P L A N B E S K R I V N I N G

SAMRÅDSHANDLING

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

Getinge-Brogård 1:247 (äldreboende)

GETINGE, HALMSTADS KOMMUN
Standardförfarande, diarienummer: KS 2019/00572
Samhällsutvecklingsavdelningen
2023-02-07

Innehåll

INNEHÅLL *2*
INLEDNING *3*
MILJÖBEDÖMNING *5*
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN *6*
FÖRUTSÄTTNINGAR *8*
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER *12*
GENOMFÖRANDE *12*

INLEDNING

PLANPROCESSEN

Standardförfarande tillämpas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i nu gällande lydelse. Att ändra gällande plan istället för att ta fram en ny bedöms rimligt då föreslagen åtgärd endast avser att parametrarna inom planen ändras nämligen antal våningar samt utnyttjandegrad.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning för ändring av detaljplan 1380K-P1050
- Ursprunglig detaljplan med ändring
- Ursprunglig planbeskrivning med genomförandebeskrivning med ändring
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans. Samtliga ovan nämnda handlingar finns tillgängliga på Samhällsutvecklingsavdelningen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom detaljplan 1380K-P1050 på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att öka tillåten högsta våning från en till två, med en nockhöjd på högst 14 meter. Tillkommande byggrätt ska möjliggöra att tex ett äldreboende kan byggas med två våningsplan med 40 platser istället för tänkta ett våningsplan. Samt att ändra bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten med en största byggnadsarea av 30 % av fastighetsarean inom fastigheten till 40 % av fastighetsarean.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

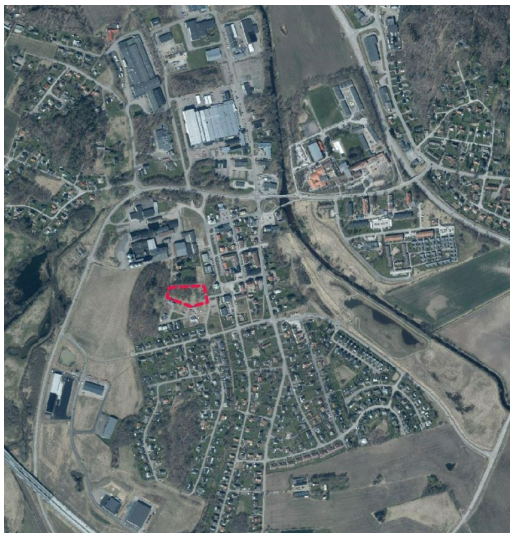
Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2019-11-12 KSU § 190 i uppdrag att utreda planändring på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 så att detaljplanen medgör två våningar istället för en våning.

Tillkommande byggrätt ska möjliggöra tex ett äldreboende med två våningsplan istället för ett våningsplan.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Området ligger centralt i Getinge och är idag en obebyggd fastighet. Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 är 6116 kvm. Området angränsar till söder av fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus. Norr om fastigheten finns två st direktörsvillor. Väster om fastigheten är området detaljplanelagt som allmän platsmark – park eller plantering. I öster finns bostadsbebyggelse i form av hyreslägenheter.



Getinge

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Halmstads kommun.

Nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är god bebyggd miljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljö bedömning behöver göras eller inte.

För den ändring av detaljplan som föreslås bedöms inte en mer omfattande miljöbedömning vara nödvändig med anledning av att ändringen är av ringa omfattning då den enbart avser att ändra tillåtna antal våningar.

Ställningstagande

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, (laga kraft 2022-08-12) beskrivs att kommunala prioriteringar och satsningar som t ex äldreboende ska ske i Halmstad och inom serviceorterna. Offentlig service, exempelvis äldreboende, 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.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050. Planens genomförandetid gäller tom 2023-06-18. Den gällande planen medger användningen SDB=Skola, förskola, vård, bostäder. Utnyttjandegrad 30% byggnadsarea i procent av fastighetsarea, ”e 30”. Högsta antal våningar, en våning, ”I”.

Aktuellt område för ändringen är markerad med röd linje.

Detaljplan 1380K-P1050 för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde

Kommunala handlingsprogram

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun. Projektet motsvarar intensionerna i Lokalförsörjningsstrategi 2019-2028.

Riksintresse

Det finns ett riksintresse för järnväg - Västkustbanan ca 700 meter från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väg finns ca 900 meter öster om planområdet för E6:an. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för väderradar finns ca 600 meter söder om området. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Riksintresse för naturvård, ett område kring Suseån, finns ca 400 meter från planområdesgränsen i öster. Planförslaget bedöms inte påverka detta.

Inom planområdet saknas andra särskilda intressen enligt Miljöbalken, tex Natura 2000.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet består idag av träd- och buskvegetation. Planområdet är idag obebyggd kvartersmark – SDB = Skola, förskola, vård, bostäder. Marken öster om planområdet består idag av park i kommunal ägo. Marken norr om planområdet är natur i kommunal ägo.

Planområdet

Markföroreningar

I samband med framtagande av detaljplanen 1380K-P1050 Getinge-Brogård 1:80 m fl gjordes både en undersökning och en kompletterande undersökning som inte visar på några föroreningar inom skolfastigheten (nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 benämns som skolfastighet i den gamla detaljplanen) i planområdets västra del. Vidare finns låga halter av insekticiden imidacloprid i jorden inom hela det ursprungligaplanområdet. Halterna ska enligt uppgift i utredningen inte vara farliga för människors hälsa eller miljön. Föroreningarna i jord fanns i det översta jordlagret, 0-1 m u my, liksom i tidigare undersökningar. Utredningen visar att grundvattnet är påverkat i mycket liten utsträckning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes inom det ursprungliga planområdet (Vectura, 2012). Jorden i undersökningspunkterna består i huvudsak av mullhaltiga ytjordlager, som i vissa delar har en fyllning av mullhaltig grusig sand. Mulljorden underlagras av ett lager lera med inslag av sand och lera som i sin tur övergår till sand mot djupet.

Ingen radonundersökning har gjorts inom planområdet men mätningar i närheten indikerar att det är normalriskområde.

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

Vatten, spill- och dagvatten

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

BEBYGGELSE

Planområdet omfattas delvis av kulturmiljövårdsprogrammet för Getinge stations- och industriområde. De två direktörsvillorna direkt norr om planområdet uppfördes kring 1920. De har i bebyggelseinventeringen, som omfattar Hallands län, getts klass C och bedöms ha ett samhällshistoriskt och miljöskapande värde. Den södra villan omfattas av bevarandeplan.

En av direktörsvillorna i anslutning till planområdets norra gräns.

Direkt söder om planområdet finns fastigheter som är sålda via kommunens tomtkö för byggnation av småhus.

Samhällsservice

Getinge har ett stort centrum med både offentlig och kommersiell service. Service i form av daglighandel, vårdcentral, tandvård, skolor m m. Vid Olanders torg, ca 400 meter från planområdet, finns en hållplats för kollektivtrafiken med utökad resenärsservice och här finns även centrumnoden utpekad.

F d stationsbyggnaden i Getinge öster om planområdet

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Separata gång- och cykelvägar längs gatunätet saknas inom eller i närheten av planområdet, all gående och cykling sker i blandtrafik.

Längs den f d banvallen, från Norra Brogårdsgatan och norrut till befintliga boulebanorna, finns en delvis asfalterad gång- och cykelväg. Vägen saknar belysning och är omgärdad av träd- och buskvegetation varmed den kan kännas otryggt under dygnets mörka timmar. Den skogbeklädda höjden med motionsspår i väster kan nås via en mindre grusväg som leder genom planområdet.

Kollektivtrafik

Getinge trafikeras av två landsbygdslinjer; nr 330 och 351. Turtätheten är i genomsnitt 1 tur/timme under dagtid vardagar. En befintlig hållplats finns lokaliserad längs Magasinsgatan, ca 200 meter från planområdet.

Biltrafik och gator

Planområdet är beläget i centrala Getinge och kan angöras från Västra Järnvägsgatan och Östra Järnvägsgatan. Norra Brogårdsgatan ansluter i söder och Stationsgatan i norr.

Östra Järnvägsgatan. Öster om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och park

Inom planområdet är all mark sedan tidigare detaljplanelagd som kvartersmark, SDB=Skola, förskola, vård, bostäder så ingen befintlig allmän platsmark kommer att tas i anspråk.

Område norr om fastigheten. Detaljplanelagt som natur med en allé med äldre träd.

Markföroreningar

Det upptäcktes inga markföroreningar på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 som behöver åtgärdas. De fastigheter som är påverkade är markerade med a_1 på den gamla plankartan, 1380K-P1050.

Geotekniska förhållanden

Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med bygglov.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande.

Vattenområden och strandskydd

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

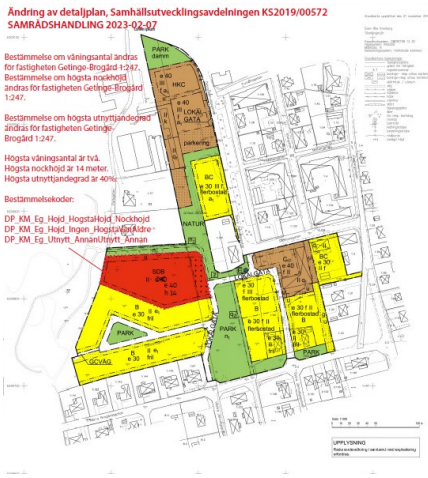
BEBYGGELSE

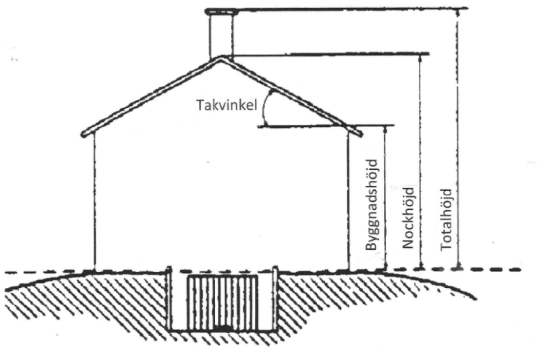
Våningar

Utifrån platsens karaktär och intilliggande miljö bedöms nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 tåla högre byggnation. En ändring av tillåten våning från en våning till två våningar föreslås. Genom nockhöjd på högst 14 meter ”h14”. Intilliggande byggnation tillåts ha två våningar i befintlig detaljplan. Utifrån planändringens syfte finns inga motiv att tillåta ännu högre byggnation.

Ändrad bestämmelse våningsantal samt nockhöjd

För nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 ökar tillåten våningsantal från en våning till två våningar ”II”, med nockhöjd på högst 14 meter Se ändrad plankarta nedan. Beroende på takformningen kan byggnadshöjden variera.





Ändrad bestämmelse utnyttjandegrad

I den nu gällande detaljplanen är den största byggnadsarean inom fastigheten 30 % av fastighetsarean. Nu föreslås ändring av bestämmelsen till 40 % ”e 40” för att få plats med tex förråd. Några fastigheter i den gamla detaljplanen tillåter 40 %.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och gator

Den ökade byggrätten bedöms genera en viss ökad mängd biltrafik då trafiken kommer att öka på Stinsgatan och Stationsgatan. Dagens vägnät bedöms klara den ökningen.

Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms göra att antal resande ökar då personal samt besökare kommer att ta sig till och från fastigheten men nuvarande höga turtäthet bedöms klara den ökningen.

Cykelparkering

Cykelparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Cykelparkeringen anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

Bilparkering

Bilparkering enligt kommunens P-norm ska anläggas inom respektive fastighet. Bilparkering anläggs inom nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Allmänt

En viss mängd ökad biltrafik kommer planändringen att medföra.

Ändringen av detaljplanen bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2015-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Dagvattenhantering

I samband vid framtagandet av planhandlingarna för Getinge-Brogård 1:80 mfl – Getinge stationsområde 1380K-P1050 gjordes en dagvattenutredning, WSP2012.

Det är positivt ur dagvattensynpunkt att bygga på höjden istället för att hårdgöra mer mark vilket hade behövts om byggnaden istället hade brett ut sig.

Avfallshantering

Hanteringen av avfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Verksamhetsutövarna ansvarar för omhändertagandet av avfall från verksamheten.

SAMMANFATTNING

Genom planändringen utökas byggrätten på nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247 genom att öka tillåten högsta våning från en till två för att möjliggöra tex ett äldreboende med två våningsplan istället för ett våningsplan med nockhöjd på högst 14 meter Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

GENOMFÖRANDE

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Det innebär att detaljplanen för Getinge-Brogård 1:80 m fl - Getinge Stationsområde 1380K-P1050, laga kraft 2013-06-18 gäller fast med ändrat våningsantal för nuvarande fastighet Getinge-Brogård 1:247. Samt att bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad inom fastigheten ändras till 40 % av fastighetsarean inom fastigheten istället för 30 %. Detaljplanen behåller utöver planändringen övriga fastställda detaljplanebestämmelser.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen
Vintern 2022/2023	Samråd
Våren 2023	Granskning
Sommaren 2023	Antagande
Sommaren 2023	Laga kraft

Genomförande

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplanen är fem (5) år från och med det datum ändringen har vunnit laga kraft. Genomförandetiden omfattar enbart den ändrade planbestämmelsen.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	**Genomförande, drift**
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	E.ON Energidistribution AB
Bredband	Halmstad stadsnät
Allmän platsmark (gata /natur)	Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Teknik- och fastighetsförvaltningen

Huvudmannaskap

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren (Halmstad kommun). Ändringen omfattar inte någon allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga nybyggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Detaljerade undersökningar avseende geoteknik, markföroreningar och radon som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén Anna Persson

Planchef Planingenjör