

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 2023-09-05

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



REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-05-16 § 78 genomförts under tiden 30 maj – 20 juni 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset 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, "Vibrationer 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.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Kommunen konstaterar att det bullrar vid intilliggande väg Gamletullsgatan och att bostäderna behöver anpassas för att klara dagens riktvärden för buller. Kommunen har i planbeskrivningen redogjort för behovet av att bostadsrummen är vända bort från bullerkällan, men detta har inte säkerställts i plankartan. Länsstyrelsen anser att detta behöver regleras för att inte riskera prövas vid ett antagande.

En bullerreglering påverkar inte befintliga bostäder då planbestämmelsen blir aktuell först när man prövar frågan i ett bygglov. Befintliga bostäder påverkas alltså inte av kravet om 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, det kravet ställs dock på de nya tillkommande bostäderna.

Behovsbedömning

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

Kommentar

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

TRAFIKVERKET

Vibrationer

Tidigare mätningar inom fastigheterna Lantbrukaren 2 och 3 visar på extremt höga markvibrationer. Då det saknas andra vägledande mätningar som ligger närmare berörd fastighet kan Trafikverket inte utesluta att fastigheten Jonglören 1 kan komma att utsättas för vibrationsstörningar över Trafikverkets riktvärde på 0,4 mm/s vägd RMS. Trafikverket förordar därför att detaljplanen inför granskningen kompletteras med en komfortmätning för att säkerställa att Trafikverkets riktlinjer innehålls.

Buller

Enligt Trafikverkets bedömning finns även en risk att riktvärdena för trafikbuller överskrids vid fastigheten. Trafikverket anser därför att kommunen inför granskning ska komplettera handlingarna med en bullerutredning som redovisar beräknade ljudnivåer inklusive konsekvenser för åtgärden.

Utredningen ska ta hänsyn till både ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid befintlig trafikmängd samt för prognostiserade trafikflöden år 2040 för Västkustbanan, både vid fasad och uteplats. Om utredningen visar att riktvärdena överskrids ska den redovisa möjliga åtgärder för att uppnå kraven för trafikbuller.

Risk

Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 m från denna typ av trafikled. I gällande förslag är byggnaden befintlig men i och med att ändringen av detaljplanen möjliggör för bostäder i bottenplan anser Trafikverket att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på förslaget ska inhämtas och beaktas.

Bostäder

Trafikverket undrar hur många bostäder som planändringen bedöms medföra, och anser även att kommunen ska komplettera planbeskrivningen med en grov uppskattning om hur många fordonsrörelser tillkommande bostäder kan komma generera.

Kommentar

Vibrationer

Fastigheterna Lantbrukaren 2 och 3 ligger precis bredvid järnvägen medan Jonglören 1 ligger mellan ca 85 och 105 meter ifrån järnvägen.

I samband med framtagandet av Strukturplan för Stationsstaden (2021) har en övergripande bullerutredning tagits fram. Beräkningarna visar på höga bullernivåer i området från omgivande vägar och Västkustbanan. 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 lägenheter i befintlig byggnad där det finns 167 st bostadslägenheter varav 16 st är specialbostad för äldre eller funktionshindrade.

Buller

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

Risk

Trafikverket och Räddningstjänsten har haft möjlighet att yttra sig men de hade inget att erinra i frågan.

Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 m från denna typ av trafikled. Denna ändring av detaljplan gör att det tillkommer fler lägenheter i befintlig byggnad där det finns 167 st bostadslägenheter varav 16 st är specialbostad för äldre eller funktionshindrade.

Bostäder

Planändringen bedöms medföra ca 40 st nya lägenheter så nytillkomna lägenheter uppskattas inte öka fordonsrörelserna nämnvärt.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KOMMUNALA PENSIONÄRSRÅDET

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.

Kommentar

Inga revideringar görs i planen.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden har följande synpunkter:

Det behöver visas och säkerställas att de riktvärden som gäller enligt 3-5 §§ i trafikbullerförordningen kan klaras så att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer till följd av omgivningsbuller.

Åtgärder mot omgivningsbuller bör regleras i planbestämmelsen.

Om det inte är möjligt att reglera åtgärder mot omgivningsbuller i planbestämmelsen bör inte detaljplanen medge bostäder vid platser där riktvärden i trafikbullerförordningen överskrids.

Bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot en bullerskyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Uteplatser ska anordnas med tillräcklig storlek och kvaliteter samt ha planbestämmelser som säkerställer detta.

Kommentar

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

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Byggnadsnämnden
Destination Halmstad
E.ON Energidistribution AB
Halmstads Stadsnät AB
Halmstads Energi och Miljö AB
Hemvårdsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Laholmsbuktens VA AB

Räddningstjänsten Halmstad
Teknik- och fastighetsnämnden

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Seldén
Planchef

Anna Persson
Planingenjör