felaktigt i svaret att ENDAST SMÅ ÄNDRINGAR kan göras efter yttranden (som dessutom beskrivs som SISTA CHANSEN till yttranden).

Många är kritiska med den mediala presentation av planförslaget och att i presentationen framställs justeringarna som att kommunen lyssnat på inkomna synpunkter och minskat höjden på byggnationen. I realiteten har endast två byggnader minskat med så lite som mellan 0,5 meter och 1,5 meter och övriga byggnader har ökat i höjd mellan 0,5 meter och 5,5 meter i nockhöjd. Presentationen då anses synnerligen missvisande, anmärkningsvärd och förefaller medvetet vilseledande. Detaljplanen och kringliggande dokumentation har många brister och kommunen behöver ta sitt ansvar och se till så att exploatering här harmoniserar med ÖP 2050.

Kommunens ställningstagande

Förstudien för Eketånga 6:510 redan 2020-12-15 tog hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala konsekvenser baserat på stadsdelsområdet ”Söndrum, Tylösand, Frösakull”.

För området ”Eketånga södra” är fördelning mellan äganderätt/ bostadsrätt/ hyresrätt 89/6/4% (genomsnitt i kommunen 54/9/35%). När det gäller hustyp för området ”Eketånga södra” är fördelning mellan småhus/ flerbostadshus/ special- och övriga bostäder 91/8/1% (genomsnitt i kommunen 60/34/3%).

Bedömningarna och rekommendationerna från förstudien har i stort sett integrerats i det nuvarande planförslaget som visar att kommunen har tagit hänsyn till hållbarhetsaspekter och försökt balansera olika intressen.

Halmstads kommun har tagit fram Utbyggnadsplan som redovisar när de olika bostadsområdena som är planerade i översiktsplanen Framtidsplan 2050 ska byggas ut. Den ser också till så att kommunen samordnar utbyggnaden av bostäder med infrastruktur, skolor, äldreboende, den fysiska miljön samt möjliggör för fler arbetstillfällen genom ny mark för verksamhet, kontor och turismutveckling. Både Hf6 (Heléns rör) och Hf9 (Soldalen) finns upptagna i utbyggnadsplanen med startperiod 2021-2025. Den är antagen av kommunfullmäktige 2023-10-26 och vunnit laga kraft 2024-05-30. Utbyggnadsplanen hänger också ihop med ”Riktlinjer för bostadsförsörjning”.

Enligt Framtidsplan 2050 (laga kraft 2022-08-12) ska kommunens olika orter och stadsdelar förses med ett bredare bostadsutbud för att motverka segregationen. *”De bärande principerna för vart bostadsbyggnation sker syftar till att öka jämlikheten och jämställdheten genom en rad åtgärder som regleras av flertalet planeringsinriktningar såsom stråkprincipen som främjar kollektivtrafik, att blandad bebyggelse prioriteras, att grönytor i stadsdelar med låg tillgång till park och natur inte*

får förtätas, att vardagslivet underlättas genom att service samlas i kollektivtrafikhöga centrumnoder och kluster för offentlig service.” (Framtidsplan 2050, 3.0 Fysisk planering för ökad jämlikhet och jämställdhet)

Mellan samråd och granskning finns möjlighet att ändra planförslaget utan några begränsningar eftersom nytt förslag skickas på granskning och allmänheten får möjlighet att lämna sina synpunkter. Efter granskningen får förslaget inte ändras väsentligt, enbart mindre ändringar får göras. Behövs ett större omtag ska det omarbetade förslaget granskas igen och detta är inte aktuellt för denna detaljplan.

Kommunen har efter genomfört samråd omarbetat förslaget och Länsstyrelsen ser positivt på omstruktureringen av kvartersmarken. I det nya förslaget har kommunen höjt nockhöjder på vissa byggnader från samrådsförslaget och detta innebär en förändring i byggnadshöjder och platsens karaktär. Genom att reglera takvinkeln till minst 40 %, skapas en mjukare övergång till de befintliga villorna.

Det är väldigt olyckligt att en del anser att presentationen av nya förslaget var missvisande, anmärkningsvärd och medvetet vilseledande. Kommunen har förklarat varför förändringarna har gjorts och hur de nya höjderna och takvinklarna kommer att påverka området. Angående förändring i byggnadshöjder och platsens karaktär är det viktigt att förstå hur de nya höjderna påverkar platsens karaktär. Genom att reglera takvinkeln till minst 40 % försöker kommunen skapa en mjukare övergång till de befintliga villorna, vilket kan vara en positiv anpassning. Länsstyrelsen ser positivt på omstruktureringen och detta är ett gott tecken som visar att förändringarna har granskats och godkänts av en oberoende myndighet.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- *Antal lägenhet kvarstår*
- *En oberoende trafikutredning har ej tagits fram*
- *Hydrogeologisk analys har ej tagits fram men frågan beaktas i andra utredningar*
- *Kommunen kräver inte fler parkeringsplatser än vad gällande parkeringsnorm säger*
- *Bebyggelsestruktur och höjd på byggnader kvarstår*
- *Utredning angående trafiksituation på Västergårdsvägen har ej tagits fram*

YTTRANDE I SIN HELHET MED BILDER OCH BILAGOR FINNS I GRANSKNINGSUTLÅTANDE DEL 2.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA FINNS SOM BILAGA 1.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt