

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

BARONEN 2, 3 OCH 4



CENTRUM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/8

Standardförfarande, KS 2018/00672
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2023-02-28

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

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 2021-03-24 KSUS 56 genomförts under tiden 1 april - 30 april 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådet varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Ett digitalt samrådsmöte om detaljplanen ägde rum måndagen den 19 april kl. 19.00 – 20.00 via teams. 3 kvinnor och 5 män deltog förutom två tjänstemän.

Yttranden har inkommit från 14 berörda remissinstanser och 7 sakägare. Följande 14 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kommunala pensionärsrådet (KPR)
- Kommunala Lantmäterimyndigheten
- Kommunala funktionsrättsrådet
- Hemvårdsnämnden
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik och fritidsnämnden
- Kulturnämnden
- Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB (LBVA)
- Pensionärernas riksorganisation (PRO) Halmstad
- Räddningstjänsten

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafikbuller och förorenad mark
- Kulturmiljö
- Exploateringsgrad
- Dagvatten

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Trafikbuller.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår som illustration i planförslaget. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.

Förorenad mark.

En kompletterande utredning har gjorts av Relement 2021-10-20. Denna redovisar efter analys av grundvattnet att grundvattenföroreningen inte är av sådan omfattning att marken inom planområdet inte kan anses lämplig för planerad bostadsbebyggelse. Rapporten tillförs underlagen för granskning.

Kulturmiljö.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas. Eventuella bostäder på vinden till byggnaden på fastigheten Baron 2 medför konsekvenser som kan motiveras genom en god gestaltning av till exempel ljusintag. Gestaltningen av föreslagen ny byggnad längs Stenvinkelsgatan anpassar sig beskrivningen i Bebyggelseantikvarisk utredningen 2019:18 angående mötet mellan stad och land, högre mot öster och lägre mot väster.

Exploateringsgrad.

Planförslaget tillförs bestämmelser som motsvarar illustrationen av planförslaget. Utredningen Baron 3 och 4-solstudier, 2020-04-30, Fredblad Arkitekter kompletteras och tillförs underlagen för granskning.

Dagvatten.

En utredning har utförts av 2021-10-25 som visar att fördröjning inte behövs i kvarteret Baron 3. Utredningen tillförs underlagen för granskning.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN. 2021-04-30

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se mer under rubriken Buller respektive Förorenad mark nedan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer (MKN) enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Buller.

Bullernivåer kan klaras inom planförslaget men säkerställs inte. En acceptabel bullersituation kan säkerställas på flera sätt, tex kan det regleras att lägenheter måste utföras som mindre än 35 kvm eller att de uppförs som genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen vända mot sida med bullernivåer under 55 dBA. Det gäller tillkommande vindslägenheter mot Brogatan. Det bör även säkerställas att det finns uteplats som inte är utsatt för höga bullervärden.

Förorenad mark.

I planbeskrivningen sägs att: Dokumentet "Miljöteknisk undersökning avseende klorerade lösningsmedel vid en före detta kemtvätt på fastigheten Baronen 2" beskriver låga halter av framför allt PCE i byggnadens källare och på innergården. PCE har även uppmätts i grundvattnet 30 m väster om den före detta kemtvätten, Brogatan 48. Uppmätta halter bedöms för närvarande inte utgöra några hälsorisker. Det står även: Grundvatten. Spår av triklorometan (kloroform) och tetrakloreten (PCE) har uppmätts vid provtagning på Baronen 3. Detta indikerar spår från tidigare läckage av kemtvättsvätska.

I aktbilaga 2,5 finns en miljöteknisk undersökning gjord av Relement. I den miljöundersökning som utförts för Baronen 2 år 2019 konstateras spår av triklorometan och tetrakloreten i grundvattnet vilket indikerar på tidigare läckage av kemtvättsvätska.

Länsstyrelsen anser att ytterligare utredning av grundvattnet behövs. Grundvattnets riktning bör klargöras med fler grundvattenrör samt eventuell provtagning på ytterligare djup för att klargöra om det finns en spridning i grundvattnet. Detta bör göras för att säkerställa om det finns risk för påverkan på människors hälsa.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö.

Kommunen bör se över var och hur man redogör för kulturmiljöaspekter i planbeskrivningen. I nuläget är det otydligt och innehåller vissa felaktigheter. I beskrivningen av Baronen 2 på sida 8 i planbeskrivningen hänvisas exempelvis till befintlig detaljplan med bestämmelser för Baronen 4 och inte till den bebyggelseantikvariska utredningen som anges. I beskrivningen av bebyggelsen på Baronen 4 står bara att flerbostadshuset samt gårdshuset har bestämmelsen q1 "får inte rivas" i befintlig detaljplan. Bestämmelsen q1 innebär mer än rivningsförbud.

Kvarteret Baronen ingår i en utpekad kulturmiljö av särskilt värde – 4.3 Västra Brogatan och Fridhemsparken i den nyligen framtagna Kulturmiljöprogram för Halmstads stad. Underlaget lyfter fram vilka kulturvärden som bör beaktas i stadsmiljön. Detta bör framgå tydligare i planbeskrivningen. Där det står att Gula villan på intilliggande fastighet Baronen 5 har pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull klass A borde det också framgå att även Baronen 2 och 4 pekats ut som värdefulla i den länstäckande bebyggelseinventeringen.

Kommunen bör fundera över lämpligheten i den nya bebyggelsens höjd på Baronen 4 med tanke på närheten till den småskaliga byggnaden på Baronen 5 och med avseende på den enskilda byggnadens värden och den särskilt värdefulla kulturmiljöns karaktär enligt kulturmiljöprogrammet.

Kommunen bör även tydligare motivera ställningstagandet att möjliggöra vindsutbyggnad med nya takkupor på Baronen 2 med tanke på att den bebyggelseantikvariska utredningen lyfter det valmade tegeltakets obrutna ytor som ett av de särpräglade arkitektoniska dragen hos byggnaden samt det stora antalet skorstenar på gårdssidan som ett viktigt karaktärsdrag och en värdebärande detalj hos byggnaden.

Bestämmelsen k1 för Baronen 2 behöver ses över. I nuläget är det oklart om det är nuvarande form och volym på tak som avses eller kommande utformning då taket mot gården höjs. Även taktäckningens material bör regleras då det enkupiga teglet identifieras som en av de värdebärande detaljerna hos byggnaden.

Eventuellt kan vissa av specificeringarna under bestämmelse q1 och q2 omformuleras till varsamhetsbestämmelser istället om det är ursprunglig form som ska bevaras snarare än originalmaterialet. För mer information se <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-plan---och-bygglagen/detaljplan-och-kulturvarden/>

Om den låga gårdslängan på Baronen 4 inte avses bevaras bör detta ställningstagande redogöras för i planbeskrivningen med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser eftersom längan lyfts fram som en värdebärande detalj i kvarteret och som ett miljöskapande värde i stadsbilden.

Vad gäller gårdshuset på Baronen 2 bör det framgå tydligare varför detta inte omfattas av varsamhetsbestämmelser som reglerar exempelvis form och material. Eventuella bestämmelser kan utformas så att gårdshuset kan fortsätta användas enligt de behov som finns.

Möjligheten att redan i detaljplanen förhindra eventuella skador på eller förvanskning av ursprungliga kulturhistoriskt värdefulla trapphusinteriörer när nya hissar tillkommer bör ses över.

Ur arkeologisk synvinkel har Länsstyrelsen inget att erinra mot det planerade arbetsföretaget. Fastigheten ligger utanför Halmstads stadslager och i området finns inga indikationer på arkeologiskt relevanta lämningar.

Behovsbedömning.

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

Otydliga planbestämmelser.

Syftet med att inte tillåta balkonger ut mot gatan framgår inte. Balkonger är ofta väldigt värdefullt i lägenheter och syftet att inte tillåta dem bör därför framgå.

Bestämmelsen f4 anger att centrumverksamheter får finnas. Användningen inom hela planområdet är bostäder och centrumfunktioner. Det är oklart om planbestämmelsen reglerar något alls, syftet bör förtydligas.

Bestämmelsen f6 anger att det är tillåtet med centrumverksamhet, trapphus och bostadskomplement. Det är oklart vad bestämmelsen reglerar. Vad är inte tillåtet? Vad säger bestämmelsen?

Bestämmelsen k1 är formulerad ”form och volym på tak”. Bestämmelsen bör formuleras om så det framgår vad det är med form och volym, ska det bevaras helt, ska de i huvudsak bevaras, är de viktiga?

Bestämmelsen f5 ”30% av byggnadshöjden mot gård får förhöjas till 20,0 meter” är otydlig. Avses möjligtvis att 30% av fasadens längd får vara förhöjd?

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Befintliga byggnader har reglerats med byggnadshöjd men några av byggnaderna verkar ha brantare taklutning än 45 grader. Bestämmelserna bör utformas så att befintlig utformning av bebyggelsen inte blir planstridig.

I planbeskrivningen beskrivs hur ny bebyggelse kan uppföras för att anpassas till platsen med tex rött tegel eller säckaskuret tegel. Detta regleras inte i planen. Planbeskrivningen bör förtydligas med vad som är reglerat och vad som bara är exempel. Om just denna utformning är viktig bör utformningen regleras i detaljplanen.

Illustrationer.

På illustrationen visas ett trevåningshus mot gula villan. I verkligheten är det dock möjligt att bygga betydligt högre än så. Illustrationen bör inte lura invånare utan hellre illustreras som ett maximalt utnyttjande av vad planen tillåter. Detsamma gäller sol- och skuggstudien.

Solförhållanden.

Av solstudien framgår utbredningen av skuggorna på marken vid midsommar och vårdagjämning. Det framgår inte hur olika delar av byggnaderna har tillgång till dagsljus under olika delar av dagen. Hur ser man till att lägenheterna i de nedre våningarna får tillgång till dagsljus? Läs mer om dagsljus här Dagsljus - PBL kunskapsbanken - Boverket

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll ska redovisas.

Enligt PBL 4 kap 33§ ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser av avtalet redovisas.

Kommentar

Buller

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår som illustration i planförslaget. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.

Förorenad mark.

En kompletterande utredning har gjorts av Relement 2021-10-20. Denna redovisar efter analys av grundvattnet att grundvattenföreningen inte är av sådan omfattning att marken inom planområdet inte kan anses lämplig för planerad bostadsbebyggelse. Rapporten tillförs underlagen för granskning.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter.

Kulturmiljö.

Planbeskrivningen kompletteras med hela texten för bestämmelsen q1 i nuvarande plan, 1380K-P815. Kulturvärden att beakta enligt Kulturmiljöprogram för Halmstads stad skrivs in i planbeskrivningen under rubriken "Kulturhistorisk värdefull bebyggelse". B-klassningen av Baronen 2 och 4 skrivs in under samma rubrik.

Den nya bebyggelsens höjd regleras med en bestämmelse om högstanock- och byggnadshöjd.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 ska inte prövas i detta detaljplanärende.

Behov av precisering av planbestämmelser:

Bestämmelsen k1 förklaras närmare och kompletteras med text beträffande taktäckningens material (Baronen 2).

Bestämmelserna q1 och q2 omformuleras till varsamhetsbestämmelser k2 och k3.

Ny varsamhetsbestämmelse k4 har tillkommit (Gårdshuset på Baronen 2).

Planbestämmelser om skydd q1 och q2 har formulerats om. Skydd av trapphusinteriorer tillförs bestämmelserna.

Bestämmelser f4 och f5 utgår.

Planbestämmelse f2 om balkonger mot gatan förtydligas. Balkonger kan byggas indragna.

Tidigare bestämmelse f6 utgår. Plankartan tillförs planbestämmelse B1 som reglerar bostäder endast från våning 2 (gäller befintliga byggnader på Baronen 2, 3 och 4)

Ny planbestämmelse om utformning f5 (tegel som fasad material) har tillkommit.

Motivet för rivning av den låga gårdslängan på Baronen 4 redogörs för i planbeskrivningen.

Byggnadshöjder.

Befintliga byggnaders nockhöjder tillförs plankartan som bestämmelser. Även för nybyggnad anges högsta nock- och byggnadshöjd för hög- respektive lågdel.

Illustrationer.

Illustrationsbild visar maximalt utnyttjande av byggrätten. Plankartan reglerar nu högsta nock- och byggnadshöjd för både hög- och lågdel för nybyggnad.

Solförhållanden.

Solstudier motsvarande maximalt utnyttjande av byggrätten redovisas. Tillräckligt med dagsljus i bostäder visualiseras i kompletterad solstudie.

Exploateringsavtal.

Innehåll och konsekvenser redovisas i genomförandebeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

REMISSINSTANS 1

Kommunala pensionärsrådet. 2021-04-21

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

- Utskottet är positivt till att det byggs tillgängliga bostäder i centrum. Det finns en del bostadshus i detta område utan hiss och då är detta ett bra alternativ för äldre i området som vill bo kvar. Däremot så vill utskottet framföra att förslaget om den översta indragna våningen på det planerade nybyggda huset ska tas bort så att omgivande hus inte skuggas mer än nödvändigt.
- När det gäller att inreda vindsvåningen på Baronen 2 så är utskottet negativa till att den byggnaden ändras och byggs om i fasaden. Det kommer även innebära att bostäderna inte blir tillgängliga för äldre invånare då det inte finns hiss.

- Det är viktigt att bevara den forna typiska innergårdsmiljön.
- Utskottet vill framföra att garaget ska dimensioneras så att parkeringssituationen i området förbättras.
- Utskottet vill framföra att det är positivt med blandad bebyggelse i området. Gärna i form av plusbostäder i form av hyreslägenheter.

Kommentar

Utöver intentionen i översiktsplan om förtätning har kommunen att bidra till ”bostadsförsörjningen” och att bedriva en ”god hushållning av mark” enligt PBL. Uppgiften är då att optimera utifrån platsens förutsättningar.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår som illustration i planförslaget. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.

Befintligt gårdshus på Baronen 2 skyddas med en varsamhetsbestämmelse bestämmelse k4 ”Byggnadens karaktärsdrag gällande volym, proportioner, indelning, fasadmaterial samt fasaddetaljer ska bibehållas.” Mer värde för platsen tillskapas genom att omvandla en asfalterad parkeringsyta till en grön gård.

Garaget dimensioneras i förhållande till bruttototalarean (BTA) och för fastigheterna befintliga parkeringsplatser.

Detaljplanen möjliggör en blandad bebyggelse inom planområdet. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Dock är det inte frågor som regleras i detaljplanen utan kommer i ett senare skede vid genomförandet.

REMISSINSTANS 2

Räddningsnämnden. 2021-04-28

I planbeskrivningen på sid. 13 under kapitel Risk ”Brand” bör utformning av räddningsväg förtydligas. Se nedan förslag på text i röd ruta som tydliggör inre radien för en räddningsväg.

Brand.
Tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området. Tryck och flöde ska uppfylla krav från publikationer från Svenskt vatten. För flerbostadshus, fler än 4 våningar, krävs ett flöde på 1200 liter/ minut.

För lägenheter där utrymning dimensioneras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon krävs att tänkt räddningsväg har en körbanebredd på minst på 3,5 meter och en fri höjd på minst 4 meter. Uppställningsplatser för höjdfordon ska tillgodoses och vara utformade med en bredd på minst 5 meter och minst 12 meter lång.

Uppställningsplatser och räddningsvägar ska skyltas upp för att säkerställa ytans ändamål.

I kurvor, som utgörs av räddningsväg till innergård, bör den inre radien vara minst 7,0 meter samt ha sådan breddökning och hinder fritt område före, genom och efter kurvan att höjdfordon kan framföras.

Kommentar

All utrymning sker mot Brogatan, Hvitfeldsgatan och Stenvinkelsgatan. Undantaget är enkelsidiga bostäder mot gård i Baronen 3. Dessa nås med bärbar stege.

REMISSINSTANS 3

Kommunala lantmäterimyndigheten. 2021-04-16

Planbeskrivningen

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten.

Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ekonomiska frågor.

Enligt planbeskrivningen ska kommunen och markägaren ingå ett exploateringsavtal innan detaljplanen är antagen. Inför samrådet har det inte redovisats något exploateringsavtal för lantmäterimyndigheten mellan markägaren och kommunen, mer än det som beskrivits i planbeskrivningens ekonomiska frågor som hittills har identifierats. Lantmäterimyndigheten har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpning av PBL 6 kap 40-42 § till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p.

Ekonomiska konsekvenser för planen är heller inte redovisade. Inte heller konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal redovisas.

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Fastighetsägarna till Baronen 2 och 4 kan vara berättigade till ersättning för att detaljplanen medför att deras fastighet belastas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Fastighetsägarna får generellt tåla vissa inskränkningar. Ersättning för rivningsförbud kan enligt PBLs regler bli aktuellt om "skadan" är betydande i förhållande till den berörda delen av fastigheten. Skyddsbestämmelser kan medföra rätt till ersättning om pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Övrigt

Det beskrivs att ett avtalsservitut belastar Baronen 4, detta kan med fördel även visualiseras i plankartan

och redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Vidare nämns att det finns ledningar tillhörande Skanova-Telenor och Telenor Accessnät. Avses det upplåtas rättighet för dessa och behövs eventuellt planstöd?

Det bör även tydliggöras att delar av befintliga planer kommer upphävas som resultat av att denna plan antas.

Det noteras att detaljplan akt 1380K-P815 ej vunnit laga kraft inom del av Baronen 4.

Kommentar

Kommunen delar den Kommunala Lantmäterimyndighetens synpunkt att planförslaget och dess konsekvenser ska vara redovisade och gå att förstå för varje fastighetsägare. Planförslaget innehåller ingen allmän plats vilket resulterar i att inga fastighetsägare berörs av tvångsmässiga förändringar i sin fastighet. Då planförslaget endast omfattar kvartersmark bör inte planförslaget redovisa kommande fastighetsbildningar inom kvartersmark då detta är upp till de privata fastighetsägarna att bestämma i samråd med Lantmäterimyndighetens myndighetsutövande.

Eftersom fastighetsbildningsåtgärder inom planförslaget både kommer att initieras och ansökas om av de privata fastighetsägarna behövs ingen fastighetskonsekvenskarta eller en mer utförlig fastighetskonsekvensbeskrivning.

Inget exploateringsavtal är ännu upprättat, detta kommer att göras mellan detaljplanens granskningsskede och antagande.

Planförslaget har uppdaterats med en förklaring till rätten till ersättning kopplad till skyddsbestämmelserna i plankartan.

Plankartan har uppdaterats med en upplysning om avtalsservitutet som belastar Baronen 4.

Det avses inte upplåtas en ny rättighet för ledningar tillhörande Skanova-Telenor och Telenor Accessnät, således behöver ingen rättighet säkerställas i plankartan.

REMISSINSTANS 4

Kommunala funktionsrättsrådet. 2021-04-30

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas så att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar. Kommunala Funktionsrättsrådet välkomnar beskrivningen av en god tillgänglighet till samhällsservice, närhet till kollektivtrafik och vill påtala behovet av särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade. Lika så vill vi lyfta fram behovet av läsbara utrymmen för parkering av rullatorer och rullstolar.

Funktionsrättsrådet vill påtala vikten av att utforma byggnationen så att den blir tillgänglig för alla oavsett funktionsförmåga, på samma gång som förståelse finns för bevarandet av kulturhistoriska värden. Kommunala funktionsrättsrådet vill även betona betydelsen av att planera för säkra utrymningsvägar även för personer med olika rörelsenedsättningar.

Kommentar

Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla.

De planerade bostäderna i Baronen 3 och 4 innebär en förtätning av redan befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär ett tillskott med cirka 35 tillgängliga lägenheter i centrum. Innerstaden är idag mycket tätbebyggd vilket innebär att det ibland är problematiskt att finna ledig mark för exempelvis parkering. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meter från bostaden vid behov. Detta ska ske i garage under marken.

Övriga kommentarer regleras inte i detaljplan.

REMISSINSTANS 5

Hemvårdsnämnden. 2021-04-13

Efter att ha granskat planbeskrivningen vill hemvårdsnämnden framföra följande synpunkter:

- Då det inte står specificerat i planbeskrivningen vilken typ av bostäder som ska byggas så vill nämnden framföra att det hade varit positivt om det blir blandad bebyggelse i området då det hade kunnat ge större möjligheter för kvarboende för äldre. Exempelvis i form av plusbostäder som hyreslägenheter.
- Nämnden förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor. Tillgängliga bostäder i ett centralt läge med närhet till serviceutbud kan öka självständigheten och den socialt upplevda tryggheten.
- Hemvårdsnämnden vill belysa att den fysiska gestaltningen bör bidra till att skapa en tydlighet och orienterbarhet som skapar goda förutsättningar för en trygg boende- och vistelsemiljö. För att skapa tillgänglighet måste såväl inre som yttre miljöer anpassas till olika typer av funktionsnedsättningar. En tillgänglig bostad minskar kostnader för bostadsanpassningar och gör det dessutom enklare att vid beviljad hemtjänst ge vård till de som behöver.
- Markbeläggning och nivåskillnader och tydliga avgränsningar är exempel på aspekter som är avgörande för tillgängligheten. Tillgänglighet innebär också god tillgång till kommunikationer. Området innefattar även närhet till kollektivtrafik och där måste även särskild vikt läggas vid planering av åtkomlighet och tillgängligheten. Detta berör både Hemvårdsförvaltningens kunder som personal.
- Nämnden vill också framföra vikten av en bra belysning i området för att skapa en trygg och säker miljö.

Sammanfattningsvis är hemvårdsnämnden positiv till den föreslagna detaljplanen

Kommentar

Detaljplanen möjliggör kvarboende och en blandad bebyggelse inom planområdet. Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Dock är det inte frågor som regleras i detaljplanen utan kommer i ett senare skede vid genomförandet. Detaljplanen reglerar hur marken får användas och bebyggas.

Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planeringssammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla.

REMISSINSTANS 6

Miljönämnden. 2021-04-26

En bestämmelse ska finnas på plankartan om att lägenheter med fasad mot Brogatan som är större än 35 kvadratmeter ska utföras genomgående. Hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 70 dB(A) mellan klockan 22.00 och 06.00.

Kommentar

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår och ska inte prövas i pågående detaljplan. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas i ett senare skede som ett bygglovsärende.

REMISSINSTANS 7

Byggnadsnämnden. 2021-05-04

- Planbestämmelsen f4 - "Centrumverksamhet får finnas". Byggnadsnämnden vill att bestämmelsen tas bort då det för hela området gäller beteckningen C för användningen "Centrum".
- Planbestämmelsen k1 - "Form och volym på tak" är svår att förstå vad den innebär. Byggnadsnämnden vill att ett tydliggörande vad som menas, ex om de ska bevaras, tillkommer till bestämmelsen.
- Planbestämmelsen e1 - "Största bruttoarea". När en detaljplan reglerar bruttoarea istället för byggnadsarea uppstår oftast problem vid prövning av bygglov. Detta eftersom det vid bygglovsansökningar när en byggnad redan är på plats, är svårt att beräkna hur mycket bruttoarea som är bebyggd redan. Detta problem blir svårare med tiden och en detaljplan ska leva länge. Ofta uppstår problem när byggrätten är reglerad med bruttoarea när boende eller bostadsrättsföreningar/hyresbolag vill glasa in balkonger efter att byggnaden är i anspråkstagen, eftersom en inglasning av balkong genererar tillkommande bruttoarea. Även om bebyggd bruttoarea är utredd och fastslagen vid detta tillfälle, är ofta bruttoarean som tillåts i detaljplanen använd fullt ut. Inglasning av balkonger innebär då en avvikelse från detaljplan som inte alltid är möjlig att bevilja. Detta leder ofta till stor besvikelse hos individen. Om byggrätten istället regleras med byggnadsarea kan balkonger glasa in utan att detta innebär en tillkommande yta. Byggnadsnämnden bedömer att det i denna plan är det extra viktigt att i framtiden kunna tillåta inglasning av balkonger då det är relativt höga bullervärden från omgivande trafik.

Byggnadsnämnden vill i första hand att man använder byggnadsarea istället för bruttoarea för att reglera byggrätten. Om detta inte är möjligt vill byggnadsnämnden i andra hand att ett tillägg till bestämmelsen att inglasning av balkonger inte ska inräknas i bruttoarean ska tas med.

Kommentar

Bestämmelsen f4 utgår och bestämmelsen k1 förklaras närmare och kompletteras med text beträffande taktäckningens material (Baronen 2).

Med planbestämmelser e regleras nu byggnadsarea som möjliggör att balkonger glasas in utan att detta innebär en tillkommande yta.

REMISSINSTANS 8

Teknik och fritidsnämnden. 2021-05-03

- Enligt planbeskrivningen begränsas sikten vid den planerade garageinfarten av en blodbok på fastigheten Baronen 5. Teknik- och fritidsnämnden vill att in-/utfart till garaget ska justeras så att fri sikt kan uppnås och passerande fotgängare kan upptäckas i god tid.
- Angöring till parkeringsplats för funktionshindrade inne på gården ska ske via Stenvinkelsgatan. Angöring till gård ska inte vara tillåten via Brogatan då det alternativet kan medföra att fler lockas till att använda denna anslutning.
- En lösning för att hantera underskottet på p-platser måste redovisas där P-köp inte är ett godtagbart alternativ i dagsläget. Kartläggning av var P-köp har gjorts i kommunen pågår. Revidering och formulering av riktlinjer, rutiner och mall för avtalsköp samt översyn av taxan kvarstår innan fler P-köp kan genomföras.

Kommentar

Alla träd i stadsmiljö är bevarandevärda ur ett biologiskt och ekologiskt perspektiv, de är även viktiga ur klimatsynpunkt. Speciellt träd av den här storleken och ålder som inte är så vanliga i stadsmiljö och som inte går att direkt ersätta med ett annat. Sikten säkras genom att avstånd till blodboken tillförs plankartan som bestämmelse p.

Plankartan förses med utfartsförbud mot Brogatan.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår och underskott på p-platser är inte längre aktuellt.

REMISSINSTANS 9

Kulturnämnden. 2021-05-31

Förslaget med detaljplan för Baronen 2, 3 och 4 innebär ett tillskott av centrala bostäder. Nuvarande parkeringsytor görs om till en innergård med grönytor. Parkeringsplatser löses med ett garage under jord och bebyggelsen sker på redan hårdgjorda ytor. Fördelarna med planförslaget är många men, utifrån kulturnämndens perspektiv, finns det anledning att problematisera några saker.

I miljöbedömningen har planförslaget bedömts tillgodose kraven enligt ”God bebyggd miljö”. God bebyggd miljö är ett av de 16 miljö kvalitetsmål som Riksdagen beslutade om senast år 2012. Sedan dess har Riksdagen 2018 beslutat om att anta propositionen ”Politik för gestaltad livsmiljö” vilket innebär en ny nationell politik för arkitektur, form, design, konst och kulturarv.

Ursprunget till beslutet är att antalet nya bostäder som kommit ut på marknaden har varit överordnade politiska mål och det som byggts har inte hållit tillräckligt hög kvalitet.

Kärnan i politiken är en helhetssyn på den gestaltade livsmiljön och tar tydligt utgångspunkt i människan, hennes behov och livskvalitet vid formandet och förvaltandet av våra livsmiljöer. Politiken utgår också från allas rätt till miljöer som är inkluderande, väl gestaltade och långsiktigt hållbara.

Det övergripande målet för politiken är:

”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med

omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön”.

Detta ska uppnås genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla
- samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt”.

Detta bör tas i åtanke vid läsningen av planförslagets negativa aspekter så som frågor om skuggning för bostäder, tillkommande trafikbuller och att vindsinredning på fastigheten Baronen 2 påverkar byggnadens kulturhistoriska värde.

Byggnaden på fastigheten Baronen 2 är ett mycket välbevarat hus i jugendstil ritat av arkitekten Per Lennart Håkansson 1908 och ett av Halmstads vackraste lägenhetshus, värderat med klass B av Kulturmiljö Halland. I planbeskrivningen nämns den bebyggelseantikvariska utredningen som anger att ”det valmade sadeltakets obrutna ytor” är ett särpräglat arkitektoniskt drag för byggnaden och att ”Brant tegeltäckt valmat tak” är en värdebärande detalj.

Planförslaget innebär alltså att husets byggnadshistoriska och arkitektoniska värden kraftigt minskas. Det är därför kulturnämndens uppfattning att vindsinredning på fastigheten Baronen 2 inte bör tillåtas.

Att det offentliga bör agera förebildligt gäller även när initiativet kommer från byggaktörer och om hållbarhet och kvalitet inte ska underställas ekonomiska överväganden gäller det att ställa högre krav. Det hade varit önskvärt om planförslaget innehöll avvägningar utifrån perspektivet ”Politik för gestaltad livsmiljö” och pekade ut en ambitionsnivå.

Ett helhetsperspektiv på planförslaget gällande att inreda vindsutrymmen för bostäder, innebär också att fundera på vad som händer när det till slut inte finns några biutrymmen kvar för boende att nyttja för annat än att just bo. Begränsad tillgång till förrådsutrymmen, torkrum, hobbyrum och andra gemensamma utrymmen påverkar hur människor uppfattar sin livsmiljö och människor kanske inte kommer att bo kvar lika länge i denna nya typ av ”täta” bostäder.

Hur skapar vi sammanhållning i den nya förtätade staden? Hur får vi också externa bygginitiativ att prioritera känslan av gemenskap? Utifrån perspektivet social hållbarhet och den upplevda tryggheten kring Brogatan finns utmaningar som inte nämns i analysen.

Ett exempel på hur estetiska inslag kan addera karaktär och värde till ett område är den muralmålning som pryder en av de gamla tegelväggarna (som i sig också är värdeskapare) i kvarteret. Livslängden på en muralmålning är dock begränsad och ska ses som ett exempel på hur samspelet mellan arkitektur och konst kan fungera. Möjlighet till ytterligare konstnärliga gestaltningar bör uppmuntras och ses över i det fortsatta arbetet.

1. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/>

Kommentar

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår och ska inte prövas i pågående detaljplan. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas i ett senare skede som ett bygglövsärende.

Beträffande upplevd trygghet kan en portgång genom ny bebyggelse längs Stenvinkelsgatan inverka positivt. Hålls den öppen möjliggörs en passage över gården som kan motverka känslan av instängdhet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER (Ö)

REMISSINSTANS 1 Ö

Halmstads Energi och Miljö AB. 2021-04-30

Teknisk försörjning, avfallshantering. Avfallshantering nuvarande skrivelse.

Ett miljöhus kan upprättas till återvinningen och en underjordsbehållare till restavfallet. Avfallet ska hämtas från Stenvinkelsgatan och bör placeras i nära anslutning till vägen. Det får dock aldrig vara längre än 50 meter för hyresgästerna att lämna sitt avfall. Hämtavstånd till avfall är för personalen maximalt 30 meter men rekommenderat är 10 meter. För fastigheterna Baronen 3 och 4 är en portgång i ny byggnad mot Stenvinkelsgatan en möjlighet att tillgodose avståndskraven.

Att ta i beaktande runt avfallshantering.

Ny bebyggelse ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. I Halmstad ska utsortering ske av restavfall (brännbart hushållsavfall) och matavfall. Från 2023 skall även hämtning förpackningar ske bostadsnära alternativt kvarternära enligt förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar. Det är fastighetsägarens ansvar att möjliggöra all avfallshämtning. Vid ny och ombyggnation skall avståndet från fordonets uppställningsplats till hämtplats inte vara längre än 10m. Det bör inte vara längre än 50 m för de boende att lämna sitt avfall. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med renhållningsordningen i Halmstad Kommun. Avfall Sveriges råd och anvisningar och krav från arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Särskilt av vikt att ta i beaktande är att det ska vara god sikt och att hämtning kan ske utan backning, att inte gång och cykelvägar blockas eller skymms vid avfallshämtning. Att det finns avsett utrymme för hämtningsfordon och inga hinder på hämtningsvägen så som exempelvis trottoarkanter.

Fjärrvärme.

Befintlig fjärrvärme som matar Baronen 5 måste beaktas i samband med att nedfart till garage byggs. Denna ledning förutsätts det att man kan lägga i tomtgräns till Baronen 4.

Kommentar

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Ett miljöhus kan upprättas till återvinningen i den nya byggnaden och en underjordsbehållare till restavfallet intill garageinfarten.

Fjärrvärmeledning till Baronen 5 föreslås förläggas enligt plan- och genomförandebeskrivningen.

REMISSINSTANS 2Ö

Kulturmiljö Halland.

Det aktuella planområdet ingår i Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad, miljö 4.3, Västra Brogatan och Fridhemsparken. Fastigheterna Baronen 2 och 4 har B-klassad bebyggelse och intill planområdet ligger ytterligare ett flertal kulturhistoriskt värdefulla byggnader, förutom Gula villan.

Det aktuella förslaget anger att ny bebyggelse kan uppföras i högst fem våningar med indragen femte våning, i nordvästra delen av kvarteret, som idag är obebyggt. Vi bedömer att detta är en rimlig nivå som ansluter till stadsbilden. Närmast ”Gula villan” bör bebyggelsen dock vara lägre, max 3 våningar, såsom illustrationen visar och vilket även bör anges i planbestämmelserna. Det är viktigt att den nya bebyggelsens form, material och utförande väl ansluter till den omgivande bebyggelsen.

Vad gäller den befintliga bebyggelsen ser vi positivt på att gatu- och gårdshusen på Baronen 2 och 4 får rivningsskydd samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Angående inredning av vind på Baronen 2 bedömer vi att åtgärden kan vara möjlig. Då detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet ingår i Kulturmiljöprogrammet för Halmstad stad och kulturvärden att beakta skrivs in i planbeskrivningen under rubriken ”Kulturhistorisk värdefull bebyggelse”.

Plankartan reglerar nu högstanock- och byggnadshöjd för både hög- och lågdel för nybyggnad.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 utgår och ska inte prövas i pågående detaljplan. Detta i första hand som en följd av att parkeringsplatser för bil inte kan säkerställas. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.

REMISSINSTANS 3Ö

Laholmsbuktens VA AB. 2021-04-06

Under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR beskrivs följande:

Tillräcklig kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området. Tryck och flöde ska uppfylla krav från publikationer från Svenskt vatten. För flerbostadshus, fler än 4 våningar, krävs ett flöde på 1 200 liter/ minut.

Då dricksvattensystemet runt detaljplaneområdet består av ledningar med dimensionen 100 mm till 150 mm kan LBVA inte garantera en kapacitet på 1 200 liter/minut i brandposterna under normal drift. Kapaciteten i brandposterna i området är mellan 600 till 900 l/minut vilket innebär att räddningstjänsten behöver kontrollera om alternativa lösningar finns för att uppfylla kraven för brandsläckning.

Under rubriken FÖRUTSÄTTNINGAR beskrivs vidare följande:

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Brogatan och Stenvinkelsgatan.

I nuläget tas dagvattnet omhand genom ledningar i Stenvinkelsgatan. Dessa klarar att omhänderta ett 20-årsregn.

I Brogatan och i Hvitfeldtsgatan är kommunala dricksvattenledningar och kombinerade avlopps-

ledningarna utbyggda och i Stenvinkelsgatan finns dricks- spill- och dagvattenledningar utbyggda. Då VA-ledningarna i Stenvinkelsgatan är anlagda 1990 är dagvattenledningarna inte dimensionerade för att hantera ett 20-års regn och klarar därav inte heller att omhänderta ett 20-års regn. Dagvattenledningarna är förmodligen dimensionerade för ett ettårs eller ett tvåårs regn enligt VAV P28 från 1976.

Redan vid samordningsgruppen samhällsbyggnad, 2017-02-23, meddelade LBVA följande gällande Baron 3 och 4:

Befintliga dagvattenserviser till fastigheterna kan inte dimensioneras grövre pga. nedströms ledningar. Detta innebär att, vid större hårdgjord yta, behöver fördröjningsåtgärder nära källan ske.

I minnesanteckningarna från nämnda samordningsgrupp är följande antecknat:

LBVA framför att dagvatten skall hanteras lokalt om mer ytor hårdgörs.

Då samma förutsättningar gäller idag behöver en lösning på dagvattensituationen hittas före granskningsskedet. I och för sig är majoriteten av fastigheternas yta redan hårdgjord men för att säkerställa att fastigheterna inte framöver får problem med dagvatten behöver fastighetsägarna informeras så att de kan hitta och presentera lämplig lösning

Under rubriken PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER beskrivs följande:

Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds- och eller pumpas till dagvattenledningar i Stenvinkelsgatan. För att underlätta vid ett skyfall anordnas fördröjning i form av grönytor i planområdet.

De beskrivna grönytorerna kan med fördel kombineras med någon slags fördröjande åtgärder för dagvatten för att säkerställa att fastigheterna inte översvämmas vid regn då dagvattenservisernas kapacitet är begränsad.

Kommentar

Tillräckligt kapacitet för brandvattenförsörjning finns i området. Befintligt brandpostnät uppfyller brandvattenförsörjning för Baron 2, 3 och 4. Det finns 3 brandposter i anslutning till planområdet. Var och en av brandposterna ger en kapacitet upp till 15 l/s. Godtagbar kapacitet uppnås vid uttag av två brandposter samtidigt. Närliggande brandposter inom området uppfyller krav på avstånd.

En dagvattenutredning är utförd och resultatet redovisas i planbeskrivningen. Fördröjning på kvartersmark behövs enligt utredningen inte.

REMISSINSTANS 4Ö

PRO Halmstad. 2021-05-29

I egenskap som ordförande för PRO Halmstad vill jag härmed framföra mina synpunkter och en protest i första hand med hänvisning till de äldre men även övriga som idag bor i kvarteret och närliggande kvarter.

Miljön i kvarteret är idag ovärderligt fin med många träd, planteringar och buskar samt i de flesta hus finns en mycket fin utsikt från fönster och balkonger mot grönområden såsom Fridhemsparken, "Gula villan" och det gamla huset mitt emot som idag bland annat är ett dagis och inte minst kvarterets tre äldsta byggnader som är värderade med klass A resp. B av kulturmiljö Halland. Ett "luftigt" kvarter där man kan känna sig trygg, såväl som i dagsljus och mörker.

I kvarteret bor många äldre och många tar sig fram gående, cykel, bil, rollatorer och permobil (elrullstol). Många är behov av omsorger såsom hemtjänst etc. som både är bilburna och via cykel. I

kvarteret råder en trygghet och frihet att lätt ta sig till och från grönområden och parker samt centrum med beskrivna hjälpmedel. Denna frihet kommer att inskränkas i synnerhet under byggnadstiden men även efter. En förtätning av hus innebär att sikten och rymden runt hus, trottoarer och gator förminskas och härmed en minskad trygghet. En förtätning innebär även en ökad trafiktäthet med nya bilburna hyresgäster.

Under byggtiden (och även efter) av det planerade huset kommer parkeringsplatserna att minska i stor andel. Framkomligheten och tillgängligheten till närliggande hus kommer att försvåras om än bli omöjlig. I kvarteret Batteriet mitt emot Baronen finns ett hyreshus som ägs av en stiftelse och är ämnat för personer 65 år och äldre. Tillgängligheten att komma in med räddningsfordon, stegbilar, etc. är idag enbart möjligt via Stenvinkelsgatan och kommer försvåras om än omöjligt under byggnadstiden.

I stort sett all utsikt kommer att försvinna för de flesta och det nya huset kommer att skugga många befintliga fönster och balkonger för nuvarande hyresgäster i Baronen 2,3,4 samt hyresgäster i andra fastigheter med fönster utmed och mot Stenvinkelsgatan. Parkeringsplatserna kommer i stort sett vara ett minne blott även efter att bygget är färdigt. Det planerade garaget kommer i första hand erbjudas hyresgäster i Baronen 3 och 4. Trafiken kommer i framtiden att förtätas när boende ska leta parkeringsplatser i kvarteren, vilken redan idag är ett faktum.

Slutord.

Varför bygga ett 5 våningshus i ett kulturhistoriskt kvarter i syfte att "förtäta staden" och som kommer förstöra den miljö som är beskriven ovan? De gamla och i dag värderade husen kommer inte att kunna beskådas i sin helhet när huset är färdigt. Vi protesterar inte mot en förtätning av staden som sådan utan valet av tomter och platser. Välj platser där man i minsta mån inte inkräktar på vardagslivet och miljön för äldre och övriga i kvarteren under och efter byggnadstiden.

Låt oss bevara den kulturhistoriska miljön så att den lätt kan beskådas och beundras även i framtiden. "Undvik att förstöra det gamla som en förutsättning för det nya".

Kommentar

Planområdet ingår i centrumutvecklingsområde enligt översiktsplan Framtidsplan 2050. Enligt planen tillåts inom centrumutvecklingsområdet en högre och tätare bebyggelse än resten av staden. Bebyggelsen är ofta funktionsblandad och verksamheter som bidrar till ett levande centrum är mycket positivt. Bebyggelse kan tillkomma både på lucktomter och som förtätning. Utöver intentionen i översiktsplan om förtätning har kommunen att bidra till "bostadsförsörjningen" och att bedriva en "god hushållning av mark" enligt PBL. Uppgiften är då att optimera utifrån platsens förutsättningar.

Kommunen har förståelse för att omkringliggande bebyggelse har funnits oförändrad under en längre tid och att den föreslagna byggnaden kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. Det är dock svårt att som boende i Halmstads centrala delar räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan.

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 ska inte prövas i pågående detaljplan. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Detta innebär att vindslägenheter kan prövas som ett bygglovsärende.

För parkeringsplatser gäller att de som idag nyttjas för befintliga byggnader på fastigheterna ska finnas även med en ny detaljplan. För tillkommande byggnation gäller ”Parkeringsnorm för Halmstads kommun”. Parkeringsplatser i underjordiskt garage dimensioneras i förhållande till bruttototalarean (BTA) och för fastigheterna befintliga parkeringsplatser.

En portgång från Stenvinkelsgatan planeras och den kan bidra till en ökad upplevd trygghet.

En representant från Räddningstjänsten är med under arbetet med detaljplanen och bidrar med sin kunskap. Räddningsfordon ska även i fortsättningen kunna komma via Stenvinkelsgatan. Framkomligheten får inte försväras under byggnadstiden.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Skanova. 2021-04-16
- Hyresgästföreningen. Inget svar.
- Halmstads stadsnät AB. 2021-06-01

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BATTERIET, BATTERIET 14. 2021-04-07

Vi, i styrelsen för Bostadsrättsföreningen Batteriet, har haft styrelsemöte angående förslag till detaljplan för Baronen 2, 3, 4. Vi konstaterar att ni presenterar mycket stora förändringar i er föreslagna detaljplan. Dessa förändringar kommer att påverka oss på ett mycket påtagligt negativt sätt.

1} 5 våningar istället för 3 samt att husen placeras närmare Stenvinkelsgatan.

Medför mycket begränsad tillgång till sol på våra balkonger samt uteplatser.

Mycket sämre verkningsgrad på våra nyinstallerade solceller som sitter på 2:a våningen.

2} Ingen passage mellan husen som planen säger.

Räddningstjänsten brukar öva genom att köra in stegbilen mellan våra hus. Om det inte finns en passage på motsvarande sida kommer detta att vara omöjligt.

3} P-garage - enligt rapporten krävs grundvattenpumpning

Medför sänkt grundvattennivå vilket kommer att påverka verkningsgraden på vår bergvärmeanläggning mycket negativt. Även när man skall spränga och påla för garage kommer det att påverka husen runt om med sättningar och sprickor.

Citat ur er ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”: ”De negativa aspekterna rör frågor om skuggning för bostäder och tillkommande trafikbuller. Sannolikheten för dessa störningar bedöms som hög och varaktigheten kommer att bestå.” Följaktligen har även er miljöanalys identifierat dessa konsekvenser som betydande.

Slutligen kommer värdet för våra bostadsrätter att sjunka betydligt. Den föreslagna planändringen skulle i ett slag helt ändra förutsättningarna för våra bostadsrättsinnehavare.

Utifrån ovanstående fakta anser vi med bestämdhet att planförändringen för Baronen 2, 3, 4 skall förkastas.

Kommentar

1. Kompletterad solstudie visar en bedömd acceptabel skuggbild.

2. Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon för kv. Batteriet är Stenvinkelsgatan. Räddningstjänstens tillgänglighet för kv. Batteriet påverkas inte av ny byggnation på fastigheten Baronen då Stenvinkelsgatan inte kommer förändras i samband med ny byggnation.

3. Planförslaget medför ingen grundvattensänkning. Den sänkning som beskrivs i den geotekniska utredningen kan inträffa i byggskedet. Den befintliga grundvattennivån säkras i senare projektering.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BATTERIET, BATTERIET 14. 2021-04-25

Kompletterande skrivelse till Batteriet 14:s skrivelse upprättad 2021-04-07 efter genomfört samrådsmöte 2021-04-19.

- Att bebygga en miljö som innefattar stort kulturhistoriskt värden för befintliga och efterlevande generationer bör undvikas. Föreslagen detaljplan kommer här att riskera att förstöra denna kulturhistoriska miljön för framtida generationer då många klasser A objekt i området missgynnas av den föreslagna detaljplanen. Detta fastslås också i en utredning där det i utredningen står att "Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och omfattas av plan- och bygglagens generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning" (kap 8 §§13,17). Planläggning ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2010:900, kap 2§6). Om befintlig detaljplan som vunnit laga kraft 1992-06-04 bibehålls kommer denna kulturhistoriska miljö inte att påverkas i samma omfattning. Att som syftet i planbeskrivningen antyder att "pröva" en förtätning i centrum kan därav ses som konstig där man väljer att testa något nytt i en av våra känsligaste områden avseende kulturarv för kommande generationer. Därav bör befintlig detaljplan vara styrande för kommande byggen i området och "prövningen" av planerad förtätning bör ske i annat område där inte det kulturhistoriska arvet riskerar att förstöras och utvärdering kan ske innan befintliga kulturvärden utsätts för negativ påverkan. Ovan på detta är planområdet inte geografiskt utpekat för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015-01-15) och är inte mål för kommunens planerade förtätning, varav även detta bör vara vägledande för att inte påverka denna känsliga miljö.

- Framtidsplan 2050 som godkänts av kommunstyrelsen 2020-10-13 föreskriver på sida 41 under punkten 8.9 Etablering av solenergi hur detaljplaner bör ta hänsyn till solljusförhållanden för att främja etablering av solenergi. Kommunen har en positiv hållning till etablering av solenergi i befintliga områden med god solljuspotential, vilket fastigheten Batteriet 14 idag har men om föreslagen detaljplan godkänns kommer denna solenergipotential att förstöras i stor omfattning på grund av kraftig skuggning av Batteriet 14. Utifrån denna goda solljuspotential som idag finns för fastigheten Batteriet 14 har därför vår bostadsrättsförening valt att investera stora summor i en solcellsanläggning med syfte att minska vårt klimatavtryck och bidra till att nå nationella och internationella miljömål om att inte överstiga en global uppvärmning om 1,5 grader. Denna investering går också i linje med Framtidsplan 2050. Den solljuspotential som finns för fastigheten Batteriet 14 förstörs inte om befintlig detaljplan efterlevs där den maximala bygghöjden är begränsad till gynnsamma solljusförhållanden för solenergiproduktion på befintliga taktytor. Utifrån detta förespråkar vi att befintlig detaljplan är styrande för exploatörens kommande byggplaner. Om detta inte bejakas kommer den nya detaljplanen att bidra till att investeringar för att nå våra gemensamma klimatmål blir värdelösa och bygghöjden kan därav ses bidra till den globala uppvärmningen.

- Den nya föreslagna byggnadshöjden (18,0 meter) i föreslagen detaljplan är markant högre än högsta tillåtna bygghöjd (12,0 meter) i befintlig detaljplan längs Stenvinkelsgatan och kv. Batteriet. Att tillåta en byggnad som är 6,0 meter högre än befintlig bebyggelse kommer att skapa skuggning på redan befintlig bebyggelse samt kommer skapa en känsla av instängdhet för boende längs Stenvinkelsgatan i Kv. Batteriet. I planbeskrivningen för den nya detaljplanen beskrivs det hur en känsla av öppenhet skall skapas vid bygget men detta kommer endast ske för kv. Baronen och inte för kv. Batteriet. Åter igen win-lose förhållande.

- Skuggningssimuleringen som presenterades visar bara två ytterlighetsfall och återspeglar inte hur negativt skuggningen verkligen kommer att påverka omgivande miljöer.

- Vid upprättande av förslag på ny detaljplan har enbart hänsyn till tillgänglighet för räddningstjänst och räddningsfordon tagits för kv. Baronen och inte för kv. Batteriet. I den befintliga detaljplanen finns inritat två "säkerhetskorridorer" som ligger mitt emot varandra i syfte att säkerställa tillgänglighet för långa höghöjdsfordon hos räddningstjänsten. Denna säkerhetsfunktion har i den föreslagna detaljplanen tagits bort och hänsyn till att säkerställa tillgänglighet för båda kvarteren har därav åsidosatts. Om denna "säkerhetskorridor" tas bort finns risk för liv och hälsa vid framtida olyckor i kv. Batteriet då denna ingång är den enda som finns för kv. Batteriet. En eventuell breddning av Stenvinkelsgatans trottoar längs kv. Baronen till 2 meter kommer ytterligare försämra tillgängligheten för stora fordon. Här bör även tas i beaktande att inom kv. Batteriet finns en stiftelse som upplåter boende för kategorin 55+, vilket extra bör beaktas avseende tillgänglighet för räddningsfordon och assistansfordon. Lösningen i befintlig detaljplan bör därför bibehållas. Även renhållningsfordon från HEM riskerar att få tillgänglighetsproblem för de miljöhus som finns inom kv. Batteriet. Detta kan leda till kraftigt försämrad arbetsmiljö för personalen arbetandes vid HEM som följd då personalen nu får ett kraftigt ökat antal dragmeter på stora och tunga avfallskärl. Detta kommer i så fall även att påverka befintliga fastighetsägare inom kv. Batteriet negativt med ökade kostnader för avfallshantering på grund av det ökade antalet dragmeter som debiteras per kärl och meter.

- Dagvattensituationen bör noggrannare utredas för hur Stenvinkelsgatan och Åkersgränd påverkas av förändrad dagvattenhantering. I dagsläget översvämmas Åkersgränd kraftigt vid större regnfall då vatten från Nordbanegatan och Stenvinkelsgatan spiller över till Åkersgränd med översvämning på gatan som följd. Detta sker vid kraftigare regnskuror och därav finns det stor risk att ett 20-årsregn kommer att skapa stora vattenskadorna på fastigheterna längs Åkersgränd vid ett sådant regn. Resultatet av tidigare översvämningar kan ses på byggnadernas grundmur där tidigare vatteninträngning från översvämningar har givit upphov till missfärgningar i betongen.

- Den nya detaljplanen kommer troligtvis att bidra till en ännu sämre parkeringssituation än den idag redan ansträngd parkeringssituation i området. Men nya infarter för tillgänglighet till kv. Baronen kommer troligtvis flera boendeparkeringar att försvinna och de nya parkeringsplatserna som blir tillgängliga kommer först och främst komma exploatören och dess hyresgäster till gagn. Exploatören kommer dessutom att gynnas av en möjlighet att höja parkeringspriserna då denna nu kan prissätta sina parkeringsplatser utifrån tillgång och efterfrågan där tillgången på boendeparkering nu försämras på grund av exploatören. Det blir således ett win-lose förhållande för övriga boende i området.

- Många av punkterna ovan ser vi påverkar boendemiljön negativt och bör därför inte uppfylla

kraven på en ”God bebyggd miljö”, vilket planbeskrivningen hänvisar till som: Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Det miljömål som direkt berörs av detta planförslag är ”God bebyggd miljö”.

Kommentar

Beträffande hänvisningen till PBL, kap8 §§13,17 ” varsamhet samt förbud för förvanskning” och PBL 2010:900, kap 2§6 ”god helhetsverkan” ska detta ställas i relation till intentionerna i nuvarande och kommande översiktsplan om ”förtätning” som grundar sig på en bostadsbrist. I PBL 2010:900, 2 kap. 3§ beskrivs ”god hushållning” i vid bemärkelse vilket planförslaget av kommunen bedöms motsvara.

Beträffande solljusförhållanden se kommentar till tidigare yttrande (2021-04-07).

Gällande uppställningsplats för räddningstjänsten se kommentar till tidigare yttrande (2021-04-07).

Beträffande återvinningen så kommer tillgänglighet och dragmeter för avfallshantering från Kv. Batteriet blir samma som den är idag då Stenvinkelsgatan inte ingår i detaljplanen för Baronen 2,3 och 4.

En dagvattenutredning är utförd och resultatet redovisas i planbeskrivningen. Fördröjning på kvartersmark behövs enligt utredningen inte.

Planförslaget påverkar inte parkeringssituationen i omgivningen eftersom parkering i detta fall måste lösas på den fastighet som ska exploateras.

SAKÄGARE 1. 2021-04-24

Synpunkter på förslag till detaljplan för prövning av bebyggelse i kvarteret Baronen i Halmstad. Avseende punkten ”Baronen 2: Inredning av vind för lägenheter skall prövas.”

Det sakläge, som för närvarande är giltigt och rådande är:

-Inom området gäller för Baronen 2, 1380K-P381 (stadsplan), laga kraft 1962-10-13. I denna plan finns bestämmelsen: ”Vind utöver angivet våningstal får ej inredas”. -

Det är undertecknads ståndpunkt och uppfattning, att ovan citerade och laga kraftvunna restriktion för Baronen 2 även fortsättningsvis skall vara giltig.

Nedan anges sakskäl för denna inställning.

Baronen 2 är en av Halmstads fåtaliga fastigheter i Jugendstil.

Av dessa är den aktuella byggnaden den för stilarten mest representativa och enligt undertecknad även den vackraste.

Den är dessutom den största av dessa och ligger i vinkel med fasader utefter två gator och utgör därmed ett vackert blickfång i stadsbilden.

Det är en monumental byggnad vars like är svår att finna inte bara i innerstaden utan även i hela staden.

Den är särskilt värdefull i historiskt och kulturhistoriskt avseende.

Under rubriken Gestaltning beskrivs ”det valmade sadeltakets obrutna ytor” som ett särpräglat

arkitektoniskt drag för byggnaden på Baronen 2.

Kommentar.

De kupor och ljusintag, som planeras dels på taket och dels på husets fyra frontespiser kommer att gravt störa byggnadens exteriör.

Det handlar om en klar deformation av husets arkitektur och av stilartens raka geometriska former.

De utgör ett förfulande ingrepp och vanställer husets utseende.

Det är förändringar, vilka dessutom strider mot de bestämmelser om varsamhet enligt den märkning, som gäller för fastigheten.

Allt sammantaget, medförande en förvanskning och stilförfalskning.

Ett brott mot plan- och bygglagen, kap 8 §§13,17, avseende ”generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning”.

Här kan hänvisas till följande formulering, vilken särskilt gäller den 110-åriga fastigheten på Baronen 2: ”Vidare står i utredningen att ”Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden och omfattas av plan- och bygglagens generella krav på varsamhet samt förbud för förvanskning” (kap 8 §§13,17).

Planläggning ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2010:900, kap 2§6).

Byggnaden har i nuvarande plan beteckningen q1”.

Nedanstående fyra punkter är det aktuella projektets planbeskrivning för Baronen 2.

1. ”Våningsplanet får en gemensam terrass.
2. Lägenheterna får mot gården kompletterande takfönster och dessa anpassas takstolar och skorstenar.
3. Ett av trapphusen avses byggas om för att inrymma hiss.
4. Trapphusets tak höjs för ändamålet. I utredningen ”Baronen 2-vindsutbyggnad” behöver fyra lägre skorstenar rivas till förmån för planlösningen.”

Undertecknads kommentarer på var och en av de angivna punkterna framförs nedan.

1. En långsgående terrass utefter hela huskroppen kan definitivt inte klassas, som en varsam förändring. Det är ingenting annat än ett klart negligierande av gällande bestämmelser.

En sådan konstruktion är ett skadligt och svårartat ingrepp och innebär dessutom ett påtagligt förvridande och deformerande av husets proportioner.

Det är en struktur, som är främmande och helt artskild från Jugendstilen.

Allt, innebärande en obestriddig förfulning av fastigheten.

2. Takfönstren och de betydande ingreppen på takstolar och skorstenar är inte rimligt att utföra på ett så gammalt hus, som det aktuella.

Följden blir ett vanställande av husets yttre.

3. Att ”bygga om” ett av trapphusen för inrymmande av hiss är ett avledande uttryckssätt och är självfallet en lika falsk som felaktig beskrivning av det planerade ingreppet.

Vad det i praktiken rör sig om är ingenting annat än en total rivning av trapphusets innandöme, det vill säga avlägsnandet av den gamla stentrappan därstädes.

Om så icke sker, så kan trapphuset givetvis inte omformas till ett hisschakt.

Det är ett betydande, omfattande och elakartat ingrepp i en 110-årig fastighet.

En åtgärd, som bara kan beskrivas som oförsvärlig för att inte säga ousäktlig.

4. Att trapphusets höjd avsevärt skall utökas och fyra skorstenar rivas innebär en tydlig förändring av husets proportioner och därmed ytterligare en oacceptabel förfulning av byggnadens exteriör.

—————
Sammanfattningsvis kan sägas, att hela tillbyggnadsprojektet vad avser Baronen 2 är ett tilltag, som överstiger all rimlighet.

Ett uppenbart oöverlagt förslag, vars förverkligande definitivt och för gott bör skrinläggas.

”Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bostäder i Halmstads centrum.”

Kommentar till påståendet ovan.

Om nu avsikten och ändamålet med planen är en förtätning av bostäder i Halmstads centrum, så är en inredning av vinden i Baronen 2 inte bara ett särdeles illa valt projekt, utan det förhåller sig självfallet även så, att bidraget till denna förtätning är försumbar i förhållande till en sådan, som kan genomföras med de planerade byggnaderna i kvarteren Baronen 3 och Baronen 4, där det handlar om bostadshus med upp till fem våningar.

I dessa två kvarter medför förtätningen inte heller de svåra skador och olägenheter, som är för handen vad avser Baronen 2.

Den laga kraftvunna restriktionen för Baronen 2 av den 1962-10-13 har givetvis motiverats av beslutsfattarna vid tiden för beslutet.

Genomläsning av denna rekommenderas tillståndsgivarna.

Undertecknad vill härvid tillägga följande.

Det är väl känt, att trossbotten för vindsvåningar på så gamla hus, som det på Baronen 2 inte har den soliditet och bärkraft, som trossbottarna på övriga våningsplan i fastigheten.

Det föreligger även brister för dessa, vad beträffar värme- och ljudisolering.

I det här fallet handlar det om en väsentlig invändig förändring, som medför att bärande konstruktioner berörs.

Det kan även förtjäna att framhållas, att ett genomförande av projektet är ett besvärligt och därmed långvarigt företag, medförande svåra störningar för de boende i fastigheten.

Alldeles särskilt för de hyresgäster, som bebodde de övre våningsplanen.

Sammanfattning.

Det aktuella byggprojektet innebär ett klart brott mot ”Varsamhetskravet”.

Det är ett åsidosättande av detta på punkt efter punkt.

De planerade åtgärderna kan inte beskrivas som annat än okänsliga.

Man har alldeles uppenbart ingen intention, att beakta vare sig byggnadens karaktärsdrag eller dess kulturvärden.

Projektet är även ett flagrant förbiseende av ”Förvanskningförbudet”.

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Den 110-åriga byggnaden är särskilt värdefull från såväl historisk som kulturhistorisk synpunkt.

De planerade ingreppen i fastigheten kan inte klassas som någonting annat än ett förvanskande i båda

dessa avseenden.

Avslutning.

Undertecknad är, som framgår av det ovan skrivna, starkt emot en bostadsinredning av husets vind. Det är för övrigt enligt dennes uppfattning sorgligt, att en av Halmstads äldsta och vackraste fastigheter skall utsättas för ett så långtgående och omfattande ingrepp. Åtgärder, som medför att husets karaktär förstörs.

Det handlar om att ett unikt hus skall utsättas för mycket stora ingrepp och därmed irreversibla förändringar, som får till följd att detta inte bara deformeras och förfulas utan även, att husets stilart oåterkalleligen förstörs.

De sammanlagda och totala ingreppen i fastigheten, såväl interiört som exteriört, är av ett synnerligen omfattande slag.

Det är ett angrepp på det över sekelgamla huset, som är obarmhärtigt och förhärdat och som, inte kan klassas som annat än brutalt.

Det borde inte vara möjligt och det vore för sorgligt om en byggnad med ett så enastående och exceptionellt skönhets- och kulturvärde inte skall kunna skyddas från vandaliserande, förfulande och förvanskande åverkan.

Slutsats.

Undertecknad vill hävda, att det av fastighetsägaren ingivna förslaget om förändring av huskroppen på Baron 2 inte bara har en skadlig inverkan på densamma, utan även bryter mot gällande bestämmelser och regler, beskrivet ovan, och anser härför, att inget bygglov rimligen kan utfärdas för det planerade projektet.

Appendix.

Den ena av bilderna nedan visar ett fotografi av den mot Stenvinkelsgatan vettande sidan av fastigheten. Fotot är taget innan man, för tre år sedan, tog sig för att kapa stammen på den kulturskyddade och över sekelgamla fasadväxten.

Därmed avlägsnades allt grönt på husets baksida.

Inget samråd skedde före ingreppet.

Följden av den utförda gärningen blir än tydligare om man jämför med motsvarande foto i byggplanen, vilket visar hur det ser ut efter växtens borttagande.

För helhetens skull bifogas även ett fotografi på huset sett från Brogatan.

Slut.



Från Brogatan.



Från Stenvinkelsgatan.

Kommentar

Vindlägenheterna på fastigheten Baronen 2 ska inte prövas i pågående detaljplan. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Kulturmiljö Halland bedömer i sitt yttrade (2021-04-28) att inredning av vind på Baronen 2 kan vara möjlig. Då detta är ett större ingrepp, som bl. a berör skorstenar, utformning av ljusinsläpp, takhöjning och hissinstallation, bör denna del detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet. Detta innebär att vindlägenheter kan prövas senare som ett bygglovsärende.

SAKÄGARE 2. 2021-04-13

Hur kan man ens ha tanken till nybygge utmed Stenvinkelsgatan. Vi som bor med balkonger ut mot gatan förlorar em. o kvällssol. Hur tätt blir det sen, dessutom passar det inte med nuvarande bebyggelse. Man fick inte behålla verandan på Bulls, men här är det tänkt att smälla upp 4 våningshus intill Gula villan och våra sekelskifteshus. Pallar dessa hus med garagebyggnad under jord? Tänk om finns en jättegrusparkering en bit bort. Bygg på den!!

Kommentar

Förändringar i stadsmiljön kräver ständiga avvägningar mellan det allmänna behovet och enskilda individers behov och önskemål. Vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan. I detta fall har en avvägning gjorts mellan påverkan på befintliga lägenheter och behovet av centrala lägenheter, effektivt marknyttjande och hushållning av marken.

SAKÄGARE 3. 2021-04-28

Protest och synpunkter på förslag till planerade vindsvåningar Baronen 2 Halmstad. Undertecknad har sedan 12 år haft den stora förmånen att få bo i detta vackra 110 åriga Jugendhus. Att förvanska ett så fint och kulturhistoriskt hus genom att förstöra det unika sadeltaket med obrutna ytor för att inrätta vindsvåningar är förenat med ett brott enl. plan- och byggnadslagen kap 8 §13,17. Byggnaden har kulturhistoriska värden som inte ska förvanskas i något hänseende enl. bygglagen. Detta kommer att ske vid en byggnation av vindsvåningar enl. beskriven plan. Likaså den planerade terrassen kommer att förvanska och förfula hela fasaden mot gården. Den beskrivna planen medför

även stora ingrepp i trapphus etc. som funnits sedan huset byggdes, även trapporna från innergården har kulturhistoriska värden som inte ska eller får förvanskas. Ett brott mot lagen har redan begåtts i och med att man sågade ner vildvinet för ett par år, som växte utmed fasaden mot bakgården (utan att förvarna eller samråda med hyresgästerna)! Även denna växt ansågs ha ett kulturhistoriskt värde. Låt inte detta upprepas!!

Hyresgästerna i lägenheterna på våning 4 kommer med all sannolikhet få helt andra för-utsättningar vad gäller lyhördhet och buller. Vi som bor här nu kommer inte under några omständigheter kunna bo i fastigheten under byggnationen i synnerhet inte hyresgästerna på våning 4. Inte att förglömma är att vi mister våra vindsförråd, vilka vi är beroende av pga. att i så här gamla hus finns minimalt med garderober och förrådsutrymmen i samtliga lägenheter. Tilläggas kan att parkeringsplatser för oss boende i huset kommer att förminskas i stor utsträckning. Trafiken kommer att förtätas när samtliga boende ska leta parkeringsplatser runt om i kvarteren.

Slutord Syftet med denna protest är att vi tillsammans måste värna om våra kulturhistoriska inslag i stadsbilden och att bevara detta för framtiden. I synnerhet inte förvanska och förfula i syfte att "förtäta staden" det finns många tomma tomter i innerstaden och i nära anslutning där man kan förtäta utan att "förfula" och "förvanska" befintliga byggnader. Syftet är även att bevaka att lagarna beaktas och efterföljs.

Kommentar

Vindslägenheterna på fastigheten Baronen 2 är inte aktuella för en prövning i pågående detaljplan. Planförslaget reglerar dock inte, till skillnad från gällande plan, att vind inte får inredas. Kulturmiljö Halland skriver i sitt yttrande att inredning av vind på Baronen 2 kan vara möjlig men eftersom detta är ett större ingrepp och borde detaljstuderas ur antikvarisk synvinkel i samband med bygglovskedet. Detta betyder att vindslägenheter kan prövas senare som ett bygglovsärende.

För parkeringsplatser gäller att de som idag nyttjas för befintliga byggnader på fastigheterna ska finnas även med en ny detaljplan. För tillkommande byggnation gäller "Parkeringsnorm för Halmstads kommun". Parkeringsplatser i underjordiskt garage dimensioneras i förhållande till bruttototalarean (BTA) och för fastigheterna befintliga parkeringsplatser.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARONEN 1. 2021-04-27

Skuggbildning mm.

De föreslagna planändringarna med byggnation på fastigheterna Baronen 2 och 3 kommer att medföra betydande olägenheter i form av skuggbildning på byggnadens fasad (Baronen 1) som vetter mot parkeringarna. I utredningen redovisas skuggbildningen baserad på vårdagjämning och midsommar. Referenserna som valts visar när skuggbildning är som minst och är självfallet inte representativa för övriga tider under året. En mer relevant redovisning borde naturligtvis även avse årstiderna höst, vinter och vår.

Det framkom under samrådet att förvaltningen hade tillgång till en fullständig skuggbildningsutredning. Varför man valt att inte redovisa hela utredningen framgick dock inte, vilket är en allvarlig brist.

Skuggbildningen på Baronen 1 beror främst på byggnaden på Baronen 3, fyra våningar och en indragen femte våning. Såvitt kan utläsas av utredningen kommer byggnaden på Baronen 3 att få en höjd av 18 meter. Med hänsyn till det korta avstånd som blir mellan byggnaderna på Baronen 1 och 3 kommer hela eller i vart fall delar av fasaden på Baronen 1 sannolikt att under stora delar av året att drabbas av total skugga, vilket vore helt oacceptabelt.

Ett sätt att eliminera eller minimera skuggbildningen vore att maximera byggnadernas höjd till tre våningar på både Baronen 3 och 4. Ett annat alternativ vore att byte plats på byggnaderna så att den tänkta byggnaden på Baronen 3 förläggs på Baronen 4 och att den tänkta byggnaden på Baronen 4 på Baronen 3, Byggnadshöjden på Baronen 3 kunde då möjligen bli fyra våningar. Ändringsförslaget torde inte nämnvärt negativt påverka miljön vid Gula Villan. Utredningen bör lämpligen kompletteras med en ny skuggutredning med byggnadernas placering och utformning enligt nu skissat förslag.

Den nya byggnaden på Baronen 3 kommer enl. skiss att hamna precis vid tomtgränsen till Baronen 1 (där vi har vår carport och sopstation,) vilket gör att vi inte kommer att kunna utföra något underhåll på utsidan av befintlig träfasad.

Trafiksituationen.

Trafiksituationen kan idag beskrivas som ansträngd med ett omfattande underskott av p-platser. Utredningen om kommande behov av antalet p-platser är summarisk och något svårförståelig. I utredningen, som den uppfattas, förutses att tillgången till p-platser inte kommer täcka det behov som uppkommer ens med tillämpning av ”reduceringsmetoden på 20 procent”. Enligt utredningen kommer tillgången på antalet parkeringsplatser inom området utan reduktion att minska med tio platser. Att medvetet förvärra en redan ansträngd p-plats situation framstår inte som genomtänkt och helt oacceptabelt.

Avgränsningen av planområdet framstår vid en första anblick som naturlig och adekvat. Vid samrådsmötet ställdes frågan om det fanns några närliggande områden som också var föremål för ”förtätning”. Frågan besvarades dock inte. På kommunens hemsida redovisas emellertid förslag till ändring av detaljplanen för kvarteret Biet 3, ett område som gränsar till Baronen-området och ligger på ett avstånd om ca 100 m från byggnaden på Baronen 1. Enligt förslaget avseende Biet 5 avses 70 stycken nya lägenheter att byggas. Det planärendet befinner sig fortfarande på uppdragsstadiet och något ändringsförslag föreligger inte. Antagande av den planen bedöms kunna ske under tredje kvartalet 2023.

Enligt grundläggande rättsliga principer inom miljöretten, dit frågor enligt Plan- och bygglagen hör, gäller att samtliga relevanta miljömässiga konsekvenser ska beaktas vid en tillståndsprövning (plan-prövning). Genom att planändringar av de två nu aktuella områdena sammantaget kommer att påverka trafiksituationen inom ett gemensamt område borde således de samlade konsekvenserna på trafikförhållandena såvitt avser parkeringsförhållandena redovisats redan i Baronen ärendet. Om samma beräkningsmetod tillämpas i Bietärendet som i Baronen-ärendet kommer bristen på parkeringsplatser inom området att bli mycket stor.

I planärendet Baronen anges att någon miljökonsekvensbeskrivning i ärendet inte behövs eftersom erforderliga utredningar sker i ärendet. Utredningen angående trafikförhållandena är, som anförts tidigare, mycket begränsad och redovisas endast mycket kortfattat. Någon hänvisning till Bietärendet görs inte trots att förvaltningen är väl medveten om den samlade inverkan som de båda projekten får på trafiksituationen/tillgång och behovet av parkeringsplatser. För att rätt kunna bedöma de olika projektens sammantagna inverkan på trafiksituationen och eventuella andra konsekvenser, bör en gemensam miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Härigenom garanteras ett fullgott beslutsunderlag i de olika ärendena.

Kommentar

Kompletterad solstudie visar en bedömd acceptabel skuggbild på fastigheten Baronen 1.

Den nya byggnaden på Baronen 3 tillåts placeras i tomtragrensen till fastighet Baronen 1 på ett liknande sätt som carporten och sopstationen är placerade.

Beträffande ansträngd trafik- och parkeringssituation: Planförslaget påverkar inte parkeringssituationen i omgivningen eftersom parkering i detta fall måste lösas på den fastighet som ska exploateras.

SAKÄGARE 4. 2021-04-27

Undertecknad bostadsrättslägenhetsägare i Bostadsrättsföreningen Baronen (fastigheten Baronen 1) hänvisar till och åberopar som eget yttrande vad som anförts i bostadsrättsföreningen Baronens yttrande i ärendet. Lägenheten är belägen på våningsplan 6 och har fönster och balkong som vetter mot parkeringsplatserna.

Kommentar

Vid planering av ny bebyggelse ska skälig hänsyn visas till befintliga bostäder. Med skälig hänsyn får det tas i beaktande att det är en så pass central miljö.

SAKÄGARE 5. 2021-04-27

Undertecknad bostadsrättslägenhetsägare i Bostadsrättsföreningen Baronen (fastigheten Baronen 1) hänvisar till och åberopar som eget yttrande vad som anförts i bostadsrättsföreningen Baronens yttrande i ärendet. Lägenheten är belägen på våningsplan 3 och har fönster och balkong som vetter mot parkeringsplatserna.

Kommentar

Omfattningen av tillkommande skuggbildning bedöms vara acceptabel med hänsyn taget till planområdets centrala läge. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Samrådsmöte hölls 19 april 2021 digitalt via Teams. I mötet deltog 3 kvinnor och 5 män förutom två tjänstemän. Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga synpunkterna som framfördes vid mötet:

- Grundvattnet
- Skuggpåverkan
- Hushöjden
- Bilparkering
- Värdeminskning av intilliggande bostäder

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Hushöjden
- Skuggpåverkan

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt