

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande ändring av detaljplan 1380K-P830 för del  
av Gamletull kvarteren L, M, P

## Jonglören 1



GAMLETULL, HALMSTADS KOMMUN  
1380K-P2024/2

Standardförfarande, KS 2023/00131  
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-12-05

# 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 2023-05-16 § 78 genomförts under tiden 30 maj – 20 juni 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Berörda sakägare, enligt fastighetsförteckning 2023-05-05, har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Kommunala pensionärsrådet
- Länsstyrelsen
- Miljönämnden
- Trafikverket

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Buller
- Vibrationer
- Risk

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inga kommentarer som motsätter sig ändringsplanen har inkommit.

Plankartan är redigerad med upplysning om bullerkrav med hänvisning till planbeskrivningen.

När det gäller buller är planbeskrivningen justerad till att dimensionering av fönster, fönsterdörrar, friskluftsventiler och eventuella ytterligare genomföringar alltid ska göras så aktuella ljudkrav uppfylls. Tidigare stod i planbeskrivningen att det rekommenderas.

Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 m från denna typ av trafikled. I gällande förslag är byggnaden befintlig och fler bostadslägenheter ska tillkomma i befintligt hyreshus.

Med sitt läge intill järnvägen är planområdet utsatt för vibrationer från passerande tåg. Enligt svensk standard (SS 4604861:2022, ”Vibrations och stöt – Mätning och vägledning för

bedömning av komfort i byggnader”) anges riktvärden avseende komfortvibrationer i byggnader, måttlig störning för intervallet 0,4–1 mm/s och sannolik störning för över 1 mm/s. Värdena ska enligt standarden tillämpas vid nyetableringar och nybebyggelse. Denna ändring av detaljplan gör att det tillkommer fler bostadslägenheter i befintligt hyreshus.

## GRANSKNING

Granskning har enligt delegationsbeslut av Samhällsutvecklingsavdelningens planchef Olof Selldén 2023-09-05 genomförts under tiden 6 september – 27 september 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
- Länsstyrelsen
- Miljönämnden
- Trafikverket

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Buller
- Solljus
- Vibrationer

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

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

Planbeskrivningen har redigerats när det gäller vibrationer och buller.

## 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 frågor som rör buller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### **Buller**

Länsstyrelsen påtalade i samrådet att kommunen behövde reglera bullervärden i plankartan för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Kommunen har nu lagt till en upplysning på plankartan där man hänvisar till planbeskrivningen för att se gällande bullerkrav. Länsstyrelsen anser att regleringen inte

uppfyller de krav som finns i plan och bygglagen för att säkerställa att gällande bullerkrav följs.

Utifrån Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, se 3 Kap 4 §, får inte planbestämmelser formuleras så de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Det finns risk att det skapar otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförandet.

Planbestämmelser ska inte utformas som upplysningar. Kommunen behöver alltså reglera in de bullerkrav som finns på plankartan för att inte riskera prövas vid ett antagande.

#### *Kommentar*

Plankartan har uppdaterats med bullervärden.

## **TRAFIKVERKET**

I vårt tidigare yttrande ville Trafikverket påtala att det finns en historik i området med stora vibrationsstörningar. Bland annat tvingades Trafikverket för ett tiotal år sedan vidta omfattande vibrationsskyddsåtgärder i Furet till en kostnad av flera tiotals miljoner. Då Trafikverket saknar vägledande mätresultat för berörd fastighet så kan vi inte utesluta att vibrationsstörningar kan överskrida Trafikverkets riktvärden som tillämpas vid ny- och väsentlig ombyggnad. Hänvisningen till fastigheterna Lantbrukaren 2 och 3 var för att exemplifiera de problem som förekommer i området och visa på att det utifrån uppmätta vibrationsnivåer inom dessa fastigheter inte alls är osannolikt med störande vibrationer även på längre avstånd. Vidare bör det påpekas att hänvisningen till SS 4604861:2022, "Vibrationer och stöt – Mätning och vägledning för bedömning av komfort i byggnader" är felaktig. SS 4604861:2022 har reviderats och i den aktuella versionen har hänvisningen till måttlig och sannolik störning tagits bort då dessa hänvisningar saknade vetenskaplig grund. Vid ny- och väsentlig ombyggnad tillämpar Trafikverket riktvärdet 0,4 mm/s vilket inte får överskridas vid fler än fem gånger per årsmedelnatt. Trafikverket anser att detta riktvärde även bör uppfyllas när nya bostäder uppförs eller skapas intill vägar och järnvägar.

#### *Kommentar*

Planbeskrivningen har redigerats. Vibrationer i mark kan uppstå från järnvägstrafik och tung gatutrafik. För att motverka störningar krävs särskilda åtgärder vad avser grundläggning och konstruktion för bebyggelsen.

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

### **BYGGNADSNÄMNDEN**

Byggnadsnämnden bedömer det olämpligt med bostäder i markplan utefter Gamletullsgatan. Genom bullerutredning bör det kunna tas fram var det är lämpligt med bostäder i markplan. Egenskapsgräns för bostäder anges efter det. Ev kan även marklägenheter en bit av på Sven Jonssons gata resp en bit av Erik Olssons gata vara olämpliga för bostad.

Ange riktvärden i siffror inte är lämpligt då de kan förändras över tid. Bör hänvisas till gällande föreskrifter. En bullerutredning behöver göras för att säkerställa att där finns möjlighet att klara gällande riktvärden för buller vid fasad, och riktvärden vid uteplats. Om genomgångslägenheter är lämplig lösning för att klara buller bör det kunna härledas till en bullerutredning.

Invändigt buller är tekniskt egenskapskrav som hanteras inför startbesked.

#### *Kommentar*

Planbeskrivning samt plankarta har redigerats när det gäller buller. Bullerutredning har inte tagits fram då det är en ändring av detaljplan. Ändringen av detaljplan möjliggör lägenheter i bottenplan i ett befintligt flerbostadshus. Det finns även befintliga lägenheter i flerbostadshus i bottenplan längsmed Gamletullsgatan på fastigheterna Järnmalm 1, Jubilaren 1 och 2 samt Jordskalvet 1. Järnmalm 1 fick slutbesked 2020.

## **KOMMUNALA PENIONÄRSRÅDET**

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

Utskottet är tveksamma till att det kan bli ändamålsenliga bostäder. Det kommer att bli mörka lägenheter längst ner och det kommer att bli insyn. Även vibrationer intill de nya bostäderna behöver hanteras i planen innan det omvandlas till lägenheter.

Det saknas p-platser i detta område för att kunna ta hand om ännu fler bostäder.

Ställningstagandet är alldeles för vagt när det beskrivs som att ”planen inte kan antas innebära betydande påverkan. ...”

Trafiken i området är intensiv idag och då är det inte lämpligt med bostäder på entréplanet. När lägenheter byggs i entréplanet så kommer det även bli problem med strålkastarljus från parkeringsplatser och vägar runt huset.

#### *Kommentar*

Planbeskrivningen har redigerats när det gäller vibrationer.

Ändringen av detaljplan möjliggör lägenheter i bottenplan i ett befintligt flerbostadshus. Det finns även befintliga lägenheter i bottenplan längsmed Gamletullsgatan på fastigheterna Järnmalm 1, Jubilaren 1 och 2 samt Jordskalvet 1 samt på tvärgatorna Sven Jonsons gata, Westerbergs gata och Nissabogatan. Järnmalm 1 fick slutbesked 2020.

Bilparkering ska enligt kommunens P-norm anläggas inom respektive fastighet. Ett annat alternativ är parkeringsköp ”Riktlinje för parkeringsköp” KS 2022/00274 antagen i KF §104 2023-09-21.

## **MILJÖNÄMNDEN**

Miljönämnden har följande synpunkter:

För buller bör skyddsåtgärder och planbestämmelser om utformning av bostäder fullt ut följa förordningen om (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För att veta vilka bullernivåer och skyddsåtgärder som behövs för bostäderna bör en bullerutredning utföras.

Det framgår inte av plankartan att det finns behov av bostadsrum som är vända bort från bullerkällan. Det bör anges för vilka placeringar i varje del av byggnaden som det är nödvändigt att utforma bostäder med anledning av höga ljudnivåer och att det är säkerställt med en bullerutredning. Det bör anges i plankartan för vilka bostäder skyddsåtgärden gäller. För att säkerställa uteplatser i tillräcklig omfattning och med god ljudkvalitet ska detaljplanen ange och reglera yta av innegården som ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation, som är säkerställd med bullerutredning. Planbestämmelse om skyddsåtgärder mot buller ska ges en utformning så att de alltid gäller och inte görs beroende av ytterligare bullerutredningar eller kopplas till att en viss ljudnivå överskrids. Om det inte är möjligt att reglera åtgärder mot omgivningsbuller i planbestämmelsen bör inte detaljplanen medge bostäder vid platser där riktvärden i trafikbullerförordningen överskrids.

#### *Kommentar*

Planbeskrivning samt plankarta har redigerats när det gäller buller. Bullerutredning har inte tagits fram då det är en ändring av detaljplan. Ändringen av detaljplan möjliggör lägenheter i bottenplan i ett befintligt flerbostadshus. Det finns även befintliga lägenheter i bottenplan längsmed Gamletullsgatan på fastigheterna Järnmalm 1, Jubilaren 1 och 2 samt Jordskalvet 1. Järnmalm 1 fick slutbesked 2020.

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

Destination Halmstad  
E.ON Energidistribution AB  
Halmstads Energi och Miljö AB  
Halmstads stadsnät AB  
Kommunala lantmäteriet  
Laholmsbuktens VA AB  
Nordion Energi AB  
Räddningstjänsten  
Skanova AB  
Teknik- och fastighetsnämnden

### **Samhällsutvecklingsavdelningen**

Olof Selldén  
Planchef

Anna Persson  
Planingenjör