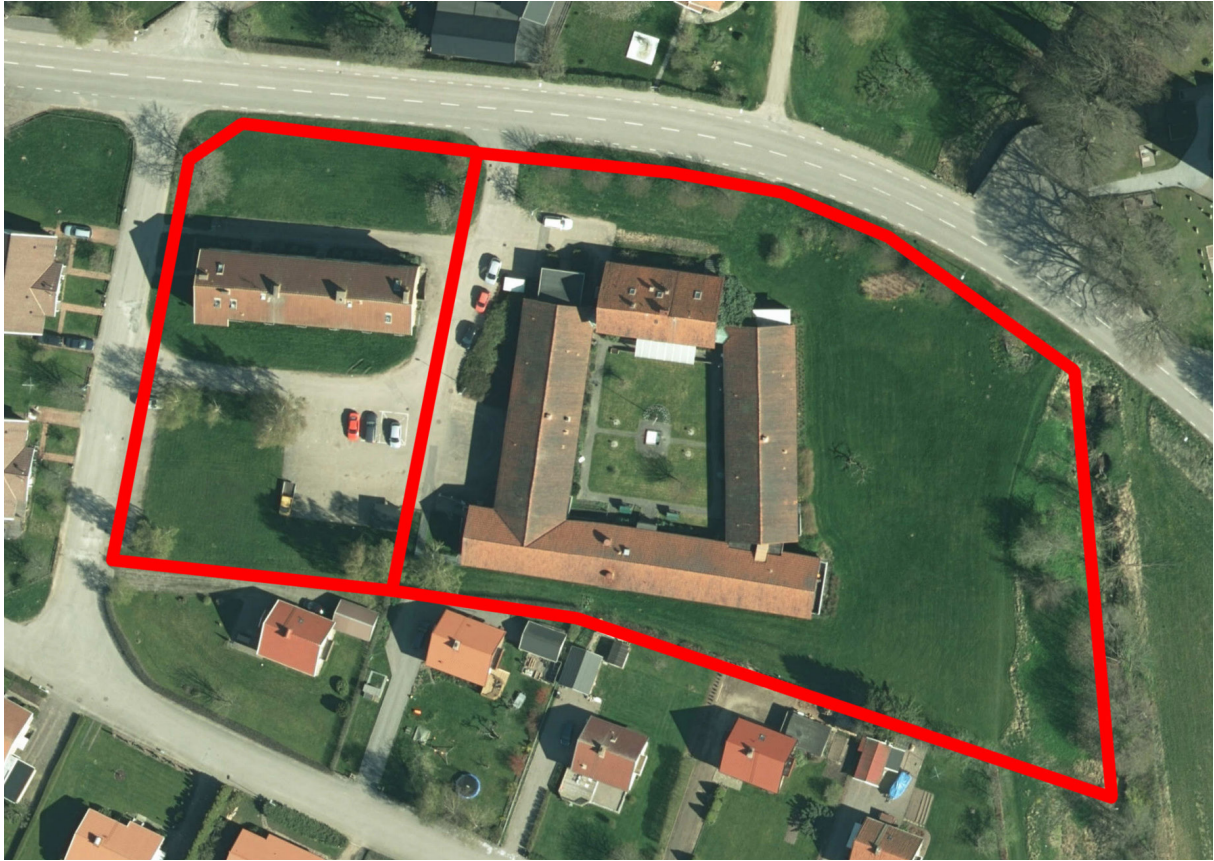


# PLANBESKRIVNING



Tillhörande detaljplan för

## GETINGE 4:15 OCH 5:26

Göteborgsvägen 703, 707-711, Getinge, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KSU 2014/0133

Kommunstyrelsen 2015-11-24

Laga kraft 2015-12-22

Plan 1093 K

## INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
10	GENOMFÖRANDEFRÅGOR
11	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

## INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan- och bygglag (PBL) SFS 2010:900. Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

## Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande 2015-11-03

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Grundkarta 2015-01-16
- Fastighetsförteckning 2015-05-06
- Samrådsredogörelse 2015-04-28
- Behovsbedömning av miljöbedömning 2015-04-28

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheterna Getinge 4:15 för användningen bostäder och Getinge 5:26 för användningen bostäder och vård. Syftet är också att utöka byggrätten för att kunna bygga om äldreboendet för att passa moderna krav och behov.

### Huvuddrag

Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande.

På fastigheten Getinge 4:15 ligger ett flerbostadshus som har sålts och är i privat ägo. Fastigheten Getinge 5:26, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo.

Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheterna ändras från A - allmänt ändamål till B - bostäder och BD - bostäder och vård. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 15 % respektive 40 % av fastighetsarean. Största nockhöjd är 10 meter vilket är den nockhöjd som är möjlig med dagens byggnadshöjd 7,6 meter.

## Detaljplanens handläggning

### Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2014-02-11 KSU § 35 i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Getinge 5:26. Samtidigt togs beslut om samråd och granskning. Samråd/granskning genomfördes under tiden 19 februari - 26 mars 2014. Vid detta samråd framkom det att det fanns ett behov av en utökad byggrätt för fastigheten Getinge 5:26. Detta för att man på sikt skall kunna anpassa verksamheten till dagens standard. 2014-05-27 KSU § 140 togs ett beslut om denna förändrade planeringsinriktning.

2014-09-16 § 201 tog KSU beslut om samråd. De synpunkter som inkom under samrådstiden 19 februari till 5 mars 2014 redovisas i samrådsredogörelsen.

2015-05-12 § 146 tog KSU beslut om granskning. De synpunkter som inkom under granskningstiden 22 maj till 22 juni 2015 redovisas i ett granskningsutlåtande.

## Planförfarande och tidplan

Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste är normalt planförfarande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt planförfarande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

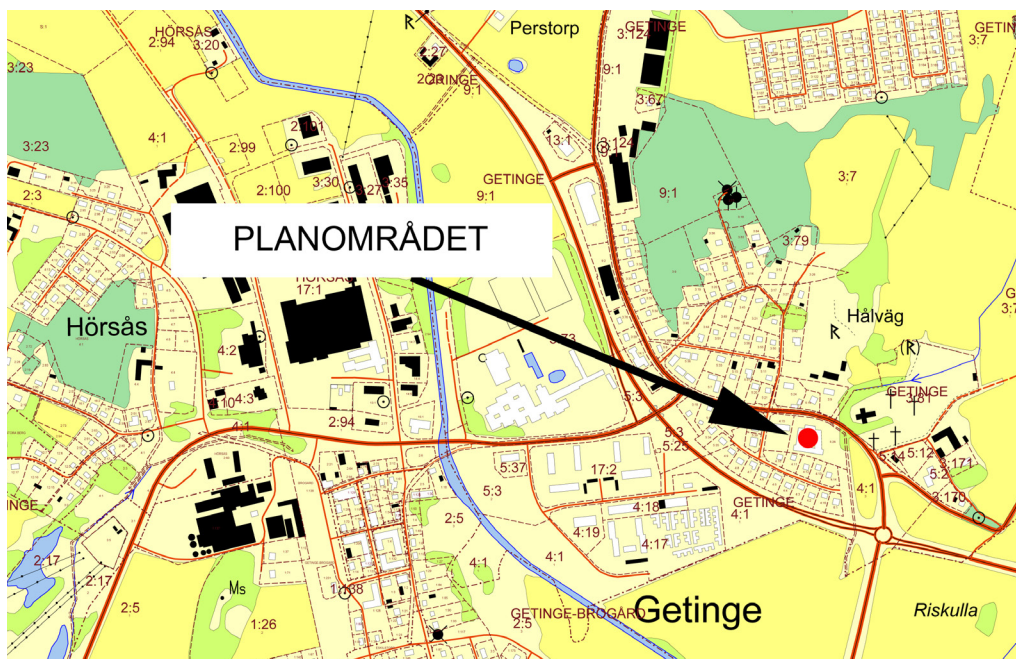
Detaljplanen Getinge 4:15 och 5:26 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter granskningen sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna antas tidigast under oktober 2015.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget invid Göteborgsvägen knappt en kilometer öster om Getinge centrum. Området avgränsas i norr av Göteborgsvägen och i söder mot villafastigheter längs Egnahemsvägen. I öster gränsar planområdet till ett grönområde och i väster till Skattegårdsvägen med villafastigheter. Fastigheten Getinge 4:15 0,3 hektar och Getinge 5:26 omfattar 0,8 hektar.



### Markägoförhållanden

Fastigheten Getinge 4:15 och 5:26 är i privat ägo.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att avgöra om en betydande miljöpåverkan kan befaras ska en behovsbedömning göras.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning och det faktum att den eventuella bebyggelse eller verksamhet som tillkommer är av begränsad skala. Planens syfte är att säkerställa pågående markanvändning och möjliggöra en viss utökning av verksamheten.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt Förordning (SFS 1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte närmaste Natura 2000 områden (avståndet till närmaste natura 2000 område Skipås är 6 km).
- Närmaste område av riksintresse Suseån ligger 350 m ifrån planområdet.

- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

### Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

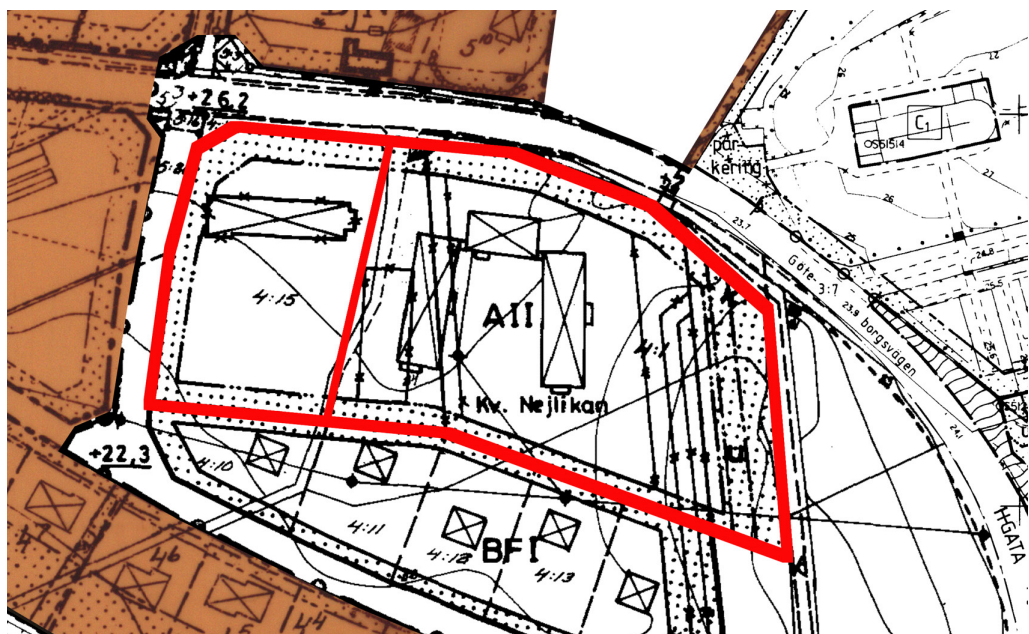
### Planer och program

#### Översiktsplan

I översiktsplan Framtidsplan 2030, laga kraft 2015-01-05, är området utpekad som befintlig bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

#### Gällande detaljplaner

Inom området gäller GET 10 1969-11-21. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean är angiven. Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter i två våningar.



Gällande detaljplan

## **Kommunala planer, program och policy**

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstad kommun såsom Värdegrund Halmstad 2020 och Planeringsdirektiv med budget 2015-2017, vilket anger förutsättningarna för kommunens arbete

## **Riksintresse och förordnande**

Planområdet ligger ca 400 meter från ett område med riksintresse Slissån - Suseån.

Detaljplanen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB. Eftersom planen syftar till att säkerställa pågående markanvändning och endast innebär en begränsad nyexploatering.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG**

Inom fastigheten Getinge 4:15 finns idag ett privatägt flerbostadshus. Byggnaderna på tomten upptar ca 12 % av fastighetsytan. Fastigheten Getinge 5:26 är idag privatägd och det drivs ett kommunalt äldreboende. Byggnaderna på tomten upptar ca 20 % av fastighetsytan. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål A, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande.

Planförslaget innebär att användningen A för fastigheten Getinge 4:15 ändras till B - bostäder. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 15 % av fastighetsarean. Våningsantalet är som tidigare två våningar och nockhöjden max 10 meter vilket är den nockhöjd som är möjlig med dagens byggnadshöjd 7,6 meter.

Planförslaget innebär att användningen A för fastigheten Getinge 5:26 ändras till BD - bostäder och vård. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 40 % av fastighetsarean. Våningsantalet är som tidigare två våningar och nockhöjden max 10 meter vilket är den nockhöjd som är möjlig med dagens byggnadshöjd 7,6 meter.

## **Kommersiell, offentlig och social service**

Fastigheterna Getinge 4:15 och 5:26 ligger cirka 1 km ifrån centrala Getinge, med all den service som samhället har att erbjuda inom nära avstånd. Fastigheten med äldreboendet, utgör en viktig del av serviceutbudet i Getinge.

### *Planförslaget*

Detaljplanen ger fortsatt möjlighet för boende på fastigheten Getinge 4:15 och för boende och service i form av vård på Getinge 5:26.

## **Gator och trafik**

Planområdet ligger i anslutning till Göteborgsvägen och angörs från den samma eller från Skattagårdsvägen. Närmaste busshållplats, Getinge Motell ligger cirka 400 meter från planområdet, som trafikerar av regionbusslinje 351 med två avgångar per timme vid morgon- och kvällstoppar under övrig tid en avgång per timme.

### *Planförslaget*

Planförslaget har ingen påverkan på gator eller bil-, cykel-, gång- och kollektivtrafik.

## **Friytor**

Inom fastigheterna finns anordnade grönytor som enligt gällande detaljplan är tillgängligt för allmänt ändamål. Parkering finns anordnad inom fastigheterna.

### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att mark för allmänt ändamål där friytorna ingår, övergår i kvartersmark. Dock ges endast en mindre möjlighet till ytterligare byggnation, varför den största delen av friytor behålls. Användningen för Getinge 4:15 ändras till B - bostäder. Användningen ändras till BD - bostäder och vård för fastigheten Getinge 5:26 vilket är en servicefunktion som även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten i Getinge.

## **Mark och vegetation**

### **Natur- och grönområden**

Inom fastigheten finns anordnade grönytor.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av fastigheten berörs av strandskydd.



### *Planförslaget*

Planförslaget innebär att fastigheten som får bebyggas för Getinge 4:15 begränsas till 15 % jämfört med dagens bebyggda 12 %. För Getinge 5:26 begränsas exploateringsgraden till 40 %, jämfört med dagens bebyggda 20 %. Planförslaget ger därför goda förutsättningar för att bevara de befintliga grönytorna, till skillnad från dagens detaljplan som ger möjlighet att bebygga hela fastigheten.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet omfattas inte av något vattenskyddsområde.

### *Planförslaget*

Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten på något märkbart sätt.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet gränsar till ett område med låg radonrisk.

### *Planförslaget*

Fastigheten berörs inte av någon radonrisk.

### **Kulturmiljöer och fornlämningar**

Några kända fornlämningar finns inte i området. Området omfattas inte av kulturmiljöprogram. Båda fastigheterna är med i kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt bebyggelse och har beteckningen klass C. Byggnaderna är byggda på 1950 talet med en gedigen tegelarkitektur. Byggnaderna får en varsamhetsbestämmelse för att skydda byggnadernas kulturhistoriska värde.

## **Teknisk försörjning**

### **Energiförsörjning**

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi 2010-2014 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

I området finns ingen fjärrvärme utbyggd.

Servisledningar för el ansluter till fastigheterna. Kontakt tas med E.ON inför eventuella markarbeten.

### E.ON GAS

Servisledning för gas finns till fastigheten Getingen 4:15 och Getinge 5:26. Avtal mellan fastighetsägaren och E.ON GAS har träffats.

Tele

Skanova har flera teleledningar inom området, kontakt tas inför eventuella markarbeten.

*Planförslaget*

Planförslaget innebär inga förändringar i energiförsörjningen.

### **Dricks-, dag- och spillvatten**

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Planförslaget

Planförslaget kräver inga förändringar i VA-nätet.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfall och avfall från äldreboenden sköts av HEM och bygger på källsortering. Ca 300 meter väster om planområdet finns en befintlig återvinningsstation som tillgodoser källsorteringens fraktioner.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar i avfallshanteringen.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

#### Tid

Sept 2014

Juni 2015

Dec 2015

#### Planprocessen

Samråd

Granskning

Antagande

### Genomförande

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

### Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik o fritids förvaltningen
El, fjärrvärme o bredband	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare/exploatör

### Huvudmannskap

Det finns ingen allmänplatsmark inom planområdet

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet innefattas av fastigheterna Getinge 4:15 och Getinge 5:26. Planen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

### Servitut

Inom området finns idag befintliga ledningsrätter för underjordiska ledningar som är ”u”- markerade i detaljplanen. Det finns även ett befintligt servitut för en värmekulvert, till förmån för Getinge 5:26 och belastar Getinge 4:15.

### Gemensamhetsanläggning

Inom området finns en befintlig gemensamhetsanläggning Getinge GA:1. Deltagande fastigheter är Getinge 4:15 och Getinge 5:26. Området för gemensamhetsanläggningen är i detaljplanen markerat med g.

## Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark initieras, ansvaras för och bekostas av berörd fastighetsägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren. Avgift för elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering inom planområdet). Avgiften erläggs av fastighetsägaren.

Detaljerade undersökningar, avseende t.ex. geologi, markens bärighet och markradonförekomst, som kan krävas vid nybyggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Ett ramavtal som reglerar kostnaderna för detaljplanen har upprättas med fastighetsägaren till Getinge 5:26.

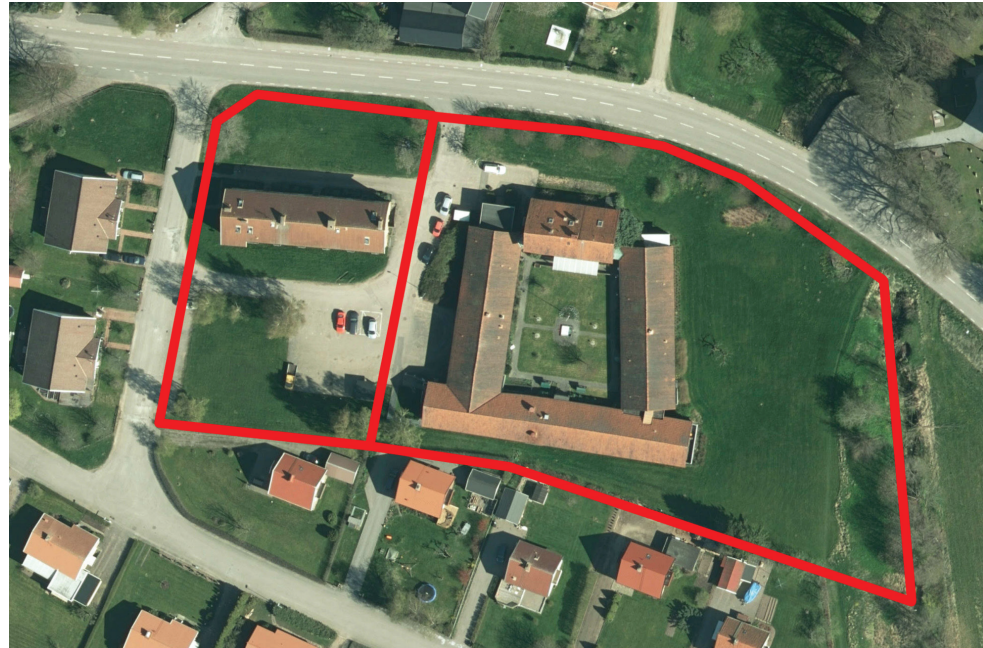
## Medverkande tjänstemän

- Jennie Hemborg, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström  
planchef

Lasse Sabell  
planarkitekt



## **BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING**

---

tillhörande detaljplan för

# **GETINGE 4:15 OCH 5:26**

Göteborgsvägen 703, 707 - 711, GETINGE, HALMSTADS KOMMUN

plan 1093 K

Kommunstyrelsen 2015-11-24

---

## LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva fastigheten Getinge 4:15 för bostäder och 5:26 för användningen bostäder och vård. Gällande detaljplan medger användningen allmänt ändamål, vilket är en beteckning som användes i äldre lagstiftning för all verksamhet med kommunalt eller statligt ägande. Fastigheten Getinge 4:15 och 5:26, som används för äldreboende, har tidigare ägts av kommunen, men har nu sålts och är i privat ägo. Planförslaget innebär att tillåten användning för fastigheterna ändras från A - allmänt ändamål till B - bostäder för Getinge 4:15 samt för 5:26 BD - bostäder och vård. Samtidigt införs en bestämmelse som reglerar största tillåtna byggnadsarea till 15 % av fastighetsarean för Getinge 4:15 samt 40 % för 5:26. Största nockhöjd blir 10 meter vilket motsvarar den tidigare tillåtna byggnadshöjden 7,6 m.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Anledningen är att planen endast säkerställer möjlighet till en fastighetsdelning med pågående markanvändning och att inga värden som skyddas av Miljöbalken bedöms påverkas negativt.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905), bilaga 4. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

### Nuvarande markanvändning

Inom området gäller detaljplan ELD 16 laga kraft 1975-09-23. För planområdet är tillåten användning reglerad till allmänt ändamål. Ingen begränsning av byggnadsarean finns angiven. Högsta byggnadshöjden är 7,6 meter. Genomförande tiden för detaljplanen har gått ut. Marken används för bostäder respektive ett äldreboende.

### Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, antagen 2002-12-12, är området utpekade som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner. Inga pågående projekt finns i närheten.

### Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas ha på området. I de fall båda vänsterspalterna blir ikryssade innebär planen sannolikt en betydande miljöpåverkan (området är känsligt och påverkan är stor), medan kryss i båda högerspalterna innebär att miljöpåverkan är liten (området är inte känsligt och påverkan är liten).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
<b>Platsens betydelse</b>						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Vårds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet. Närmaste natura 2000 område är Skipås som ligger ca 6 km från planområdet. Fastigheten ligger 350 meter ifrån ett område av riksintresse, naturvård Slissån - Suseån. Planförslaget bedöms inte påverka området av riksintresse.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Ingen ny naturmark tas i anspråk. Planförslaget bedöms inte påverka hushållning med mark och vatten.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på natur, kulturvärden och friluftsliv.
Miljöbalken 7 kap: Naturresevat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av strandskydd.
		x			x	<u>Vattenskyddsområde</u> Planområdet berör inget vattenskyddsområde.
		x			x	<u>Naturresevat</u> Planområdet berör inget naturresevat .
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Ingen del av planområdet omfattas av biotopskydd.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Byggnaderna har C-klass i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering, husen är uppförda på 50 talet med gedigen tidstypisk tegelarkitektur. En varsamhetsbestämmelse införs i plankartan.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan.



FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Planförslaget bedöms inte påverka bullernivåer
Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till en försämrad luft kvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normal radonrisk
Risk för olyckor		x			x	Planområdet ligger inte i en zon där det finns risk för skred, ras eller översvämning.
Skred, ras, översvämning						
Förorenad mark		x			x	Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet.
Landskapsbild		x			x	Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden.

## Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

Nedan följer en beskrivning av vilka miljö kvalitetsnormer som kan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnormen i och med planens antagande.
Nationella miljömål  - Begränsad Klimat- påverkan  - God bebyggd miljö	Programförslaget medför inga nämnvärda förändringar i uppfyllandet av miljömål jämfört med dagens situation.

### Effekter av tilltänkt markanvändning

Nedan följer en beskrivning av effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan, och effekter med oklar miljöpåverkan som riskerar att vara betydande. Effekternas sannolikhet, varaktighet och komplexitet beskrivs också här.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	1. Planens genomförande bedöms inte bidra till några negativa effekter på miljön.
Effekternas sannolikhet	1. -
Effekternas betydelse och komplexitet	1. -
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. -

### Samhällsbyggnadskontoret

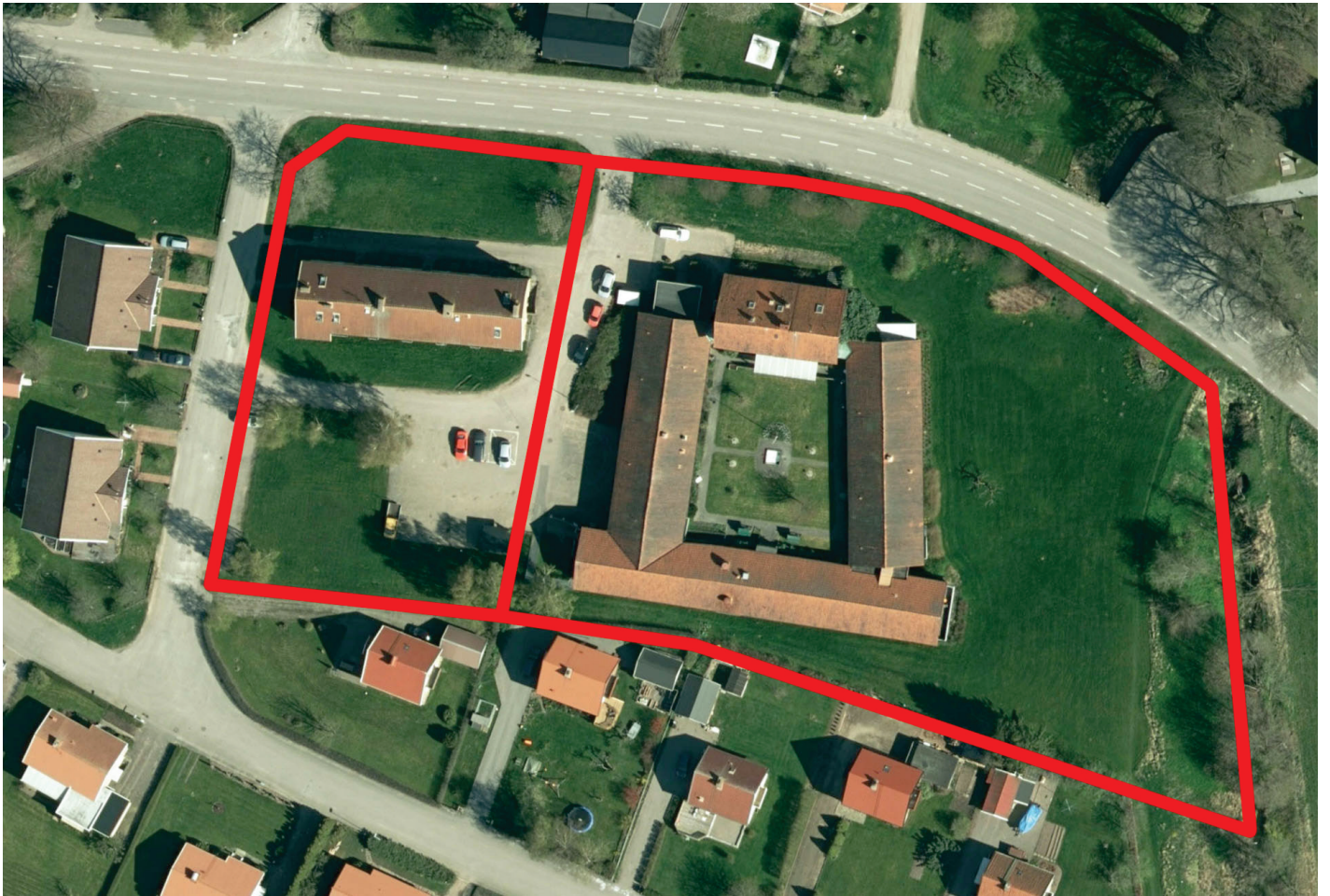
Cecilia Bergström  
*Planchef*

Lasse Sabell  
*Planarkitekt*

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

## GETINGE 5:26 m.fl.



Getinge , HALMSTADS KOMMUN  
Plan 1093 K

Normalt förfarande, KS 2014/0133  
KSU 2015-11-16

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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

Samhällsbyggnadskontoret fick 2014-02-11 KSU § 35i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Getinge 5:26. Samtidigt togs beslut om samråd och granskning. Samråd/granskning genomfördes under tiden 19 februari - 26 mars 2014. Vid detta samråd framkom det att det fanns ett behov av en utökad byggrätt för fastigheten Getinge 5:26. Detta för att man på sikt skall kunna anpassa verksamheten till dagens standard. 2014-05-27 KSU § 140 togs ett beslut om denna förändrade planeringsinriktning. Ett förnyat samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-16 § 201 genomförts under tiden 26 september - 3 november 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 10 av 15 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- E.ON Elnät AB
- Kulturmiljö Halland
- Lantmäterimyndigheten
- E.ON
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden
- LBVA

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Karttekniska yttranden
- Varsamhetskrav/skydd
- Naturminne (nu borttagna almar)
- Dagvatten

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan justeras i enlighet med lantmäterimyndighetens och byggnadsnämndens yttrande. En varsamhetsbestämmelse införs.

## GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2015-05-2 § 146 genomförts under tiden 22 maj - 22 juni 2015. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Åtta yttranden har inkommit från femton (15) berörda remissinstanser. Följande fem remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Byggnadsnämnden
- KulturmiljöHalland
- E-ON GAS Sverige AB
- E-ON ELNÄT Sverige AB

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- plantekniska frågor

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Begreppet tomtgräns byts ut mot fastighetsgräns på plankartan.

## YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

### LÄNSSTYRELSEN

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter under första samrådet 2014-03-26 (diarienummer 402-1619-14) och under andra samrådet 2014-10-29 (diarie-nummer 402-7125-14).

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 inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har för övrigt ingen erinran.

#### Kommentar

*Halmstads kommun noterar att Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.*

# YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

## BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men vidhåller att bestämmelse om våningsantal inte är nödvändig i detaljplanen.

Byggnadsnämnden vill också påpeka att begreppet fastighetgräns är lämpligare att använda i en detaljplanebestämmelse än begreppet tomtgräns.

### **Kommentar**

*Begreppet tomtgräns byts ut mot fastighetsgräns på plankartan.*

*Detaljplanen blir tydligare med en bestämmelse om våningsantal.*

## ÖVRIGA REMISSINSTANSER

### KULTURMILJÖ HALLAND

Det nya detaljplaneförslaget avser framför allt möjliggöra ändring av äldreboendet så att det funktionsmässigt lever upp till dagens standard.

Fastigheterna ligger ej i riksintresse och ej nära några fornminnen. Byggnaderna på fastigheterna får varsamhetsbestämmelse för att skydda det kulturhistoriska värdet, vilket Kulturmiljö Halland ställer sig positivt till.

### **Kommentar**

*Kommunen noterar att Kulturmiljö Halland är positiv till varsamhetsbestämmelsen.*

### E.ON GAS SVERIGE AB

Vi noterar i samrådsredogörelsen att ni noterat våra synpunkter, men saknar fortfarande u-område för våra distributionsledningar. I vårt förra yttrande skrev vi:

Distributionsledningen längs med Skattagårdsvägen och Göteborgsvägen hamnar inom kvartersmark eller blir berört av restriktionsområdet för denna. Varav att vi i kommande detaljplan hemställer att distributionsledningen skyddas med ett 5 meter brett u-område med gasledningen i mitten. Och där det i planbestämmelserna står att ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock”.

### **Kommentar**

*Informationen noteras, avtal har träffats mellan mellan fastighetsägaren och E:ON.GAS.*

### E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi har inget mer att erinra än vad som påtalats i tidigare samrådsyttrande.

### **Kommentar**

Informationen noteras

### **SKANOVA**

Vi har noterat att ni har inskrivet i handlingarna att vi har ledningar på tomterna och att ni skall kontakta oss för ledningskontroll innan byggstart.

För ledningsutsättning kontakta Samhällsingången 020-505000.

I övrigt så har vi inget ytterligare att invända mot gällande detaljplaneförslag.

### **Kommentar**

Informationen noteras

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

- Räddningsnämnden
- Swedgas AB
- Miljö - och hälsoskyddsämnden

## **SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE**

### **Kommentar**

*Inga yttranden har inkommit.*

## **ÖVRIGA SYNPUNKTER**

Synpunkter lämnade vid samrådsmöte, muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström  
planchef

Lasse Sabell  
planarkitekt



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

## GETINGE 5:26 m.fl.



Getinge , HALMSTADS KOMMUN  
Plan 1093 K

Normalt förfarande, KS 2014/0133  
Samhällsbyggnadskontoret 2015-04-28

# REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

## PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. 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

Samhällsbyggnadskontoret fick 2014-02-11 KSU § 35i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Getinge 5:26. Samtidigt togs beslut om samråd och granskning. Samråd/granskning genomfördes under tiden

19 februari - 26 mars 2014. Vi detta samråd framkom det att det fanns ett behov av en utökad byggrätt för fastigheten Getinge 5:26. Detta för att man på sikt skall kunna anpassa verksamheten till dagens standard. 2014-05-27 KSU § 140 togs ett beslut om denna förändrade planeringsinriktning.

Ett förnyat samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2014-09-16 § 201 genomförts under tiden 26 september - 3 november 2014. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 10 av 15 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- E.ON Elnät AB
- Kulturmiljö Halland
- Lantmäterimyndigheten
- E.ON
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Byggnadsnämnden
- LBVA

### Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Karttekniska yttranden
- Varsamhetskrav/skydd
- Naturminne (nu borttagna almar)
- Dagvatten

## SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plankartan justeras i enlighet med lantmäterimyndighetens och byggnadsnämndens yttrande. En varsamhets bestämmelse införs.

# YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

## LÄNSSTYRELSEN

### Länsstyrelsens bedömning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

#### Råd om tillämpning av PBL och miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att det därför inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning.

Kulturmiljö

Bebyggelsen på båda fastigheterna finns med i länets bebyggelseinventering och bedöms där ha kulturhistoriskt värde enligt klass C. Länsstyrelsen anser att de bör skyddas med lämpliga planbestämmelser.

Naturminne

Det finns uppgifter om ett naturminne i form av nio äldre almar på fastigheten Getinge 5:26. Troligen har dessa almar fått almsjukan, dött och har tagits bort och i så fall är inte naturminnesskyddet aktuellt längre. Skulle träden finnas kvar gäller skyddet. Naturminne är en skyddsform som på många sätt fungerar som naturreservat, fast den gäller enstaka objekt.

### Kommentar

*Kommunen noterar att Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.*

*En varsamhetsbestämmelse införs i plankartan.*

*Almarna finns inte kvar.*

*Informationen noteras.*

# YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

## BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2014/0133, gällande samråd för detaljplan för Getinge 4:15 och 5:26, i enlighet med detta delegationsbeslut. Byggnadsnämnden är positiv till planförslaget men har erinran enligt följande.

På plankartan finns en bestämmelse om maximalt två våningar. Boverket har fått ett regeringsuppdrag om att förtydliga begreppen för vind och våning etc. Detta pågår och är inte avslutat. Idag vet vi således inte vad vi egentligen bestämmer när vi sätter ett visst våningsantal i en ny detaljplan. Denna bestämmelse om antal våningar är inte heller nödvändig. En nockhöjd är föreslagen som korresponderar till befintliga byggnaders nockhöjd. Inom denna nockhöjd får två användbara våningsplan rum. Byggnadskontoret föreslår att bestämmelsen om antal våningar stryks från planen.

Byggnaderna är C-klassade i Kulturmiljö Hallands byggnadsinventering från 2006. Byggnaderna ingår i nytt kulturmiljöprogram för Hallands kommun som ligger som underlagsmaterial till ny översiktsplan. Byggnadskontoret finner därför att en k-bestämmelse om varsamhet vid förändring kan vara lämplig.

### **Kommentar**

*Plankartan kompletteras med en k- bestämmelse om varsamhet vid förändring och underhåll införs.*

## LBVA

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och är sedan tidigare anslutna till det kommunala va-nätet.

Fastigheten Getinge 5:26 har även anslutning för sprinklerinstallation avsedd för brandbekämpning.

Utgångspunkten för dagvattenhantering är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till en ökad belastning på VA-nätet.

Detaljplaneförslaget innebär en möjlighet till ökad bygggrätt.

Förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till en ökad belastning på dagvattennätet. Vid ökad hårdgörandegrad ska fördröjningsåtgärder vidtas så att dagvattenflödet från planområdet inte ökar i förhållande till dagens flöde.

### **Kommentar**

*Plankartan kompletteras med en upplysning om att dagvattenflödet inte får öka i förhållande till dagens flöde.*

## KULTURMILJÖ HALLAND

De aktuella fastigheterna är registrerade i Bebyggelseinventeringen 2006, klass C, för dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnaderna ingår även i den utökade kulturmiljön, Getinge kyrkby (område 3), som redovisas i det nya kulturmiljöprogrammet för Halmstadskommun (prel tryckning nov 2014).

Med hänvisning till ovanstående bör byggnaderna få skydds och varsamhetsbestämmelser.

Byggnaderna har en gedigen 1950-tals arkitektur med gult och rött tegel i fasader samt sadeltak täckta med lertegel. karakteristiska detaljer är bl.a. balkonger och entrédörrar.

### **Kommentar**

*Plankartan kompletteras med en k- bestämmelse om varsamhet vid förändring och underhåll införs.*

## LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

### Plankarta

Inom fastigheten Getinge 4:15 finns områden som är upplåtna till gemensamhetsanläggningen Getinge ga:1. Ett av områdena korsas på planförslaget av ett u-område. Borde inte beteckningen ”g” för gemensamhetsanläggningen även stå inom detta u-område?

### Kommentar

*Plankartan justeras i enlighet med yttrandet.*

## ÖVRIGA REMISSINSTANSER

### E.ON ELNÄT AB

Yttrande gällande samråd över detaljplan för Getinge 4:15 och Getinge 5:26 i Getinge Halmstads kommun, KS 2014/0133

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. E.ON Elnät har endast servisledningar i mark inom fastigheterna ovan, [...] I planbeskrivningens avsnitt ”Teknisk försörjning” står att kontakt ska tas med E.ON inför eventuella markarbeten, vilket är lämpligt. (dock stämmer inte fastighetsbeteckningen). E.ON Elnät förutsätter att våra befintliga anläggningar kan behållas i befintligt utförande och läge. Eventuella flyttningar eller ändringar bekostas av den som så begär.

### Kommentar

*Informationen noteras*

### E.ON GAS AB

Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar och en servisledning som går in till byggnad. Innan arbetet påbörjas i närheten av ledningarna bör kontakt tas med E.ON Gas för ledningsvisning, tfn 020-22 24 24. Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2011) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Distributionsledningen längs med Skattagårdsvägen och Göteborgsvägen hamnar inom kvartersmark eller blir berört av restriktionsområdet för denna. Varav att vi i kommande detaljplan hemställer att distributionsledningen skyddas med ett 5 meter brett u-område med gasledningen i mitten. Och där det i planbestämmelserna står att ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock”.

Det är viktigt att ett detaljerat samråd med vår områdeshandläggare Alrik Pettersson, tfn 070-694 75 47 äger rum redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Om ledningar måste flyttas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av planen, förutsätter E.ON Gas att exploitören svarar för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

I Planbeskrivningen på sidan 9, under stycket ”Teknisk Försörjning”, bör det av texten framgå att E.ON Gas Sverige AB har befintlig gasledning inom området.

Då vi har distributionsledningar för natur- och biogas i närområdet, så kan vi där med erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas för planerad verksamhet.

#### **Kommentar**

*Informationen noteras, diskussion förs mellan fastighetsägaren och E:ON gällande gasledningen på 5:26.*

## **SKANOVA**

Ni har noterat att [...] vi har ledningar på tomterna och [...] kontakt skall tas för ledningskontroll innan byggstart.

För ledningsutsättning kontakta Samhällsingen 020-505000.

I övrigt så har vi inget ytterligare att invända mot gällande detaljplaneförslag.

#### **Kommentar**

*Informationen noteras*

## **HEM**

Halmstad Stadsnät har för avsikt att erbjuda fastigheter i det detaljplanerade området en fiberanslutning.

I övrigt har vi inga speciella synpunkter i ovanstående ärende.

#### **Kommentar**

*Informationen noteras*

## **REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN**

- Teknik och fritidsnämnden
- Miljö och hälsoskyddsnämnden

## SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga yttranden från sakägare har inkommit

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger ej rätt att överklaga planförslaget.

## FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

### SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS

### ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström  
planchef

Lasse Sabell  
planarkitekt

## UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum  
2016-01-13

Dnr KS 2014/0133

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 24 november 2015, § 378 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **GETINGE 4:15 och 5:26, Getinge, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1093 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 27 november 2015.

Länsstyrelsen har den 7 december 2015 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 22 december 2015**.

Samhällsbyggnadskontoret den 13 januari 2016.

Ann-Britt Thörner

Sändlista  
Länsstyrelsen  
Alla Byggnadskontoret  
SHBK Plan och Mex  
Fastighetskontoret  
Teknik- och fritidsförvaltningen  
LBVA