

PLANBESKRIVNING

MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

ENDRÄKTEN 2 m. fl.

Halmstad, HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande

Kommunfullmäktige 2013-04-16

Plan 1051 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
9	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
23	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

INLEDNING

Planering och byggande regleras av Plan och Bygglagen (PBL). Grundläggande är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dag och för kommande generationer.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Programsamrådsredogörelse
- Samrådsredogörelse

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Planprogram
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Minnesanteckningar från programsamrådsmöte
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Övriga utredningar:

- Riskhänsyn i planeringen, farligt gods på järnvägsleden, 2011-10-07, Tyréns AB
- Rapport geoteknisk och markmiljöundersökning, 2012-03-20, Tyréns AB
- Bullerutredning, 2011-11-24, Tyréns AB
- Dagvattenberäkning 2011-09-16, Tyréns AB

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration. Till planen hör planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samrådet har en samrådsredogörelse över inkomna synpunkter tillkommit.

Planbeskrivningen och illustrationskartan skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i tre till fem våningar inom fastigheterna Endrårten

2, Eskadern 3 samt Epilogen 5 och 6.

Den tidigare sporthallen inom Endräkten 2 har rivits vilket möjliggör för ny bebyggelse inom fastigheten. Förtätning av stadsbebyggelsen sker även inom fastigheterna Epilogen 5 och 6 där flerbostadsbebyggelse föreslås på den befintliga parkeringen samt inom Eskadern längs Ridhusvägen för att skapa ett tydligt gaturum inom området.

Detaljplanens handläggning

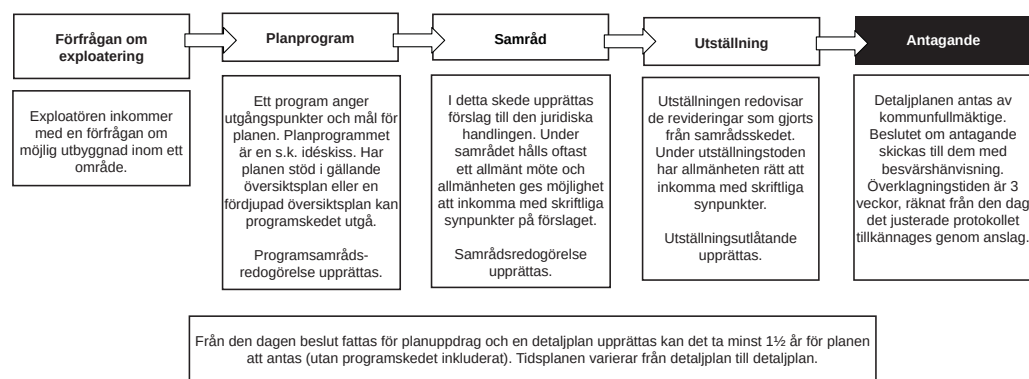
Uppdrag

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade 2008-05-27 KBU § 195 att ge byggnadskontoret i uppdrag att utarbeta planprogram för Eskadern 3 och Endräkten 2 m.fl. med inriktning mot bostadsbebyggelse och rivning av befintlig Sporthall enligt den föreliggande översiktliga planutredningen daterad 2008-05-16.

Kommunstyrelsens beredningsutskott beslutade även att ge fastighetsnämnden i uppdrag att hantera rivningsprocessen för byggnaden samt att utarbeta erforderliga avtal.

Byggnadsnämnden beslutade 2008-06-18 BN § 278 att ge byggnadskontoret i uppdrag att utarbeta planprogram för Endräkten 2 och Eskadern 3 m.fl. med inriktning mot bostadsbebyggelse och rivning av befintlig Sporthall enligt den föreliggande översiktliga planutredningen daterad 2008-05-16.

Planförfarande och tidplan



Framtagandet av en detaljplan, kan se olika ut beroende på komplexiteten i ärendet. Den vanligaste förfarandet är normalt plangenomförande. I andra fall är planfrågan av begränsad betydelse och hanteras med enkelt plangenomförande. Gemensamt för alla processerna är att berörda alltid

ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd. Detaljplanen Endräkten 2 m fl handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 1987:10). Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Efter utställning har inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats i ett utlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under våren 2013.



Planområdets läge i Halmstad

Plandata

Lägesbestämning och areal

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Halmstad ca 700 meter norr om Stora Torg. Detaljplanen gränsar till Järnvägsleden i söder och öster. I övrigt gränsar området till några mindre gator, parkmark samt befintlig bebyggelse. Detaljplaneområdet omfattar ca 3 ha. För närmare avgränsning, se tillhörande plankarta.

Markägoförhållanden

Halmstads kommun är ägare till samtlig mark inom planområdet.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns som en bilaga. Den samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Med hänsyn till resultatet i behovsbedömningen av miljöbedömningen för planförslaget bedömer byggnadskontoret att ett genomförande av detaljplanens syfte inte antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver göras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger ingen precisering av markanvändningen för planområdet annat än befintlig bebyggelse. Planförslaget kan därför anses överensstämma med översiktsplanens intentioner då centrumnära mark förtätas med bostadsbebyggelse.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen upprättats. Programmet redovisade ny bostadsbebyggelse, kontor samt en översyn av infrastrukturen. Ett tillskott av grönytor föreslås också i planprogrammet.

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-06-23 § 217 genomförts under tiden 21 juli - 20 september 2010. Inkomna synpunkter finns sammanställda och kommenterade i en programsamrådsredogörelse som antagits av kommunstyrelsen.

Inkomna synpunkter har lett fram till att i planprogrammet föreslagna struktur föreslås ligga som huvudsaklig grund för framtagande av aktuellt detaljplaneförslag. Dock har parkeringshuset inom Endräktens östra del tagits bort efter synpunkter i programsamrådet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller ett flertal olika detaljplaner. Nedan beskrivs endast de delar av planerna som ligger inom planområdet:

Stadsplan 92 från 1942: Gäller bland annat för fastigheten Eskadern 3. Planen medger bostadsändamål i tre våningar som ska ordnas i slutet

byggnadssätt, park samt gata.

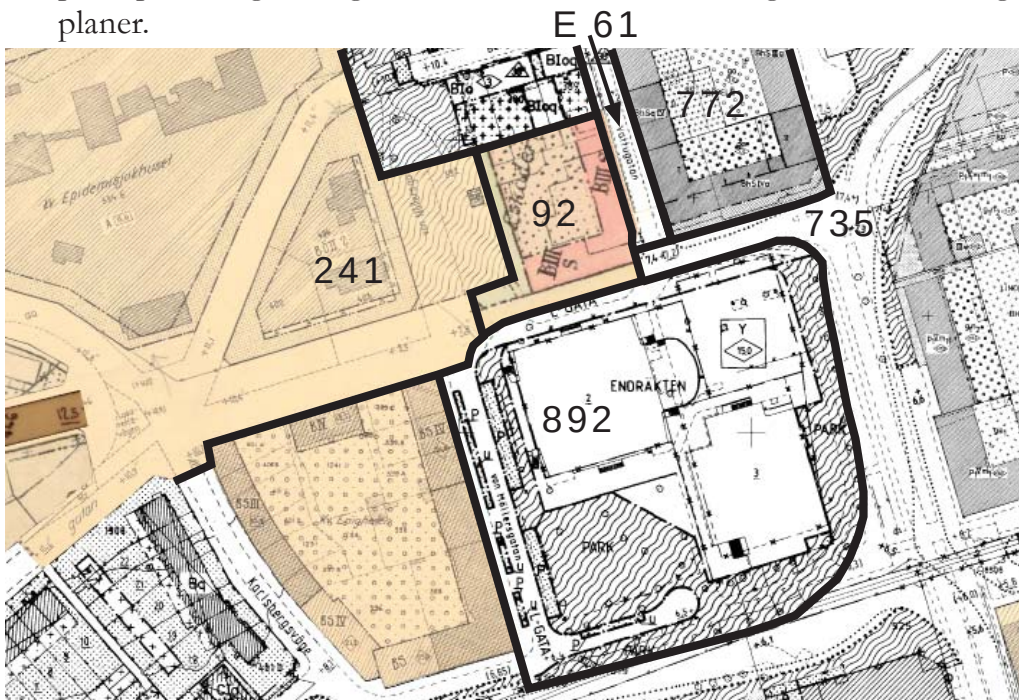
Stadsplan 241 från 1952: Gäller bland annat för fastigheterna Epilogen 5 och 6 samt Övre Badhusparken. Planen medger bostadsändamål i två våningar, parkmark, transformatorstation samt gata.

Stadsplan 735 från 1985: Reglerar gatumark för del av Ridhusgatan.

Stadsplan 772 från 1987: Reglerar en liten remsa parkmark längs med Ridhusgatan.

Detaljplan E 61 från 1992: Reglerar gatumark för Eskadern 3 samt Vattugatan.

Detaljplan 892 från 1994: Gäller bland annat för fastigheterna Endrårkten 2 och 3 samt Nedre Badhusparken. Planen reglerar idrottsändamål, park, parkering samt gata. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Gällande detaljplaner inom planområdet

Kommunala planer, program och policy

Förutom gällande lagstiftning rörande planering och byggande finns en rad mål och riktlinjer för Halmstads kommun:

Vision Halmstad 2020

Ett visionsarbete pågår kring Halmstads framtida utveckling. Värdegrunden som genomsyrar arbetet säger:

Vår vision om Halmstad 2020 bygger på demokratiska värden. Alla Halmstadsbor ska ha möjligheten till delaktighet i de demokratiska processerna. I Halmstad har alla människor lika värde och vår gemenskaps kännetecken är ömsesidig respekt. Alla medborgare som möter kommunens verksamhet ska känna att de har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Halmstads kommuns utveckling ska vara långsiktigt hållbar. Detta innebär att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgoda sina behov.

Ekohandlingsprogram 2009-2012

Sedan augusti 1994 är Halmstad en ekokommun. Ett nytt ekohandlingsprogram antogs 2008-12-17 av kommunfullmäktige. I ekohandlingsprogrammet finns kommunens ambition och inriktning för bland annat miljöanpassade transportsätt, lokal produktion av förnyelsebar energi och energisnålt byggande. Syftet med ekohandlingsprogrammet för ekokommunen Halmstad är att driva på utvecklingen av det hållbara samhället.

Handikappolitiskt program

Kommunens handikappolitiska program innebär att stor omsorg ska ägnas åt att åstadkomma god tillgänglighet för alla brukare i alla planeringssammanhang.

Barn- och ungdomsplan

Inför beslut i kommunala nämnder ska en beskrivning av konsekvenser för barn och ungdomar göras i de fall besluten kan påverka barn och ungdomars situation.

Halmstads gröna värden

Halmstads gröna värden är ett handlingsprogram för att kartlägga, säkerställa och utveckla naturkapitalet i Halmstads kommun. Programmet är antaget av Kommunfullmäktige 2008-03-27.

Fastighetsplan

För kvarteret Epilogen finns ett förslag till tomtindelning 1380K-T439 upprättat den 12 april 1957. Tomtindelningen omfattar Epilogen 4, 5 och 6. Dessa fastigheter har endast till viss del bildats enligt tomtindelningen. Då fastigheterna Epilogen 2 och 3 ingår i planområdet så kommer förutsättningarna för dessa att förändras. Tomtindelningen fastställd 1957-04-12 (T439) upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Riksintresse och förordnande

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen.

I anslutning till planområdet, ca 100-200 m, finns följande områden av riksintresse:

- Galgberget norr om planområdet omfattas av riksintresse för naturvård.
- Halmstads innerstad som ligger söder och sydväst om planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvård.
- Nissan som ligger öster om planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Planområdet omfattar de två parkerna Övre och Nedre Badhusparken. Parkerna innehåller högre vegetation, bl a i form av äldre bokträd. Parkerna består i övrigt av gräsytor med grusade gångstigar samt lekpark. Den nordligaste parken (Övre Badhusparken) går i förlängningen upp mot Galgberget där det finns utpekad ädellövskog. Stora delar av den mark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse utgörs idag av parkeringsytor. Mitt igenom planområdet går Ridhusgatan från vilket det går ett antal angränsningsgator. I övrigt består området av kvartersmark och befintlig bebyggelse.

Planförslaget

Planförslaget innebär att främst öppna ytor som idag används för parkeringsändamål tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Nedänför Galgberget finns idag den större grundvattentäkten Byaledet. Vattenskyddsområdet sträcker sig dock inte över de aktuella fastigheterna i planförslaget.

Inom och i angränsning till planområdet finns det sedan tidigare tre stycken geotekniska undersökningar registrerade, varvid två av dessa pekar på högt grundvatten.

1. Poppeln 13

1987 genomförde VIAK en översiktlig geoteknisk undersökning med skruv- och trycksondering för flerbostadshus på fastigheten poppeln

13. Undersökningen beskriver marken enligt följande: fyllning, sväm- och flygsand, sand. Delvis torvinslag.

2. Endräkten 2

1982 genomförde Kjessler och Mannerstråle en översiktlig grundvattenkontroll avseende grundvattenförhållandena på Endräkten 2. Det genomfördes även en detaljerad provpumpning med kontroll av grundvattenförhållandena vid Sporthallen vid samma tidpunkt.

Grundvattennivån i området är hög. 1982 inträffade en inträngning av grundvatten i Sporthallens källare varpå utredningen ovan genomfördes. För att hålla nere grundvattennivån i området föreslog utredningen att två brunnar anläggs där vatten kan pumpas vid behov. Jordlagren i undersökningsområdet består uppifrån av matjord, sand-grus-fyllning, sand, grusig jord på berg. Bergytan påträffades på 7,5 till 12 meters djup. Grundvattenytan låg vid mätningen på 3-4 meter från markytan.

3. Endräkten 3

1962 genomförde Sveriges geologiska undersökning en detaljerad geoteknisk undersökning med spad- och kolvprovtagare för badhuset på fastigheten Endräkten 3. Undersökningen beskriver marken enligt följande: fyllning, svallsand med mjäla, lera och torv. Även högt grundvatten angavs i rapporten.

Förorenad mark

Inom och i angränsning till programområdet finns två stycken fastigheter med utpekad förorenad mark. De båda områdena som är utpekade ligger i anslutning till varandra i programområdets norra del.

Eskadern 3

F1380-0075

Bensin och olja

Esso, Ridhusgatan, sporthallen och nya bilverket

Poppeln 1

F1380-0191

Kemtvätt

Snabbtvätt kemiska

Bostadshus med affärslokal. I dag är det kylrum i lokalen.

Inom Eskadern 3 har det tidigare funnits en bensinstation. I nu utförd undersökning togs jordprov ut kring påträffat metallföremål i marken (vilket kan vara en cistern) och sändes på analys. Resultat från utförd

undersökning är inte utvärderat i denna rapport då Halmstad kommun har valt att anmäla bensinstationen till Spimfab som ett eventuellt spimfabobjekt. I sånt fall kommer bensinstationen att bli undersökt och eventuellt åtgärdad av miljöfonden Spimfab. Övrig jordprovtagning inom Eskadern 3 visar på en halt av PAH H överskridande riktvärdet för KM i en punkt (T1). Det kan inte uteslutas att föroreningen är kopplad till den fd bensinstationen då ingen undersökning är gjord på den fd bensinstationen. Föroreningens utbredning och koppling till bensinstationen bör utredas vidare.

Planförslaget

För Epilogen 5 och 6 samt Endräkten 2 bedöms inga åtgärder behöva utföras. Laboratorieanalyser på grundvattnet inom Endräkten 2 och Eskadern 3 uppvisar inga tecken på att vara påverkade av föroreningar från den fd Kemtvätten på Poppeln 16. Inga åtgärder bedöms behöva utföras.

Ytterligare markundersökning inom Eskadern 3 kommer i samarbete med Spimfab att tas fram i det fortsatta planarbetet då den delen av planområdet varit en bensinstation. Fastigheten kommer vid behov att saneras till naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, då intentionerna är att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Planområdet ingår i kulturmiljövårdsprogrammet Galgberget - Radioplan.

I handlingen Bevara Halmstad beskrivs bland annat följande i anslutning till planområdet: *Området speglar med skiftande förtecken "flykten från stenstaden" och upplösningen av den gamla fästningsberoende stadskroppen som ram för bebyggelsen.*

Bebyggelsen vid Bergsgatan, norr om detaljplaneområdet, visar de mindre bemedlades bostadsförhållanden vid slutet av 1800-talet, där flykten från staden till områden i periferin skedde av ekonomiskt nöd tvång för den snabbt växande arbetarbefolkningen. De låga envåningshusen i tegel är ursprungligen uppförda för två eller flera familjer och beboddes av hantverkare och arbetare. Husen har en halvt agrar karaktär genom bevarade uthus som fugerat som höns hus, stall, vedbod etc.

En samtida tendens att vidga stenstadsområdet utanför stadskärnan kan studeras vid von Möllersgatan med inslag av högklassiga hyreshus för bättre bemedlade delar av befolkningen. Fasadutformningen är varierad inom ett givet tema. Det sammanhållande inom temat är putsfasaderna, fönsterutformningen, den ljusa färgsättningen och det röda takteglet.

Byggnadsinventering

Planområdet gränsar till ett flertal byggnader som är utpekade i byggnadsinventeringen som klass B och C samt byggnader utpekade i Bevara Halmstad av byggnadsklass 1 och 2. Stora delar av bebyggelsen som gränsar till planområdet omfattas även av miljöklass M - § 38 område. På grund av detta bör ny bebyggelse uppföras med hänsyn till den befintliga karaktären i området.



Bebyggelse utpekad i byggnadsinventeringen

Endast byggnader som gränsar till planområdet kommer att redovisas utförligare.

Kvarteret Enigheten

Inom fastigheterna Enigheten 10-12 finns mycket välbevarade och vackra 1920-tals hyreshus i nyklassicistisk stil av klass B och byggnadsklass 1, ritade av arkitekten Uno Fortmeijer. Husen är i fyra våningar med sadeltak och putsad fasad. Takmaterialet består av Tegel.

På Enigheten 13 ligger ett mycket välbevarat hyreshus i nyklassicistisk stil från 1920-talet av klass B samt byggnadsklass 1. Byggnaden är friliggande i tre våningar med sadeltak och putsad fasad. Takmaterialet består av tegel.

På Enigheten 9 ligger ett välbevarat kvartershus från 1850-1920 i jugendstil av klass B samt byggnadsklass 1. Byggnaden är i fyra våningar



Byggnader inom fastigheterna Enigheten 8-12

med sadeltak och putsad fasad. Takmaterialet består av plåt.

På Enigheten 1 ligger ett radhus i bebyggelsemiljö uppfört på 1920-talet av egnahemsföreningen. Arkitekten som ritat huset är Uno Fortmeijer. Byggnaden har tre våningar med sadeltak och putsad fasad. Takmaterialet består av tegel.

På Enigheten 8 ligger ett välexponerat vackert jugendhus i hörnläge vid Nedre Badhusparken. Huset är från 1906 och ritat av arkitekten H Malmros. Byggnaden har fyra våningar med sadeltak och putsad fasad. Takmaterialet består av plåt.

Samtliga byggnader inom kvarteret Enigheten har ett arkitektur- och byggnadshistoriskt dokumentationsvärde samt arkitektoniska och miljöskapande upplevelsevärden. I övrigt beskrivs husen med orden autenticitet och äkthet. Hela kvarteret Enigheten omfattas av en bevarandeplan och är utpekad som ett miljöklass M § 38-område. Byggnaden på fastigheten Enigheten 1 är dock inte beskriven med orden: autenticitet och äkthet. Byggnaden har även ett samhällshistoriskt dokumentationsvärde.

Kvarteret Epilogen

Inom fastigheten Epilogen 4 ligger en villa uppförd 1927 i anglosaxiskt inspirerad stil av klass C och byggnadsklass 2. Huset har 1,5 våningar med sadeltak och tegelfasad. Takmaterialet består av spån. Byggnaden har ett arkitekturhistoriskt dokumentationsvärde samt ett arkitektoniskt upplevelsevärde. I övrigt beskrivs husen med pedagogiskt värde och tydlighet.

Kvarteret Eskadern

Inom fastigheten Eskadern 1 finns ett bevarat gårdshus från 1850-1920 av klass C och byggnadsklass 2. Huset är i en våning med sadeltak och tegelfasad. Takmaterialet består av plåt. Byggnaden har ett byggnads- och samhällshistoriskt dokumentationsvärde samt ett miljöskapande upplevelsevärde. Hela kvarteret Eskadern omfattas av en bevarandeplan och är utpekad som ett miljöklass M § 38-område.

Kvarteret Poppeln

Inom fastigheten Poppeln 13 finns ett kvartershus med fasadutsmäckning från sekelskiftet 1900 av klass C och byggnadsklass 1. Byggnaden är i fyra våningar med mansardtak och tegelfasad. Takmaterialet består av plåt. Byggnaden har ett byggnadshistoriskt dokumentationsvärde samt ett miljöskapande och arkitektoniskt upplevelsevärde. Hela kvarteret Poppeln omfattas av en bevarandeplan och är utpekad som ett miljöklass M § 38-område. Byggnaden är även q-märkt med planbestämmelsen lilla q - särskild miljöhänsyn. Detta innebär att ändring av byggnaden ej får vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

Planförslaget

Inom planområdet finns idag inga skyddsvärda byggnader. Den föreslagna bebyggelsen tar utgångspunkt i befintlig bebyggelse vad gäller placering och volym för att stärka befintliga gaturum. I detaljplanen regleras antal våningar till mellan 3 och 5, och anpassas på så vis till den kringliggande skyddsvärda bebyggelsens skala. På fastigheterna Epilogen 5 och 6 gör bestämmelser i planen att fasaderna bryts upp i tre delar för att följa markens varierande höjder.

Bebyggelse

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

I den sydöstra delen av planområdet ligger simhallen, i övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet. I anslutning till planområdet består den mesta av bebyggelsen av bostäder. Bebyggelsen i området varierar i både skala och tidsperiod. Det finns allt från små moderna stadsradhus till lite äldre bastanta solitära byggnader. Höjden på bebyggelsen varierar från 1 till 5 våningar. Färgsättningen skiftar från putsade ljusa färger i vitt, ockra, beige, och grått i de västra delarna, till rött, orange och brunt tegel i de östra. Vanligast är att husen har sadeltak. De äldsta husen i området är från början av 1900-talet medan de yngsta är från slutet av 1980-talet. Arkitekturen skiftar från anglosaxiskt inspirerad, jugend, nyklassicistisk till funktionalistisk och postmodern stil.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen anpassas utifrån befintlig skyddsvärd bebyggelse genom att byggnaders skala och höjd tar utgångspunkt i befintlig bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen föreslås uppföras med indragna våningar för att upplevas lättare och lägre mot Ridhusgatan.



Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse. Kringliggande bebyggelse domineras dock av bostäder. Bebyggelsen uppvisar stor variation vad gäller såväl antal våningar som färgsättning. Husen är uppförda under olika perioder av 1900-talet (se ovan).

Planförslaget

Planförslaget föreslår förtätning med bostadsbebyggelse. Placeringen av den nya bebyggelsen förstärker riktningen av Ridhusgatan. De nya byggnaderna är placerade så att gaturummet ska förstärkas och därigenom skapa en högre grad av stadsmässighet med väl definierade kvarter. Höjden på den nya bebyggelsen är anpassad till den befintliga för att smälta in i området. Byggnaden på Eskadern 3 uppförs i 4 våningar mot Ridhusgatan för att sedan trappas ner till tre våningar mot de småskaliga stadsradhusen på Eskadern 1 och 2. Den föreslagna bebyggelsen på fastigheten Epilogen 5 och 6 uppförs i 3 våningar och

placeras längs ridhusgatan.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet är beläget i centrala Halmstad ca 700 meter norr om Stora torg och har inom denna radie tillgång till all tänkbar service. I planområdets direkta närhet finns diverse småkontor och verksamheter bl.a. ett konditori och en frisör i kvarteret Enigheten. Nordväst om kvarteret Epilogen finns ett större byggnadskomplex med diverse verksamheter med inriktning åt sjukvård. I övrigt finns några större arbetsplatser söder om Järnvägsleden så som Kronofogden, Skatteverket och Polismyndigheten.

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör butikslokaler inom fastigheten Endrårkten 2. I övrigt föreslås inte någon ny verksamhetsbebyggelse inom planområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Det går ingen omfattande kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet. En busshållplats finns dock i anslutning till planområdet vid Lasarettsvägen väster om området och Laxalinjen (väster blå) passerar på Ridhusgatan. I övrigt finns ett flertal busshållplatser inom en radie av 1-3 kvarter (ca 20-450 meter).

Väster om planområdet trafikeras busslinjerna 50 och 51 som går mot sjukhuset/centrum ca 4 gånger per timme på vardagar. I övrigt trafikeras även busslinjerna 64, 65 (laxen blå), 67 (laxen röd) och 76.

Söder och öster om planområdet trafikeras busslinje 40 som går mot Kärleken/centrum ca 2 gånger per timme på vardagar. I övrigt trafikeras även länsbussarna 316, 351, 400 och 432.

Planförslaget

En utbyggnad enligt detaljplanen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik ytterligare.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelvägar. GC-vägarna går längs med Ridhusgatan, Järnvägsleden, von Möllergatan samt genom Övre Badhusparken upp mot Galgberget. I övrigt är planområdets gång- och cykelvägar kopplat till förbindelser mot Badhusgatan, Norra vägen, Seminariegatan och Skolgatan. I anslutning till södra delen av

planområdet finns planskilda GC-tunnlar under Järnvägsleden.

Planförslaget

Gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att rustas upp i samband med uppförandet av den nya bebyggelsen. Planförslaget innebär att GC-vägen längs Ridhusgatan finns kvar, men att gc-vägen flyttas närmare körbanan förbi fastigheterna Epilogen 5 och 6. Gång- och cykelvägens koppling över Ridhusgatan löses genom en upphöjd passage i förlängningen av Von Möllersgatan, där parkstråket korsar Ridhusgatan. Ett nytt supercykelstråk föreslås söder om Nedre Badhusparken.

Biltrafik och gator

Planområdet gränsar till Järnvägsleden i både söder och öster. Tillåten hastighet på Järnvägsleden är 60 km/h. Ridhusgatan går igenom planområdet i öst-västlig riktning.

Järnvägsleden leder ut trafiken från den västra sidan av staden mot Nissastigen. Via järnvägsleden kan man även nå de norra utfarterna från staden mot E6:an. Åt sydväst går leden mot centrum, flygstaden och Tylösand. Infart till planområdet sker via Ridhusgatan. Denna går även mot sjukhuset samt ansluter till Järnvägsleden längre åt sydväst vid Fogdegatan. I övrigt är de andra gatorna inom och i anslutning till planområdet mindre angöringsgator. Sydöst om planområdet finns de två lite större lokalgatorna Skolgatan och Norra vägen som även fungerar som mindre trafikleder in mot centrum .

Trafikräkningar i anslutning till kvarteret Endräkten är genomförda i april 2008 och bedöms av kommunen motsvara trafikflödet under ett genomsnittligt årsdygn. För Ridhusgatan har nya trafikräkningar genomförts under perioden 111108-111114 i två punkter, öster resp väster om von Möllersgatan, vilka använts i de uppdaterade bullerberäkningarna. Dessa trafikräkningar avser ett veckomedeldygn i november. Generellt ligger trafikflödena i november månad normalt lägre än årsmedeldygnets trafik, kring 3-5% enligt Trafikverkets effektsamband. Detta varierar givetvis mellan olika delar av landet, mellan olika kommuner och mellan olika lägen i staden. För Bergsgatan, von Möllersgatan och Vattugatan finns inga trafikräkningar utan här har trafikflödet uppskattats för att bullerberäkningarna skall ge en så korrekt bild som möjligt av de bullernivåer som den planerade bebyggelsen kan utsättas för. Följande parametrar har använts i bullerberäkningarna.

Gata	Trafikflöde	Andel tung trafik	Hastighet
Järnvägsleden	12700	6%	60 km/tim
Norra infarten	20900	6%	60 km/tim
Ridhusgatan öst	6100	1,5%	40 km/tim
Ridhusgatan väst	6100	1%	40 km/tim
Bergsgatan	200	1%	30 km/tim
von Möllersgatan	400	1%	30 km/tim
Vattugatan	400	1%	30 km/tim

Uppskattade parametrar i kursiv stil

Ur trafikräkningarna kan också utläsas hur trafikflödet fördelar sig under dygnet. För såväl Ridhusgatan som Järnvägsleden fördelar sig trafiken enligt följande:

Tid	Andel av trafikflödet
Dag, 06-18	Ca 80-83 %
Kväll, 18-22	Ca 14-16 %
Natt, 22-06	Ca 3-4 %

Halmstads kommun har tagit fram *PM för trafikbuller och stadsplanering, 2010-06-08, rev 2010-06-17* som både tar hänsyn till de riktlinjer som finns för trafikbuller och ambitionen att bygga staden.

Arbetet syftar till att definiera områden av stadskaraktär i Halmstads tätort samt därtill definiera vilka områden utefter goda kollektivtrafikstråk där nybyggnation genom planläggning generellt borde kunna utgå från Boverkets resonemang om avsteg från huvudregeln.

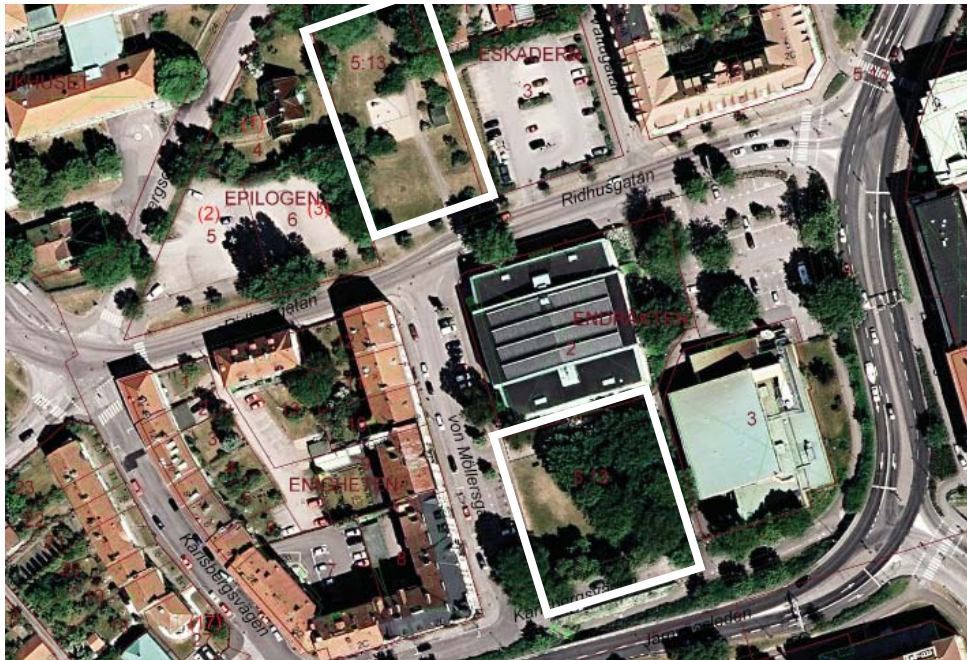
Planförslaget

Den nya bostadsbebyggelsen genererar en viss trafikbelastning, men den totala trafikmängden i området bedöms inte bli större i förhållande till tidigare situation med trafiken till sporthallen och parkeringar.

Friytor

Parker och torg

Inom planområdet finns två parker, vilka klassats som bostadsparker i Halmstads gröna värden: Nedre och Övre Badhusparken. Nedre Badhusparken ligger framför Nautilus träningsanläggning i planrådets södra del. Parken består av en öppen gräsyta med en koncentration av några högre träd i dess östra och södra del.



Nedre och Övre Badhusparken markerad med vit ram

Träden består i huvudsak av 100-125 år gamla bokar. Övre Badhusparken ligger i planområdets mittersta norra del och i förlängningen mot Galgberget. Parken består av en öppen gräsyta med ett gångstråk igenom dess mitt från norr till söder. I mitten av parken finns en lekplats och en transformatorstation. Endast ett fåtal större träd finns i parkens västra och norra del. Norr om Ridhusgatan i anslutning till Övre Badhusparken finns en bok som har pekats ut som skyddsvärd. Detsamma gäller nedre badhusparken där sex stycken bokar och en kastanj anses skyddsvärda.

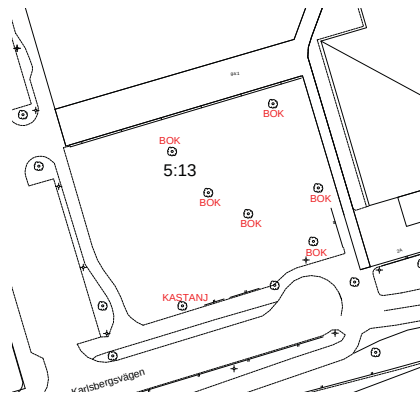
Norre Katts park, vilken klassas som en finpark i Halmstads gröna värden, ligger ca 150 meter väster om planområdet.

Strax norr om planområdet finns Galgberget som är ett ca 66 hektar stort naturområde. I detta naturområde finns gott om leder, gångstigar, motionsslingor, ridstigar och elljusspår. Galgberget är med sin centrala placering i staden en viktig tätortsnära naturresurs med stort rekreativt värde.

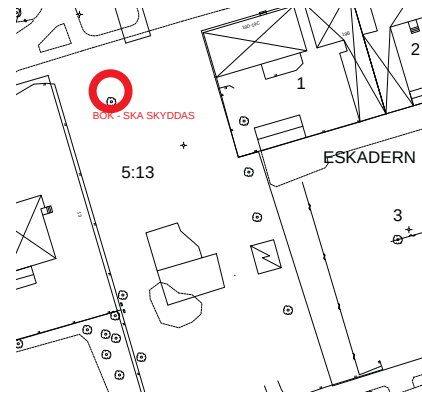
Vidare finns trädalléer och buskar längs med Ridhusgatan och Järnvägsleden.

Planförslaget

En del av den Övre Badhusparkens östra del, i anslutning till



Nedre Badhusparken



Övre Badhusparken

Eskadern 3, planläggs som kvartersmark. Samtidigt föreslås den Övre Badhusparken få en upprustning med utegym och aktivitetsyta. En ca 5 meter bred remsa från fastigheten Endräkten 2 övergår till parkmark och iordningställs för att skapa en koppling mellan övre och nedre Badhusparken. Marklov krävs för trädgård.

Parkering

Inom planområdet finns tre större parkeringsplatser. En av dem ligger inom fastigheten Halmstad 5:13 och regleras som en gemensamhetsanläggning för Endräkten 2 och 3. Denna parkering omfattar ca 50 parkeringsplatser och används främst av besökare till Sporthallen och Nautilus. Beläggningen uppgår till 84 %.

På fastigheten Eskadern 3 finns en parkeringsyta som omfattar 44 stycken parkeringsplatser. Parkeringen används främst av besökare till Sporthallen och Nautilus, men även av boende i området. Beläggningen uppgår till 47 %. Stadsplanen för kvarteret anger att ytan ska användas för bostadsändamål.

På fastigheten Epilogen 5 och 6 finns en parkeringsyta som omfattar 50 stycken parkeringsplatser. Parkeringen används främst för korttidsparkering, vilket kan antas vara besökare till sjukhuset och människor som arbetar i området. Beläggningen uppgår till 62 %. Stadsplanen för kvarteret anger att ytan ska användas för bostadsändamål.

I övrigt finns ca 45 parkeringsplatser utmed von Möllergatan samt kantstensparkering runt de mindre gatorna i området.

Beläggningsgraden för parkeringsytorna är hämtat från utredningen:
Översiktlig planutredning - sporthallens framtid.

Planförslaget

Föreslagen bebyggelse på fastigheten Eskadern 3 samt Epilogen 5 och 6 placeras på befintlig parkering. Slutsatsen i parkeringsutredningen är att parkeringsytan i största utsträckning används av besökande och arbetande i området. Boende i området använder endast parkeringen i mycket liten omfattning. Bilparkering till den i detaljplanen föreslagna bostadsbebyggelsen löses genom källarparkering. Befintliga parkeringsplatser på Halmstad 5:13 samt längs med von Möllersgatan blir kvar som allmän parkering.

Allmän platsmark

Stora delar av planområdet är idag allmän platsmark. Marken utgörs av parkmark, gatumark och parkering. Parkmarken inom planområdet utökas totalt sett med ca 1000 m².

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Bredband

Bredband i form av stadsnätsanslutning med fiberkabel går från Järnvägsleden via Ridhusgatan upp genom Övre Badhusparken mot Galgberget. För ny bebyggelse finns möjlighet att koppla på detta nät via en brunn i början av Övre Badhusparken.

El

Elanslutning till den nya bebyggelsen kan kopplas från mätstationen N58 som är lokaliserad i Övre Badhusparken.

Fjärrvärme

En befintlig fjärrvärmeledning finns i Ridhusgatan. Den nya föreslagna bebyggelsen kan därför kopplas på denna ledning med anslutningspunkt mot Ridhusgatan. Ledningens kapacitet måste dock kontrolleras när exploateringsgraden av den nya bebyggelsen är fastställd.

Kommunens energiplan är antagen juni 2006 och anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

Planförslaget

Planområdet föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Vatten-, spillvatten-, dagvatten- och kloakledningar går i huvudsak längs med vägarna: Järnvägsleden, Ridhusgatan, von Möllersgatan,

Vattugatan och Bergsgatan. Ledningar går även genom Nedre och Övre Badhusparkerna. Inom kvartersmark går endast ledningar på ett ställe inom planområdet. Det är en dagvatten- och spillvattenledning som går över parkeringsytan på Halmstad 5:13.

Endräkten 2

Anslutningspunkt för dagvatten och spillvatten finns vid fastighetens nordvästra del. I fastighetens östra del finns serviser med möjlighet att upprätta dag- och spillvattenserviser.

Epilogen 5 och 6

Anslutningspunkt finns i sydöstra delen av Epilogen 6.

Eskadern 3

Anslutningspunkt för vatten finns vid fastighetens södra del. Anslutningspunkt för spillvatten och dagvatten saknas.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till befintligt ledningsnät. LBVA anvisar anslutningspunkt där så saknas.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet inom området sköts av HEM och bygger på källsortering.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering. Avfall sorteras inom varje enskild fastighet.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet från planområdet omhand i det kommunala dagvattennätet. En beräkning av dimensionerande dagvattenflöde från aktuellt planområde har genomförts för området så som det ser ut idag.

Planförslaget

Kapaciteten i befintligt dagvattennät bedöms tillräcklig för att kunna ta om hand dagvatten från den föreslagna bebyggelsen. Dagvatten från den nya bebyggelsen kan kopplas på det redan befintliga nätet i området.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER



Illustration till planförslaget

Utgångspunkter

Förslaget utgår från att komplettera befintlig kvartersstruktur och att stärka gaturummen i området. Den nya bebyggelsen underordnar sig befintlig struktur och placeras utmed befintliga gator. Bebyggelsen föreslås anpassas i höjd och utformning utifrån, den i anslutning till planområdet, befintliga skyddsvärda bebyggelsen.

Mark och vegetation

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet.

Grundvattnet har påträffats på djupet 2,5–4,2 m under markytan, motsvarande nivåerna +3,5 till +6,8, i de tre grundvattenrören.

Installerade grundvattenrör möjliggör framtida mätningar för att fånga upp årstidsvariationer och högsta dimensionerande grundvattennivå. Grundvattennivån är vanligen som högst under februari till april, vilket skall beaktas vid dimensionering.

För Epilogen 5 och 6 har den fria vattenyta registrerats i tre av de utförda skruvborrhålen på nivåer mellan +6,6 och +6,8 vilket motsvarar ca 2,5–3,1 m under markytan.

När det gäller Eskadern 3 har grundvattenytan mätts i de två installerade grundvattenrören till nivåer mellan +3,5 och +3,9 vilket motsvarar 3,9–4,2 m under markytan.

Slutligen har grundvattenytan inom Endräkten 2, i det installerade grundvattenröret mätts till nivå ca +3,7 motsvarande ca 3,7 m under markytan.

Geotekniska förhållanden

Fyllning och organiska skikt skall schaktas bort för grundläggning. Grundläggningsförhållandena inom området är generellt goda då jordlagren under fyllningen vanligen består av sand, med undantag för de översta 1,0–2,5 meterna där lagringstätheten varierar mellan mycket lös-medelfast lagringstäthet för att därunder öka till medelhög-mycket hög. Förekomster av framförallt ler- och torvskikt ger upphov till sämre förhållanden de översta meterna. Beroende på byggnadernas storlek och verksamhet kan laster från byggnadens bärande delar behöva föras ned på separata eller långsträckta fundament medan golv kan grundläggas som golv på mark.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar berörs inte av utbyggnaden i detaljplanen. Föreslagen bebyggelse har anpassats till befintlig kvartersstruktur för att skapa ett samlat gaturum längs Ridhusgatan och mer definierad kvarterstruktur i området.

Bebyggelse

Användning

Detaljplanen föreslår tre byggnadskroppar i form av flerbostadshus längs Ridhusgatan. Detaljplanen reglerar även den befintliga bebyggelsen inom planområdet och medger Y (Idrottsändamål) för den befintliga simhallen och E (teknisk anläggning) i anslutning till fastigheten Eskadern.

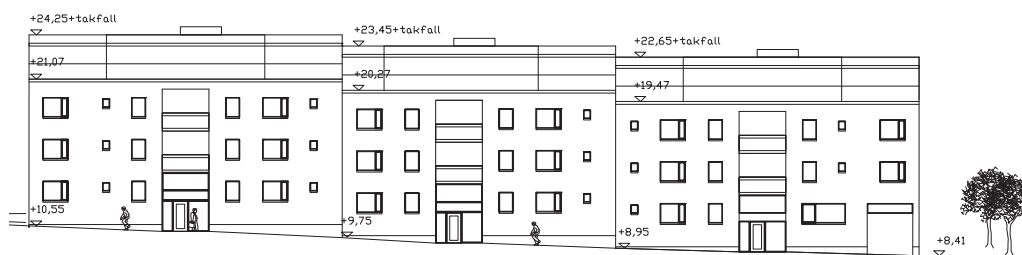
Epilogen - placering, utformning

Inom fastigheten Epilogen föreslås tre stycken sammansatta byggnadskroppar som trappas ner i höjd mot den Övre Badhusparken. I planbestämmelserna regleras att fjärde våningen måste vara indragen minst 1,5 meter för att husen ska upplevas lättare och lägre mot Ridhusgatan.

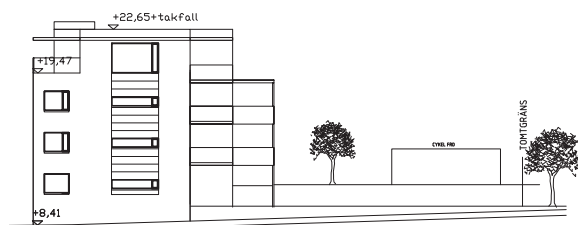
Bebyggelsen placeras i enlighet med detaljplanen längs Ridhusgatan för att förstärka gaturummet och kvartersstrukturen i området.



Vy Ridhusgatan med ny bebyggelse på Epilogen och Eskadern



Sektion Epilogen (5 och 6), från Ridhusgatan mot norr



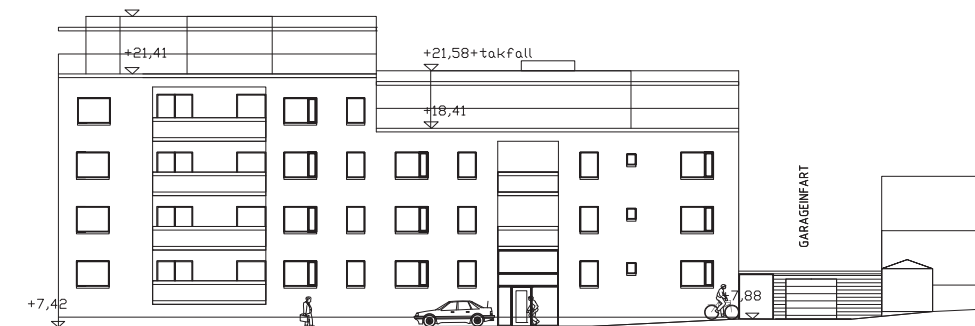
Sektion Epilogen (5 och 6), från Övre Badhusparken mot väster

Eskadern - placering, utformning

Inom fastigheten Eskadern 3 föreslås ett flerbostadshus i vinkel utmed Ridhusgatan och Vattugatan. Längs Ridhusgatan medges bebyggelse upp till fyra våningar samt en indragen våning, samma avstånd från långsidan som för Epilogen gäller för Eskadern. Längs Vattugatan trappas bebyggelsen ned mot de lägre husen norr om Eskadern. Bebyggelsen inom Eskadern utformas i likhet med det på Epilogen vad gäller fasadmaterial och kulör.



Sektion Eskadern, från Ridhusgatan mot norr



Sektion Eskadern, från Vattugatan mot väster



Vy Ridhusgatan med ny bebyggelse Eskadern och Epilogen, från öster

Endräkten - placering, utformning

Inom kvarteret Endräkten föreslås bebyggelse i form av en kringbyggd gård med öppning i det sydöstra hörnet in mot den Nedre Badhusparken. Byggnaden placeras i direkt anslutning till Ridhusgatan. Området föreslås få användningen BH1, bostadsändamål med möjlighet att uppföra handel i bottenvåningen. Bebyggelsen uppförs i fem våningar med en indragen sjätte våning.



Förslag plan, Endräkten 2



Vy Ridhusgatan med ny bebyggelse på fastigheten Endräkten 2, från öster



Vy von Möllersgatan med ny bebyggelse på fastigheten Endräkten 2, från söder

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafiknätet i närområdet är god och dess turtäthet påverkas inte direkt av planförslaget. En utbyggnad enligt detaljplanen ökar dock underlaget för kollektivtrafik i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är redan idag väl försörjt vad gäller gång- och cykelvägar. GC-vägarna som idag går längs med Järnvägsleden, von Möllergatan samt genom Övre Badhusparken upp mot Galgberget kommer att ligga kvar i nuvarande sträckning. GC-vägen längs Ridhusgatan, väster om von Möllersgatan föreslås flyttas ca två meter söderut. En ombyggnad av korsningen Ridhusgatan/von Möllersgatan föreslås för att skapa en bättre kontakt mellan GC-vägarna på vardera sida Ridhusgatan. En upphöjd övergång föreslås i förlängningen av von Möllersgatan. Ett nytt cykelstråk föreslås även söder om den Nedre Badhusparken som kopplar von Möllersgatan och Karlsbergsvägen till planområdet och vidare.

Den nya GC-övergången i korsningen Ridhusgatan/von Möllersgatan samt nya cykelstråk bedöms som positiva för gång- och cykeltrafikanter ur säkerhetssynpunkt.

Biltrafik och gator

Ridhusgatans utformning inom planområdet kommer att förändras utifrån den föreslagna bebyggelsen. GC-vägarna utmed Ridhusgatan flyttas söderut längs fastigheterna Epilogen 5 och 6 i samband med den

nya utformningen. 6-vägs korsningen styrs upp genom att Bergsgatan får en egen infart.

Utmed Endrårkten 2 finns enligt planförslaget plats för två meter bred parkeringsficka samt två meter bred gångväg längs Ridhusgatan.

Friytor

Parker och torg

Övre Badhusparken minskas med ca 250 m² medan Nedre Badhusparken ökas med ca 1300 m² med bredare grönstråk utmed v Möllersg. Våndzonen utanför Nautilus blir parkmark. Totalt sett innebär detta en ökning av parkmarken med ca 1000 m². De träd inom planområdet som utpekats som skyddsvärda kommer inte att påverkas av föreslagen utbyggnad.

Parkering

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen tillgodoses genom parkeringsgarage i de nya byggnaderna. Angöring för biltrafik till den föreslagna bebyggelsen inom fastigheten Endrårkten 2 sker från Ridhusgatan via befintlig parkering norr om simhallen. Parkeringsgaraget inom kvarteret Eskadern 3 angörs norr om föreslagen bebyggelse via den befintliga bostadsgatan Vattugatan. Parkeringsgarage inom fastigheten Epilogen 5 och 6 angörs via Ridhusgatan i anslutning till korsningen Ridhusgatan/von Möllersgatan. Den nya bebyggelsen bedöms generera en försumbar ökning avseende trafikmängd.

Befintlig parkering norr om simhallen kommer att ligga kvar med samma omfattning som idag. Befintlig parkering inom fastigheten Eskadern tas i anspråk för att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse. Parkeringsytan används i största utsträckning av arbetande i området. Boende i området använder parkeringen i mycket liten omfattning. Viss parkering sker även av besökare till Nautilus, dock i begränsad omfattning.

Allmän platsmark

Den föreslagna bebyggelsen kommer till största delen ske på mark som tidigare använts som parkering. Den föreslagna bebyggelsen kommer ta mindre mindre områden allmän plats i anspråk. Trots det kommer den totala allmänna platsmarken inom planområdet öka med ca 1000 m² jämfört med innan.

Galgeberget norr om planområdet som omfattas av riksintresse för naturvård bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Nissan, belägen öster om planområdet, omfattas av riksintresse för friluftsliv men bedöms inte påverkas negativt av detaljplaneförslaget.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM₁₀) som kan ha betydelse för hälsa och miljö.

Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM₁₀) överstigs troligen inom planområdet i nuläget med tanke på dess närhet till den tungt trafikerade Järnvägsleden. De förändringar som föreslås i detaljplanen bedöms dock inte medföra att dessa värden påverkas negativt.

Gällande luftkvaliteten så har kommunen pågående mätningar vid Viktoriagatan som visar på att riktvärdena inte överstigs. Årsmedelvärdet ligger på 20 mikrogram/kubikmeter och får enligt riktvärdet vara 40 mikrogram/kubikmeter. Begränsningsvärdet 50 mikrogram/kubikmeter per dygn (dygnsmedelvärde) överskreds 10 gånger under 2008. Detta riktvärde tillåts överskridas 35 gånger. Förhållandena vid Viktoriagatan bedöms som sämre än för planområdet då gaturummet är smalare och trafikmängden högre, varvid man kan göra antagandet att riktvärdena klaras även för planområdet.

Folkhälsa

Planförslaget möjliggör för skapandet av goda mötesplatser i de två parkerna inom planområdet, i anslutning till bebyggelsen. Träningsanläggningen i den sydöstra delen av planområdet är en punkt till vilken många människor rör sig, vilket även det skapar en plats och förutsättningar för möten inom planområdet. Såväl Nedre som Övre Badhusparken har goda förutsättningar för att kunna bli mötesplatser när den nya bebyggelsen har uppförts och på ett bättre sätt definierar de fria ytorna i anslutning till byggnaderna.

Den nya bebyggelsen kommer att förstärka gaturummen inom planområdet och därigenom öka tryggheten genom bättre orienterbarhet och synlighet. Planförslaget medför även att mer människor rör sig

i området och att det bildas tydliga rumsliga ansvarsförhållanden. Genom de ovan nämnda parkerna bedöms planområdet ha god tillgång till grönområden. Det finns även en direkt närhet till Galgberget vilket är ett större naturområde med motionsslingor. Ett stråk från centrum upp till Galgberget passerar genom planområdet via Nedre och Övre Badhusparken. Människor inom och i närheten av området har därför goda förutsättningar till rekreation och motion. Området ligger i den norra delen av centrala staden och det finns god tillgång till utbud av service med bland annat närhet till skola/förskola, kollektivtrafik, dagligvarubutik och sjukvård.

Störande verksamheter, risk och farligt gods

Planförslaget medger inte uppförande av störande verksamheter.

Risk och farligt gods

Järnvägsleden i anslutning till planområdet är en tillåten transportled för genomfart av farligt gods. Enligt den riskutredning, *Risikhänsyn i planering: farligt gods på Järnvägsleden 2011-10-07 Tyréns AB*, baserad på RIKTSAM som tagits fram i samband med detaljplanarbetet bedöms risknivån som acceptabel för den bebyggelse som föreslås inom fastigheterna Epilogen 5 och 6, Eskadern 3 och Endräkten 2. Utredningen föreslår inte några tvingande riskreducerande åtgärder, dock rekommenderar utredningen centralt avstängningsbar ventilation för bebyggelsen inom Endräkten 2. Detta då boende i förslaget seniorboende kan ha svårigheter att utrymma samt vara extra känsliga. Denna åtgärd bedöms dock ej vara nödvändig att reglera i bestämmelse. För närmare beskrivningen se *Risikhänsyn i planering: farligt gods på Järnvägsleden 2011-10-07*.

Förorenad mark

Inom Eskadern 3 har det tidigare funnits en bensinstation. Föreningens utbredning och koppling till bensinstationen bör utredas vidare.

För Epilogen 5 och 6 samt Endräkten 2 bedöms inga åtgärder behöva utföras.

Ytterligare markundersökning inom Eskadern 3 kommer att genomföras. Plankartan reglererar att sanering av fastigheten för känslig markanvändning måste ske innan bygglov kan ges.

Buller

I Boverkets Allmänna råd 2008:1 anges följande riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus (frifältsvärden) Vid fasad På uteplats	55 dBA	70 dBA

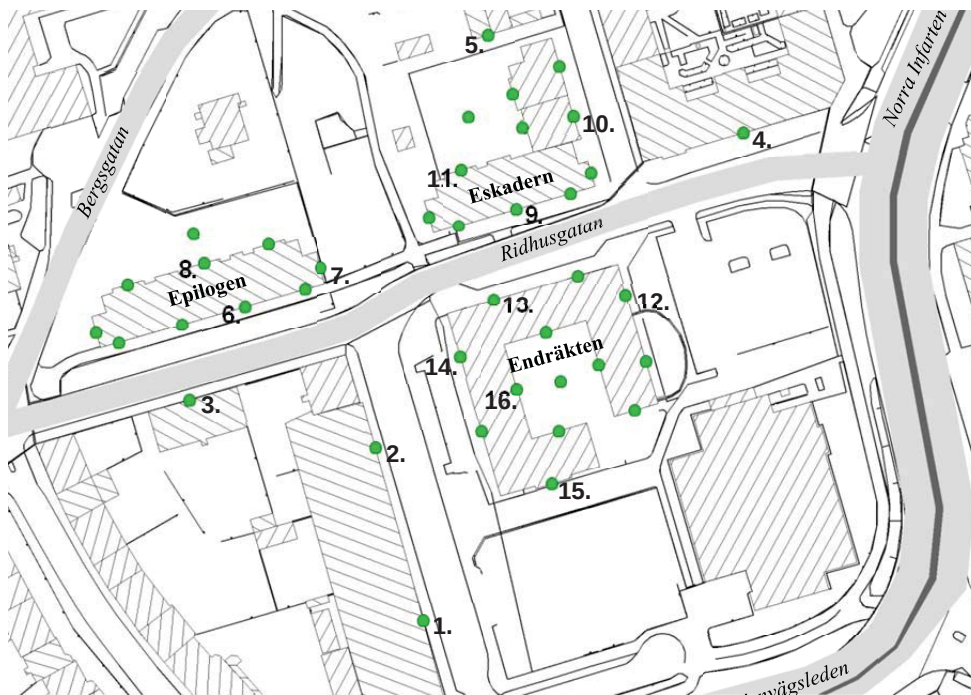
Riktvärden trafikbuller

Huvudregeln i Boverkets Allmänna råd 2008:1 är att planen bör säkerställa att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan erhållas samt att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad är uppfyllt. Avsteg från huvudregeln kan vara motiverat men då främst i centrala delar av städer eller utmed kollektivtrafikstråk i större städer. Vid avsteg från huvudregeln gäller att det går att åstadkomma en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eller i varje fall en luddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller luddämpad sida. Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrider. För befintlig bebyggelse tillämpar Halmstad kommun riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå utomhus för vägtrafikbuller.

Enligt *Pm Bullerutredning kv Endrätten 111124* kan konstateras att den befintliga bebyggelsen som ligger ut mot gatorna endast påverkas marginellt till följd av den tillkommande bebyggelsen, vilket endast i liten utsträckning slår igenom i de avrundade bullernivåerna vid fasad. Beräkningspunkten 5 (se karta nedan) får emellertid betydligt lägre bullernivåer till följd av den skärmande effekt husen i kv Eskadern ger.

Vid den nya bebyggelsen beräknas bullernivåerna överskrida riktvärdet vid de fasader som vetter ut mot gatorna, medan nivåerna på insidan/ baksidan av de nya byggnaderna klarar riktvärdet för tyst eller luddämpad sida. Avsteg från huvudregeln att riktvärdena måste följas måste därmed medges för att detaljplanen skall beviljas. Ekvivalentnivån nattetid beräknas utgöra ca 80-85% av den dygnsekvivalenta nivån, utan att ett "strafftillskott" på 10 dBA lagts på, vilket är allmänt vedertaget i de länder man arbetar med olika riktvärden eller motsvarande för dag, kväll och natt.

För att avsteg från huvudregeln skall övervägas, enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, gäller följande förutsättningar:



Beräkningspunkter buller

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

De allmänna råden anger följande principer som skall gälla vid avsteg från huvudregeln för bullernivåer vid fasad på 60-65 dBA:

Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Då den planerade bebyggelsen är belägen i stadens centrala delar och

Punkt	Vån	Leq	Lmax
		dB(A)	dB(A)
1	1	61	85
	2	60	84
	3	60	82
	4	60	80
2	1	60	84
	2	59	82
	3	59	81
	4	59	79
3	1	65	88
	2	64	86
	3	63	83
4	1	64	82
	2	64	81
	3	64	80
	4	64	79
	5	63	78
5	1	46	75
6	1	61	80
	2	62	80
	3	61	79
	4	61	78
7	1	59	78
	2	59	78
	3	59	77
	4	59	76
8	1	46	69
	2	49	72
	3	49	71
	4	49	71
9	1	64	83
	2	63	82
	3	63	80
	4	62	79
	5	62	78
10	1	60	85
	2	60	84
	3	59	82
	4	59	80

10	1	60	85
	2	60	84
	3	59	82
	4	59	80
11	1	31	53
	2	36	59
	3	39	61
	4	42	64
	5	41	64
12	1	61	76
	2	61	76
	3	61	75
	4	61	75
	5	61	74
13	1	63	83
	2	63	82
	3	63	81
	4	62	79
	5	62	78
14	1	59	76
	2	59	76
	3	59	76
	4	59	75
	5	59	75
13	1	63	83
	2	63	82
	3	63	81
	4	62	79
	5	62	78
14	1	59	76
	2	59	76
	3	59	76
	4	59	75
	5	59	75
Riktvärde		55	70

Ekvivalenta och maximala bullernivåer vid fasad, friluftsvärde, för beräkningspunkterna 1-16, efter att den nya bebyggelsen byggts ut.

bebyggelsen i omgivningen utgörs av äldre struktur av stadskaraktär, till vilken den föreslagna bebyggelsen utgör en förtätning, bör avsteg från huvudregeln kunna medges. Den föreslagna bebyggelsen är dessutom lokaliserad i anslutning till kollektivtrafikstråk med god turtäthet och

med närhet till grönområden i form av såväl större stadspark som mindre områdespark. Tillgång till tyst eller luddämpad sida finns.

Då utrymmet är begränsat att anlägga bullerdämpande åtgärder för att klara riktvärdet utomhus vid fasad, bör åtgärder inriktas på att klara inomhusnivåerna. För att klara inomhusnivån 30 dB(A) bör fasaden dämpa bullernivåerna med 29-35 dBA.

Detaljplanen reglerar genom planbestämmelse att minst 50% av bostadsrummen ska ligga mot luddämpad sida. Uteplatser bör också placeras in mot byggnadernas gårdar och samtliga bostäder bör ha tillgång till en egen eller gemensam bullerskyddad uteplats.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

En beräkning av dimensionerande dagvattenflöde från aktuellt planområde efter exploatering har genomförts 2011-09-16. Befintligt nät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna ta om hand dagvatten från planområdet. Dagvatten får ej kopplas på det kombinerade avloppssystemet.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen anpassas till att klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

Vatten och avlopp

Laholmsbuktens VA kommer att upprätta nya serviser eller förnya gamla, där sådant behov föreligger och genom detta anvisa förbindelsepunkter. I samband med exploateringen avser Laholmsbuktens VA att separera kombinerade ledningar/serviser från fastigheterna Epilogen 4 och Enigheten 3.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett

samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid

Juni 2012
Hösten 2012
Våren 2013
Hösten 2013

Planprocessen

Samråd
Utställning
Antagande
Laga kraft

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät
El, fjärrvärme och bredband
Tele
Kvartersmark

Genomförande, drift

LBVA
HEM
TeliaSonera
Exploater

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering, ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Ny allmän platsmark överförs till lämplig fastighet. Delar av Epilogen 5 och 6 längs Ridhusgatan samt för att genomföra förändringen av Bergsgatans sträckning överförs till allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Område använd D, användning vård, överförs till Region Hallands fastighet.

Halmstads kommun är huvudman för allmänplatsmark och bekostar förändringar på allmän platsmark (väg, park, osv) som detaljplanen innebär.

Kommunen bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i kommunens VA-taxa.

Elanslutning uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

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

Tekniska frågor

Eskadern 3 är anmält som ett Spimfabobjekt och avses saneras för känslig markanvändning i samband grundläggning. Detta säkerställs genom planbestämmelse om villkor för bygglov på plankartan.

Medverkande tjänstemän

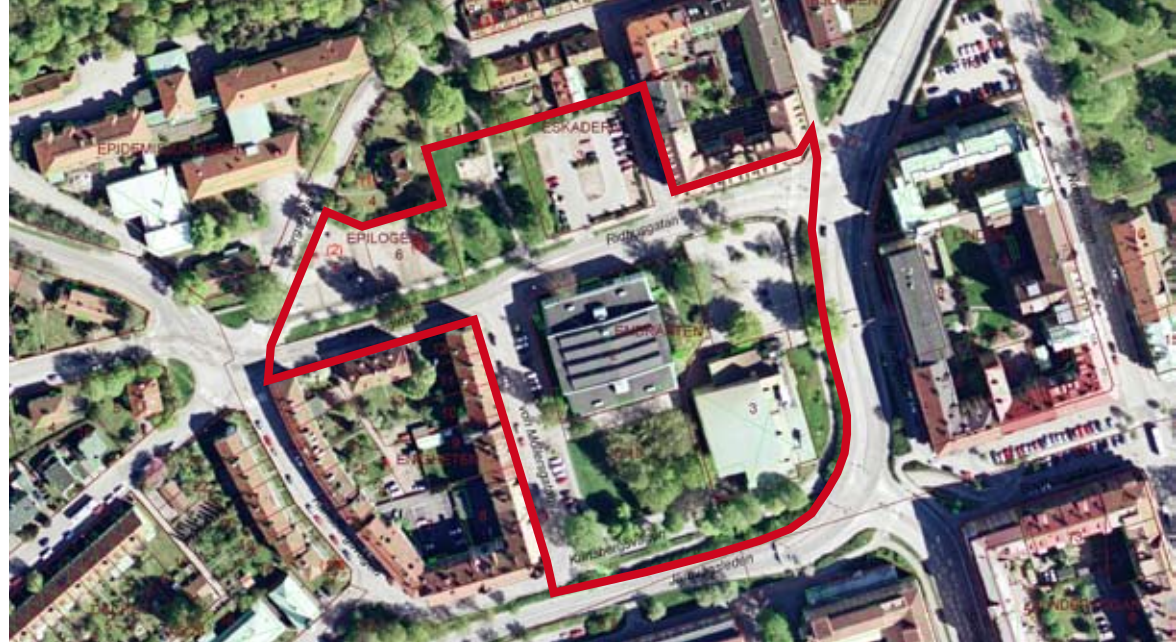
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret
- Maria Bergström, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Magnus Runesson, Byggnadskontoret
- Leif Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen

Detaljplanen upprättad av Tyréns för Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Tina Wagner
Planarkitekt

Daniel Eklund
Planarkitekt
Tyréns



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

till detaljplaneprogram för

Endräkten 2 m.fl.

Ridhusgatan, HALMSTAD

Plan 0030/2008

Byggnadskontoret 27 oktober 2010

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.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med programhandlingen är att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse på fastigheterna Endråkten 2, Eskadern 3 samt Epilogen 5 och 6. Programarbetet kommer även att beröra angränsande gator, parker samt parkering kombinerat med kontor på fastigheten Halmstad 5:13.

STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver genomföras.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom programområdet finns två befintliga byggnader: Gamla Sporthallen och Nautilus träningslokal. I anslutning till dessa byggnader finns Nedre Badhusparken i söder och en parkeringsyta i nordöst. Vidare består norra delen av området av en anlagd parkeringsyta samt parkmark (Övre Badhusparken). Även den västra delen av programområdet består av parkering.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

Översiktsplanen anger ingen precisering av markanvändningen för programområdet annat än befintlig bebyggelse. Programförslaget kan därför anses överensstämma med översiktsplanens intentioner då centrumnära mark förtätas med bostadsbebyggelse.

En fördjupad översiktsplan för staden är under arbete. Denna beräknas vara klar under år 2011. I förslaget till stadsbyggnadsstrategi för staden Halmstad 2030 anges bland annat strategiområdet att bygga den täta och blandade staden. Vidare anges fötätning under huvudstrategier: Utveckling av staden ska primärt ske genom komplettering och utveckling av befintliga områden.

Platsens betydelse

Nedan följer en beskrivning av områdets känslighet och vilken påverkan ett genomförande av programförslaget 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
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet eller dess närhet.
Miljöbalken 3 kap 1§: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.		x			x	Föreslagen användning strider inte mot Miljöbalkens 3 kap om hushållning med markområden.
Miljöbalken 3 och 4 kap: Riksintressen		x			x	Järnvägsleden är av riksintresse för vägar/kommunikationer. Programförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse. Galgberget omfattas av riksintresse för naturvård. Programförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse negativt. Halmstads innerstad som ligger söder och sydväst om planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvård. Programförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse negativt. Nissan omfattas av riksintresse för friluftsliv. Programförslaget bedöms inte påverka detta riksintresse negativt.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand-skydd etc.		x			x	Programområdet omfattas inte av några skyddade områden utpekade i 7 kap MB.
		x		x		<u>Vattenskyddsområde</u> I nordöstra delen av programområdet (kvarteret Eskadern 3) finns ett föreslaget sekundärt vattenskyddsområde. Exploatering av området bedöms inte påverka detta skyddsområde då grundvattnets strömningsriktning går från skyddsområdet mot programområdet.
		x			x	<u>Naturreservat</u>
		x			x	<u>Biotopskydd</u>
		x			x	<u>Strandskydd</u>
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inga kända byggnads- eller fornminnen finns inom eller i anslutning till programområdet.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		Ett flertal av de angränsande byggnaderna till programområdet är utpekade i byggnadsinventeringen som klass B samt i Bevara Halmstad som byggnadsklass 1. Ett flerbostadshus inom kvarteret Poppeln är q-märkt. Några angränsande områden är även utpekade som miljöklass M § 38-område. (Se vidare i programhandlingen för utförligare beskrivning) Uppförande av ny bebyggelse inom programområdet bör ske med hänsyn till de miljöskapande värdena av den omkringliggande bebyggelsen. Detta kan ske genom anpassning av höjd, taklutning, fasadmaterial samt färgsättning. (Se vidare i resonemanget i programhandlingen)
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter	x			x		I Halmstads gröna värden pekas både Övre och Nedre Badhusparken ut som bostadsparker. Strax norr om programområdet ligger naturområdet Galgberget vilket är utpekat i Översiktsplan 2000 som befintligt grönområde/park och i Halmstads gröna värden som ett större naturområde vilket ingår i en naturpark. Det finns inga hotade arter inom eller i anslutning till Programområdet. Programförslaget föreslår att en liten remsa av Övre Badhusparken tas i anspråk som kvartersmark. Detta bedöms inte påverka varken upplevelsen eller användningen av parken nämnvärt. (Se vidare i resonemanget i programhandlingen) Programförslaget föreslår även att Nedre och Övre Badhusparken ses över och rustas upp.

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. Risk för buller, luftföroreningar mm.	x			x		<u>Bullerstörningar</u> Enligt den översiktligt genomförda bullerkartläggningen för Halmstads innerstad är det troligt att delar av programområdet överstiger gällande riktvärden för buller. En bullerberäkning kommer därför att tas fram under planprocessen.
	x				x	<u>Luftkvalitet</u> Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM 10) överstigs troligen inom programområdet i nuläget. De förändringar som föreslås i programförslaget bedöms inte medföra att dessa värden påverkas nämnvärt. Mätningar vid Viktoriagatan visar på att gränsvärdet för partiklar inte överstigs. Se programhandlingen för utförligare beskrivning av mätvärdena.
	x			x		<u>Trafik</u> Trafiken inne i programområdet kan komma att minska då två större parkeringsytor samt en idrottsanläggning tas bort och ersätts med bostäder. Parkeringsytan närmast Järnvägsleden kommer istället att utökas vilket medför att trafikens angöring från Järnvägsleden minimeras.
	x			x		<u>Radon</u> Programområdet ligger i nära anknytning till ett utpekat normalriskområde med avseende på förekomsten av markradon. Nya byggnader bör därför utföras med radonskyddad grundkonstruktion.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning	x			x		Programområdet gränsar till Järnvägsleden, vilken är en led för farligt gods. Ny bebyggelse kan komma att placeras ca 60-70 meter från denna led varför en riskutredning bör genomföras för att specificera riskbilden.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Förorenad mark	x			x		Det finns utpekad förorenad mark inom programområdet på fastigheten Eskadern 3 samt i angränsning till programområdet på fastigheten Poppeln 16. Eskadern 3 har beteckningen F1380-0075 och omfattar bensin och olja. Poppeln 16 har beteckningen F1380-0191 och omfattar kemtvätt. Marken inom Eskadern 3 bör undersökas/utredas och eventuellt saneras vid behov till naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, då intentionerna är att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten.
Landskapsbild/ stadsbild		x			x	Programförslaget kommer innebära att nya kvarter bildas vilket kommer att skapa nya gaturum i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Detta kommer att medföra att området får en tydligare stadskaraktär. I övrigt kommer inte landskapsbilden att påverkas då de nya byggnaderna inte kommer att bli högre än den befintliga bebyggelsen.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer	
Vatten	Programområdet ligger inom avrinningsområdet för Nissan, vilken är klassad med god ekologisk status. Den fysiska påverkan av programförslaget på marken bedöms inte påverka statusen på Nissans vatten.
PM10	Värdena gällande de nedre och övre utvärderingströsklarna för partiklar (PM 10) överstigs troligen inom programområdet i nuläget. De förändringar som föreslås i programförslaget bedöms inte förvärra situationen och gränsvärdena bedöms inte heller överskridas. Se programhandlingen för utförligare beskrivning av mätvärdena.
Nationella miljö mål	Programförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål:
- Begränsad klimat-påverkan	Programområdet har nära till kollektivtrafik i form av buss med en hög turtäthet. Ett flertal busshållplatser finns inom 20-450 meter från programområdet. Området ligger dessutom inom gångavstånd till centrum vilket medför att boende inte är beroende av bil för att nå dagliga servicefunktioner. Inom och i anslutning till programområdet finns goda förbindelser med gång- och cykelvägar. Omlokalisering av parkeringsplatser kan medföra minskade utsläpp av koldioxid då trafiken får en kortare angöring från Järnvägsleden.
- God bebyggd miljö	Inom programområdet finns möjlighet till att ansluta fjärrvärme.
- Giftfri miljö	Inom programområdet har det förekommit verksamhet med bensen och olja. Marken inom fastigheten kommer därför att undersökas och saneras vid behov.
- Säker strålmiljö	Byggnader inom programområdet bör utföras med radonskyddad grundkonstruktion då området gränsar till ett utpekat normalriskområde med avseende på förekomsten av markradon.

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. Buller Delar av programområdet kan överstiga de gällande riktvärdena för buller 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Risken för överskridande av riktvärdena bedöms främst gälla fastigheten Endrätten 2. 2. Förorenad mark Inom fastigheterna Eskadern 3 och Poppeln 16 finns utpekad förorenad mark vilket omfattar bensin, olja och kemtvätt. Det är i dagsläget oklart vilka föroreningar som finns i marken och i vilken utsträckning. 3. Kulturhistorisk miljö I närheten av programområdet finns värdefulla byggnader som är utpekade i byggnadsinventeringen som klass B och i Bevara Halmstad som byggnadsklass 1, samt ingår i ett kulturmiljövårdsprogram/bevarandeplan. 4. Farligt gods Delar av programområdet ligger närmare Järnvägsleden än 60-70 meter, vilken är en led för farligt gods.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas sannolikhet	1. Buller En bullerberäkning kommer att tas fram för att redogöra för hur bullerförhållandena ser ut. 2. Förorenad mark En undersökning/utredning kommer att tas fram för att redogöra om marken är förorenad samt i vilken omfattning. 3. Kulturrehistorisk miljö Ny bebyggelse kommer att uppföras inom programområdet. Detta bedöms kunna påverka den intilliggande bebyggelsen då kompletteringarna bildar nya väl definierade kvarter och gaturum. Uppförande av den nya bebyggelsen bedöms dock inte påverka upplevelsen eller karaktärsdragen av den befintliga bebyggelsen i någon större utsträckning. (se vidare i programförslaget) 4. Farligt gods Då programområdet gränsar till en led för farligt gods behövs en riskutredning tas fram för att redogöra för potentiella risker samt vilka specifika skyddsavstånd som behövs för dessa.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas betydelse och komplexitet	1. Buller Teknisk utformning, placering av byggnad samt utformning av lägenheter kan medföra att de nya byggnaderna klarar att skapa en acceptabel ljudmiljö även om riktvärdena kan komma att överskridas. 2. Förorenad mark Man vet i dagsläget inte omfattningen av den förorenade marken eller i vilken utsträckning man eventuellt behöver sanera området. 3. Kulturhistorisk miljö Uppförande av ny bebyggelse inom programområdet bör ske med hänsyn till de miljöskapande värdena av den omkringliggande bebyggelsen. Detta bör variera av kvarter ske genom anpassning av höjd, taklutning, fasadmateriäl samt färgsättning. (se vidare i programhandlingen) 4. Farligt gods Det är mycket svårt att förutspå hur omfattande en eventuell framtida olycka med farligt gods skulle bli.

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	1. Buller Bullernivåerna är relativt jämna under dagtid då det går mycket trafik på Järnvägsleden. Störst koncentration av trafik sker vid arbetsdagens början och slut. Under kvällstid och nattetid minskar trafiken och därmed även störningarna av buller. 2. Förorenad mark En eventuell sanering av marken inom programområdet får en varaktigt positiv effekt då fastigheten ersätts med bostadsbebyggelse vilken inte ger upphov till föroreningar. 3. Kultuhistorisk miljö Att skapa byggnader med tidsenlig arkitektur bidrar till att tydliggöra de olika bebyggelseepokerna i framtiden. En förtätning av bebyggelsen i området förväntas ha en lång varaktighet. 4. Farligt gods Förändringar i anvisad färdväg för farligt gods skulle ändra situationen gällande risknivån för programområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Ann-Charlotte Abrahamsson
Maria Carlsson

Stadskontoret
Byggnadskontoret

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Joel Blomgren
Planarkitekt

UTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för

ENDRÄKTEN 2 M. FL.

Halmstads kommun, HALMSTAD

Normalt förfarande KS 2011/0142

Kommunfullmäktige 2013-04-16 §37

Plan 1051 K

REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 1987:10 (PBL) 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Utställning

Utställning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-11-29 § 238 genomförts under tiden 6 december 2012 - 21 januari 2013. 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 16 berörda remissinstanser. Följande 6 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Hallandstrafiken
- Halmstads Energi och Miljö AB
- Kommunala handikapprådet
- Skanova

Yttranden som inkom under utställningen berörde i huvudsak:

- Trafik och buller
- Markföroreningar
- Ianspråktagande av parkmark och ledningars läge

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Plankarta och planbeskrivning har kompletterats med planbestämmelse om att sanering i enlighet med riktvärden för känslig markanvändning ska ske innan bygglov beviljas.
- Plankarta och planbeskrivning har kompletterats med en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot bullerdämpad sida.

YTTRANDEN FRÅN REGIONALA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- mellankommunal samordning blir olämplig,
- miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Däremot kan risk för människors hälsa befaras med hänsyn dels till markföroreningssituationen, dels till risken för bullerstörningar, se vidare nedan.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Markföroreningar

Enligt EBH-databasen har det tidigare legat en station på fastigheten Eskadern 3. Det har utförts en miljögeoteknisk undersökning under 2012 inom planområdet vilken visade på förhöjd halt, överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) av PAH

H på fastigheten Eskadern 3. Ytterligare prover som tagits på samma fastighet har inte utvärderats inför planarbetet med motiveringen att den f.d. bensinstationen är anmäld till Spimfab. Enligt Spimfab har de ännu inte genomfört någon undersökning på fastigheten. Kommunen skriver i planbeskrivningen att ytterligare markundersökningar inom Eskadern 3 kommer att genomföras och att marken vid behov kommer att saneras till riktlinjerna för KM. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att Spimfab troligen inte kommer att sanera marken om undersökningen visar att det finns föroreningsnivåer mellan MKM (mindre känslig markanvändning) och KM.

Länsstyrelsen anser att marken ska vara sanerad till riktvärden för KM på fastigheten Eskadern 3 innan detaljplanen antas. Alternativt kan bestämmelser om bygglov enligt PBL 4 kap. 14 § införas i detaljplanen. För att denna bestämmelse ska kunna tillämpas krävs det att man känner till hela föroreningssituationens omfattning inom planområdet. Länsstyrelsen anser även att provet från provpunkt T7 på fastighet Epilogen 6 bör analyseras för metaller då fältmätningarna indikerade på förhöjda värden av zink och koppar.

Buller

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet instämt i att förutsättningar finns för att Boverkets allmänna råd om avsteg från huvudregeln kan tillämpas. Länsstyrelsen menade dock att planbestämmelser behöver utformas för att garantera att de krav, som avsteget innebär, uppfylls. Ekvivalent ljudnivå vid fasad ska enligt riksdagens riktlinjer inte överskrida 55 dBA. I det aktuella fallet är ljudnivåerna mot Ridhusgatan mellan 60 och 65 dBA. Enligt Boverkets allmänna råd bör bostäder endast medges i de fall där det går att åstadkomma åtminstone en luddämpad sida (40-50 dBA) . I sådant fall bör dessutom minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats vara vända mot sådan sida. I de övre planen kan för en mindre del av lägenheterna accepteras att bullernivån går upp till 55 dBA. Enligt redovisningarna i planbeskrivningen bedöms det finnas förutsättningar för att godtagbara förhållanden ska kunna uppnås. Det krävs dock en garanti i form av adekvata planbestämmelser. De bör utformas så att samtliga lägenheter, som har en med över 60 dBA utsatt sida, ska ha minst hälften av bostadsrummen samt uteplats lokaliserade mot sida med mindre än 50 dBA.

Kommentar

Kommunen har efter utställningen fört en diskussion med länsstyrelsen rörande aktuellt Spimfabobjekt inom Eskadern. Markundersökningar har gjorts, och kompletterande undersökningar görs under mars 2013. Bestämmelse om lov

med villkor kommer att tillfogas plankartan för att säkerställa att marken inom planområdet saneras till riktlinjerna för KM innan bygglov ges.

Framtagen bullerutredning visar att föreslagen kvarterstruktur möjliggör en bullerdämpad sida. En bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen lokaliseras mot en sådan bullerdämpad sida tillfogas plankartan.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Detaljplaneändringen tillstyrks.
2. En planbestämmelse bör reglera att bostadsbebyggelsen ska utföras med en ljuddämpad sida och att minst 50 % av bostadsrummen ska ligga mot denna sida.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Endrätten 2, Eskadern 3 samt Epilogen 5 och 6.

Av planbeskrivningen framgår att bullerriktvärdena kommer att överskridas för de fasader som vetter ut mot gatorna, medan nivåerna på insidan/baksidan av de nya byggnaderna klarar riktvärdet för tyst eller ljuddämpad sida. Då den planerade bebyggelsen är belägen i stadens centrala delar och bebyggelsen i omgivningen utgörs av äldre struktur av stadskaraktär, till vilken den föreslagna bebyggelsen utgör en förtätning, bör avsteg från bullerriktvärdena kunna medges. Den föreslagna bebyggelsen är dessutom lokaliserad i anslutning till kollektivtrafikstråk med god turtäthet och med närhet till grönområden.

Bedömning

Miljö- och hälsoskyddskontoret delar uppfattningen att ett avsteg från bullerriktvärdena bör kunna medges i detta fall. Det är dock viktigt att en godtagbar ljudmiljö för de boende säkerställs genom att kravet på att bebyggelsen ska utföras med en ljuddämpad sida anges i en planbestämmelse.

Kommentar

Framtagen bullerutredning visar att föreslagen kvarterstruktur möjliggör en

bullerdämpad sida. En bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen lokaliseras mot en sådan bullerdämpad sida tillfogas plankartan för att kunna garantera en acceptabel ljudnivå.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Byggnadsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden
Kulturnämnden
Lantmäteriet
Teknik- och fritidsförvaltningen

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Hallandstrafiken

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett uppförande av flerbostadshus på Endräkten 2. Hallandstrafiken ställer sig positiv till förtätning av staden då det ger ett större underlag för kollektivtrafiken. Området ligger inom rimligt gångavstånd till befintlig hållplatser, Norra Kyrkogården (tätort samt region-bussar) och Lasarettsvägen (enbart tätortsbussar). I december 2011 lades delar av kollektivtrafiken i Halmstad, de omnämnda Laxalinjerna och linje 76 har avvecklats, linje 50 och 51 har ersatts av linje 20. Den linjenätsutredning Halmstads kommun har tagit fram tillsammans med Trivector kan eventuellt innebära att hållplatsen för tätortsbussen på Lasarettsvägen försvinner och ersätts med en på Fogdegatan. Möjligtvis kan även regionbussarna som kommer norrifrån köra Ridhusgatan mot Resecentrum för att ge en snabbare och närmare koppling till Sjukhuset.

I övrigt har Hallandstrafiken inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Synpunkterna avseende hållplatser och kollektivtrafikträckning noteras.

Halmstads Energi och miljö AB

I parkområdet mellan Ridhusgatan och Bergsgatan finns det befintliga fjärrvärmeledningar samt att det under 2012 har skett byggnation av fjärrkylaledningar.

Halmstads stadsnät AB erbjuder fiberanslutning till samtliga fastigheter. Befintlig fiber följer Hems signalkablar och flyttas.

Befintliga signalkablar som korsar Eskadern 3 måste flyttas. Befintlig nätstation i Badhusparken förutsätter jag får finnas kvar. Det finns fjärrvärmeledning i området. I övrigt inga fler synpunkter

Kommentar

Befintlig nätstation i Övre Badhusparken kommer att ligga kvar i nuvarande läge. Synpunkter angående signalkablar noteras.

Kommunala handikapprådet

Kommunala handikapprådet önskar att så tidigt som möjligt i planeringsarbetet påtala vikten av att området planeras och byggs under föresatsen om full tillgänglighet för alla och att det handikappolitiska programmets intentioner uppfylls.

Även fastigheterna skall byggas med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning utan att det i framtiden skall behövas bli en fråga om kommunal bostadsanpassning, ex hiss till alla plan.

Det måste i tidigt stadium planeras för tillräckligt med parkeringsplatser för bilar/fordon inklusive handikapparkeringsplatser med de format som erfordras, angöringsplatser för färdtjänstfordon, lokaltrafik och naturligtvis utryckningsfordon. Noteras att flera familjer har mer än ett fordon.

Cykel- och gångvägar skall anslutas till kommunens övriga nät på ett tryggt och säkert samt att de byggs som framkomliga även för dem med rörelsesvårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Gröna ytor för rekreation och samvaro över åldersgränserna med utomhusbelysning för trygghet är också en viktig fråga. En särskild tanke skall ägnas åt de material som skall användas för att bygga området med tanke på allergier/överkänsligheter, framkomligheten på gångar och vägar m.m.

Tillgängligheten utöver fysisk tillgänglighet skall beaktas, ex informativ tillgänglighet och överblickbarhet. Positivt med BASK-analysen, (Bedömning av sociala konsekvenser).

Kommentar

Synpunkterna beaktas. Många av synpunkterna har hanterats i planarbetet och säkerställs i bygglovsskedet.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se gulmarkerat på bifogad karta.

I Epilogen 5 och 6 har vi en kabel strax norr om befintlig cykelväg. Denna bedöms kunna vara kvar i oförändrat läge, men vi vill i så fall ha inskrivet ledningsrätt för den. Skulle detta dock inte vara möjligt, kommer vi att kräva full kostnadsersättning för arbetet med att flytta kabeln. Detta bör i så fall kunna ske genom att frilägga kanalisationen, och flytta ut den mot Badhusgatan på andra sidan av cykelvägen.

Dessutom finns 2 kablar, som passerar strax utanför sydöstra hörnet av nya byggnationen på Endräkten 2. Dessa bedöms kunna vara kvar i oförändrat läge, men vi önskar att u-område läggs in för dem.

Vi flaggade upp för stora kostnader och långa leveranstider i planprogrammet, men med de ändringar som gjorts för detaljplanen, blir våra insatser endast enligt ovanstående.

Ovanstående gäller fortfarande.

Kommentar

För aktuella kablar finns inga ledningsrätter eller gällande markavtal varför eventuell flytt av ledningar bekostas av Skanova.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Elnät Sverige AB
E.ON Gas Sverige AB
Kulturmiljö Halland
Polismyndigheten
Räddningstjänsten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Brf BialeDET

Föreningen har erhållit era kommentarer till sina tidigare lämnade synpunkter. Ni uppger bland annat att ni inte förväntar er någon

förändring i trafikintensiteten omkring Sporthallstomten mot tidigare. Detta är en jämförelse som haltar betänkligt. Tidigare Sporthallsbesökare, dvs i första hand de som tränade i lokalerna hade sina träningstider på kvällarna oftast efter klockan 18.00 Dessa idrottsutövare har således inget samband med trafikintensiteten mellan 07.00 till 8.30 resp 16.00 till 17.30. Publik på arrangemang besökte Sporthallen vid 19.00 tiden. Däremot de som flyttar in i den nya bebyggelsen kommer med stor sannolikhet att ha sina restider på ovan nämnda tider.

Ni har fortfarande inte gjort några mätningar av trafikintensiteten på Ridhusgatan eller utsläpp av avgaser eller asfaltspartiklar som far runt i luften vid användande av dubbdäck. Ni har hänvisat till mätningar vid Viktoriagatan. Detta är ju ett trafikstråk som kommunen själv byggt som genomfartsled. Dessutom är Viktoriagatan dubbelfilig åt bägge hållen. Detta är inte jämförbart med Ridhusgatan som för det första inte är en genomfartsled utan denna är förlagd till järnvägsleden och därtill är Ridhusgatan enkelfilig. Kommunen måste här ta sitt ansvar för att bilisterna använder järnvägsleden. Ett förslag är att man gör Ridhusgatan enkelriktad (finns beskrivning i föreningens tidigare skrift) och ett annat förslag är ju självklart att man bygger Hamnleden. De som passerar Ridhusgatan bör ju normalt vara kommuninnevånare som bor på öster och således ska passera Nissan.

I Kommunens kommentarer har man lämnat synpunkter på att öppna upp Bergsgatan mot 6-vägs korsningen. Detta visar på att kommunen helt tappat fattningen om miljötank. Detta skulle ju ytterligare försämra miljön för oss som bor på Bergsgatan. Om kommunen ska göra området med Badhusparken mer attraktiv för motionärer upp till Galgberget bör ju trafiken regleras ytterligare. Detta "stråk" kommer nu försvinna i trafiken, förmodligen med många incidenter (trafikfaror) som följd. De som kommer att utnyttja "stråket" måste nämligen passera inte bara EN utan TVÅ trafikgator enligt ert förslag. Järnvägsleden bör klara genomfartstrafiken, det var därför den byggdes. Att som nu låta trafiken gå genom bostadsområden rimmar dåligt med att man vill vara en miljövänlig kommun.

Den nya utfarten för det nya huset som byggs på sporthallstomten ska mynna i "Acticparkeringen" som i sin tur innebär en mycket mer belastad utfart på Ridhusgatan för alla dessa bilar. Redan idag stoppas trafiken upp med långa köer när bilisterna ska besöka Actic genom att ytterligare bilar ska in på detta område innebär detta att trafiken kommer att stoppas upp i ännu större utsträckning som i sin tur medför ännu fler bilar i kö vid trafikljusen. Stressiga situationer uppkommer med

risk för olyckor. Så gott som samtliga sakägare har uttryckt farhågor för trafiken. Det har yrkats på trafikintensitetsmätningar och andra åtgärder. Kommunen bemöter detta med följande:

”Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.”

Ingen som helst plan eller lösning på trafikproblemen har hittills föreslagits. Att inte ta folks synpunkter på allvar är ett hot mot demokratin och måste förändras.

Kommentar

Mätningar av trafikintensiteten är beräknade och redovisade i Bullerutredning 2011-09-27, tillhörande detaljplanen. Beräkningarna redovisas även i planbeskrivningen.

Förtätning i innerstaden är av en del av strategin för att underlätta användandet av alternativ till bilen och kommer förhoppningsvis på sikt bidra till att fler kan gå, cykla eller åka kollektivt för att klara vardagsresorna. Därför är gång- och cykeltillgängligheten viktig. Upphöjd gång och cykelkorsning över Ridhusgatan föreslås för att öka tillgängligheten och prioritera gående och cyklister. Men upphöjningen utgör också ett gupp för bilisterna, vilket kan bidra till sänkta hastigheter vilket kan leda till att önskad genomfartstrafik väljer Järnvägsleden istället. En annan lösning som diskuteras är att t ex förbjuda tung trafik. Inte heller detta kan regleras i detaljplan.

Köbildningen på Ridhusgatan kan minskas genom t ex reglering av signalsystem i korsningen, eller placering av infarten till parkeringen. Inget av detta regleras i detaljplan. Infartens placering och utformning för högsta trafiksäkerhet kommer att ses över närmare i samband med anläggande av nya trottoarer längs Ridhusgatan.

När det gäller luftkvaliteten på Ridhusgatan vidhåller kommunen jämförelsen med Viktoriagatan. Viktoriagatan som har en högre trafikmängd än Ridhusgatan klarar riktvärdena varför det anses vara ett fullt rimligt antagande att så även är fallet på Ridhusgatan. Ridhusgatans gatusektion bedöms dessutom som mer gynnsam i detta avseende.

Samhällsbyggnadskontoret var otydliga i sitt samrådssvar avseende 6-vägs-korsningen. Kommunen avser rätta ut korsningen och infarten mot Bergsgatan och landstingets fastighet. Några planer på att öppna upp Bergsgatan för genomfartstrafik finns inte i nuläget.

Förslaget att göra Ridhusgatan enkelriktad är tyvärr inte möjlig då den används som utryckningsväg.

Fred och Eva Berggren, Bergsgatan 1

Jag har erhållit era kommentarer till mina tidigare lämnade synpunkter. Ni uppger bland annat ni inte förväntar er någon förändring i trafikintensiteten omkring Sporthallstomten mot tidigare. Detta är en jämförelse som haltar betänkligt. Tidigare Sporthallsbesökare, dvs i första hand de som tränade i lokalerna hade sina träningstider på kvällarna oftast efter klockan 18.00 Dessa ldrottsutövare har således inget samband med trafikintensiteten mellan 07.00 till 8.30 resp 16.00 till 17.30. Publik på arrangemang besökte Sporthallen vid 19.00-tiden. Däremot de som flyttar in i den nya bebyggelsen kommer med stor sannolikhet att ha sina restider på ovan nämnda tider.

Ni har fortfarande inte gjort några mätningar av trafikintensiteten på Ridhusgatan eller utsläpp av avgaser eller asfaltspartiklar som far runt i luften vid användande av dubbdäck. Ni har hänvisat till mätningar vid Viktoriagatan. Detta är ju ett trafikstråk som kommunen själv byggt som genomfartsled. Dessutom är Viktoriagatan dubbelfilig åt bägge hållen. Detta är inte jämförbart med Ridhusgatan som för det första inte är en genomfartsled utan denna är förlagd till järnvägsleden och därtill är Ridhusgatan enkelfilig. Kommunen måste här ta sitt ansvar för att bilisterna använder järnvägsleden. Ett förslag är att man gör Ridhusgatan enkelriktad (finns beskrivning i min tidigare skrift) och ett annat förslag är ju självklart att man bygger Hamnleden. De som passerar Ridhusgatan bör ju normalt vara kommuninnevanare som bor på öster och således ska passera Nissan.

I Kommunens kommentarer har man lämnat synpunkter på att öppna upp Bergsgatan mot 6-vägs korsningen. Detta visar på att kommunen helt tappat fattningen om miljötänk. Detta skulle ju ytterligare försämra miljön för oss som bor på Bergsgatan. Om kommunen ska göra området med Badhusparken mer attraktivt för motionärer upp till Galgberget bör ju trafiken regleras ytterligare. Detta "stråk" kommer nu försvinna i trafiken, förmodligen med många incidenter (trafikfaror) som följd. De som kommer att utnyttja "stråket" måste nämligen passera inte bara EN utan TVÅ trafikgator enligt ert förslag. Järnvägsleden bör klara genomfartstrafiken, det var därför den byggdes. Att som nu låta trafiken gå genom bostadsområden rimmar dåligt med att man vill vara en miljövänlig kommun.

Den nya utfarten för det nya huset som byggs på sporthallstomten ska mynna i "Acticparkeringen" som i sin tur innebär en mycket mer belastad utfart på Ridhusgatan för alla dessa bilar. Redan idag stoppas trafiken upp med långa köer när bilisterna ska besöka Actic genom att

ytterligare bilar ska in på detta område innebär detta att trafiken kommer att stoppas upp i ännu större utsträckning som i sin tur medför ännu fler bilar i kö vid trafikljusen. Stressiga situationer uppkommer med risk för olyckor. Så gott som samtliga sakägare har uttryckt farhågor för trafiken. Det har yrkats på trafikintensitetsmätningar och andra åtgärder. Kommunen bemöter detta med följande:

”Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.”

Ingen som helst plan eller lösning på trafikproblemen har hittills föreslagits. Att inte ta folks synpunkter på allvar är ett hot mot demokratin och måste förändras.

Kommentar

Mätningar av trafikintensiteten är beräknade och redovisade i Bullerutredning 2011-09-27, tillhörande detaljplanen. Beräkningarna redovisas även i planbeskrivningen. Köbildningen på Ridhusgatan kan minskas genom t ex reglering av signalsystem i korsningen, eller placering av infarten till parkeringen. Inget av detta regleras i detaljplan. Infartens placering och utformning för högsta trafiksäkerhet kommer att ses över närmare i samband med anläggande av nya trottoarer längs Ridhusgatan. .

När det gäller luftkvaliteten på Ridhusgatan vidhåller kommunen jämförelsen med Viktoriagatan. Viktoriagatan som har en högre trafikmängd än Ridhusgatan klarar riktvärdena varför det anses vara ett fullt rimligt antagande att så även är fallet på Ridhusgatan. Ridhusgatans gatusektion bedöms dessutom som mer gynnsam i detta avseende.

Samhällsbyggnadskontoret var tyvärr otydliga i sitt samrådssvar avseende 6-vägs-korsningen. Kommunen avser rätta ut korsningen och infarten mot Bergsgatan och landstingets fastighet. Några planer på att öppna upp Bergsgatan för genomfartstrafik finns inte i nuläget.

Förtätning i innerstaden är av en del av strategin för att underlätta användandet av alternativ till bilen och kommer förhoppningsvis på sikt bidra till att fler kan gå, cykla eller åka kollektivt för att klara vardagsresorna. Därför är gång- och cykeltillgängligheten viktig. Upphöjd gång och cykelkorsning över Ridhusgatan föreslås för att öka tillgängligheten och prioritera gående och cyklister. Men upphöjningen utgör också ett gupp för bilisterna, vilket kan bidra till sänkta hastigheter vilket kan leda till att oönskad genomfartstrafik väljer järnvägsleden istället. En annan lösning som diskuteras är att t ex förbjuda tung trafik. Inte heller detta kan regleras i detaljplan.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 14

Riksbyggens Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 14 har en fastighet på kvarteret Poppeln 16. Fastigheten har fasader mot Vattugatan, Ridhusgatan och Skolgatan. Bostadshuset innehåller 49 st lägenheter, merparten på 2 rok. De flesta lägenheterna är genomgående, dock ej alla. Vissa har ljusinsläpp från endast ett håll. Föreningen vidhåller sina tidigare yttranden, senaste i aug. 2012, men vill med detta yttrande inkomma med vissa förtydligande synpunkter.

Eskadern3

Enligt planförslaget skall "en del av Övre Badhusparkens östra del" planläggas som kvartersmark. Av illustrationskartan framgår att större delen av grönytan öster om GC-stråket genom parken därmed försvinner. Det anges att detta kompenseras genom tillkomsten av nya grönytor utefter von Möllersgatan och i södra delen av Nedre Badhusparken. Det är en betydande del av parken som försvinner sett till nuvarande utformning. Minskningen bedöms uppgå till mer än 500 kvm. Parken används av de boende framförallt för rekreation i form av att man sitter ligger där och solar, att man ordnar med picknick mm.

Detta förekommer inte alls i den Nedre Badhusparken och kommer definitivt inte heller att förekomma utefter den tillkommande parkytan längs med von Möllersgatan. Med andra ord är tillkommande grönyta inte utbytbar mot den som tas bort. Det bör påpekas att i området bor många äldre och rörelsehindrade som inte har möjlighet att utnyttja närliggande Galgberget. Trappor och uppförsbackar hindrar detta. Med tanke på att planerad byggnation på Endrätten avses bli seniorboende accentueras behovet av tillgängliga grönytor. Därmed går förslaget stick i stäv med intentionerna i handlingsprogrammet "Halmstads gröna värden" som bland annat anger att kommunen skall som minimum bibehålla och som målsättning öka arealen rekreativ grönyta samt att behovet hos barn, äldre människor och människor med funktionshinder skall särskilt beaktas. Behovet av grönytor skall jämföras med andra intressen, ej underordnas dessa. Brf yrkar därför i första hand att tomtmarken för Eskadern 3 skall minskas till att omfatta vad som idag i realiteten är parkeringsplatsen och i andra hand att tomtmarken ej skall utökas utan begränsas till vad gällande detaljplan anger.

Trafik och buller

I planförslaget har bullervärden från genomförd utredning presenterats. Enligt uppgift baseras värdena på en i november 2011 genomförd trafikräkning, vilken anger ett trafikflöde om 6100 rörelser per dygn. Vi anser att flödet är till betydande del underskattat. Trafikflöden i

november ligger 3-5 % under årsmedeldygn. Således skall flödet som används i bullerberäkningen vara 6400. Den föreslagna bebyggelsen har angetts uppgå till 200 lägenheter.

I trafikberäkningar anges varje lägenhet bidra med 5 rörelser per dygn, dvs 1000 tillkommande rörelser, totalt 7400. Alltså ligger grunden för bullerberäkning drygt 20 % under vad som kan bedömas realistiskt. Till detta borde läggas dels en bedömning av vad semestertrafiken genererar dels vad utbyggnaden av Flygstaden ger för tillskott över tid. Det har anförts i planbeskrivningen att tillskottet pga ny bebyggelse skulle kompenseras av bortfallet från gamla sporthallen. Eftersom trafikräkningen gjordes när gamla sporthallen hade stängts kan detta inte gälla. Som en sammanfattning av det anförda kan man dra slutsatsen att angivna bullernivåer är i underkant. Ökat trafikflöde torde framförallt slå igenom på de ekvivalenta bullernivåerna som i flertalet mätpunkter utefter Ridhusgatan ligger uppemot 10 dB(A) över riktvärdet. Maximalnivåerna ligger allmänt mer än 10 dB(A) över riktvärdet.

Anm: För de som inte är införstådda med dB-begreppet bör omtalas att 3 dB ökning innebär att effekten i ljudvågen fördubblas. Örats logaritmiska karaktär gör dock att en ökning med 10 dB anses innebära en upplevd fördubbling av ljudnivån. För flertalet av de boende i vår förening innebär detta att deras balkonger/uteplatser utsätts för en oacceptabelt hög bullernivå. Slutsatsen av det anförda är att det inte är rimligt att planera för en stadsliknande bebyggelse för ett område som i grunden saknar förutsättningar för detta. Att så radikalt förändra förutsättningarna för de som idag bor i området är inte förenligt med ett miljötänkande. Vad som behövs är åtgärder som reducerar trafikbelastningen både på järnvägsleden och Ridhusgatan, med andra ord en ”norrlänk”. Med anledning av detta hävdar föreningen fortfarande att en genomgripande miljökonsekvensanalys måste genomföras.

Kommentar

Den komplettering som sker längs von Möllersgatan kan inte, vad gäller användning, ersätta den yta som tas i anspråk i Övre Badhusparken men bidrar till att öka den totala parkytan och skapa ett samband mellan de två parkerna. Samhällsbyggnadskontoret anser att Övre Badhusparken, trots att en mindre del tas i anspråk för kvarteretsmark, i motsvarande utsträckning erbjuder möjlighet till rekreation på den stora sammanhängande parkyta som den fortfarande utgör.

Samhällsbyggnadskontoret anser vidare att den parkyta som tagits i anspråk inte är den mest kvalitativa delen av parken då den ligger mellan Ridhusgatan och

transformatorstationen. Samtidigt som denna del tas i anspråk har kommunen för avsikt att öka kvaliteten och användningsmöjligheten på kvarvarande parkmark. I detaljplanen föreslås även ett breddat, upphöjt stråk över Ridbusgatan för att möjliggöra ökad tillgänglighet till parken.

Trafikeräkningen från november är inte uppräknad med de 3-5 % som kan skilja den från årsmedeldygnets trafik. Dock skulle en sådan uppräkning medföra en ytterst marginell ökning, på ca 0,1 - 0,2 dBA, avseende bullernivån. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara placerade mot tyst sida.

Sambällsbyggnadskontorets bedömning, som är avstämd med länsstyrelsen, är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande påverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Eskadern 2

P.g.a. att jag och min hustru (Magnus och Eliana Jansson) inte fanns med på listan för sakägare och därför inte fick handlingarna utskickade till oss fick jag ta kontakt med planarkitekt Tina Wagner per telefon i början av januari. Hon såg att ett fel begåtts och att vi hamnat utanför processen. Hon skickade ut handlingarna och gav oss två extra veckor att skicka in synpunkter på, d.v.s. till och med den 4 februari 2013. Därav den sena inlämningen av dessa synpunkter. I er redogörelse för samrådet har ni också läst lite slarvigt och skrivit att våra synpunkter gäller både Eskadem 1, 2 och Poppeln. Detta stämmer ju inte, de har talat för sig själva. Våra synpunkter kommer från ägarna och tillika de boende på Eskadern 2.

Båda dessa saker får ju en att fundera på hur noggrant ni läser igenom synpunkterna vi skickar in samt på hur stort allvar ni tar dem. Vi har också tagit del av information om att tomten Eskadern 3 redan är såld/bortlovad till en byggtreprenör, närmare bestämt Skanska. Detta får oss att fundera på om allt, bl.a. byggnadernas höjd, redan är beslutat och att alla dessa samråd och synpunkter bara är ett spel för galleriet, att vi egentligen inte har något alls att tycka och säga till om. Hur kan annars en seriös entreprenör köpa en tomt utan att veta hur mycket denne får bygga på tomten?

Angående trafiksituationen:

Redan idag är trafiksituationen ohållbar på Ridhusgatan. Varje vardagmorgon och eftermiddag är det ansträngd trafik. Som boende i området Eskadern 1 och 2, Poppeln och bostadsområdet upp mot

Galgberget har man stora problem att köra ut från Vattugatan till Ridhusgatan dessa tidpunkter då det är långa bilköer. I och med nybyggandet på Eskadem 3 med parkeringar i källarplan skulle trafiksituationen förvärras ytterligare och resultera i köbildning även på vattugatan. Ett konkret förslag är att man gör om 6-vägs korsningen på Ridhusgatan till en återvändsgränd/vändzon vilket skulle eliminera köerna. Då blir det heller inget problem att komma ut från Vattugatan, Von Möllersgatan, andra mindre vägar i området, samt från parkeringen som ligger i hörnet Ridhusgatan-Järnvägsleden. En bussgata/uttryckningsväg kan göras så att buss/ambulans kan köra genom området direkt upp på Lasarettsvägen till och från sjukhuset. Vi småbarnsfamiljer som bor i området, vilken är en växande skara, skulle också tycka att det vore mycket olyckligt om trafiksituationen förvärrades ytterligare. Ni skriver i ert svar på den här synpunkten att det inte bedöms medföra en ökning av trafikmängderna jämfört med tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar. Det som blir skillnaden angående sporthallen är ju att den trafik som tidigare skulle dit i stora mängder inte skedde samtidigt som Ridhusgatan var högtrafikerad p.g.a. arbetstider, utan oftast var senare på kvällen.

Vårt förslag om återvändsgränd vid 6-vägs korsningen på Ridhusgatan står foljdaktligen kvar. Angående skuggpåverkan:

Vi kan absolut acceptera en "viss skuggpåverkan" som ni skrev i era kommentarer till vår skrivelse. Problemet är bara att vi redan har en hel del skuggpåverkan. Det väderstreck som ni planerar att bygga i, på Eskadem 3, är det enda väderstreck som vi i nuläget inte har skugga i under vinterhalvåret, det skulle då betyda att vi under vinterhalvåret har skugga i hela vår trädgård hela dygnet.

Sen skulle det vara intressant att ta del av den skuggstudie ni har gjort och få det förtydligt vad ni menar med att "bebyggelsen på Eskadern 1 och 2 kommer endast att få en mycket liten skuggpåverkan". Det uttrycket betyder ju att om bebyggelsen/huskroppen får skuggpåverkan överhuvudtaget så kommer ju trädgården att vara helt i skugga eftersom den ligger lägre och ligger närmare huskroppen på Eskadern 3. Er kommentar på den här synpunkten säger att skuggstudien finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret, vilket vi är tacksamma för att få reda på.

Vidare säger ni att "samhällsbyggnadskontoret anser dock fortsatt att förhållandena bedöms vara acceptabla för en innerstadsmiljö." Det är ju ganska självklart att samhällsbyggnadskontoret anser att förhållandena bedöms vara acceptabla eftersom samhällsbyggnadskontoret inte är en

oberoende part utan har intresse i att planerad byggnation blir av. Vad skulle en oberoende part säga?

Angående er bristfälliga kommentar om hänsynstagandet till befintlig bebyggelse:

Vi upplever att ni inte tagit oss på allvar då ni så bristfälligt har kommenterat vårt förslag om att sänka byggnadshöjden på Eskadern 3 så att den varierar mellan 2-4 våningar istället för 3-5. Byggnader som Eskadern 1 och 2 kommer att förvanskas om ni bygger som planerat på Eskadern 3. Vi förstår att det är pengar som till stor grad styr era beslut men vi anser samtidigt att den historiska, kulturhistoriska och konstnärliga aspekten är av större värde. Man kan inte bortse från att genom att bygga så högt och så nära Eskadern 1 och 2 som ni planerat på Eskadern 3 så förvanskar man dessa byggnader som "är av större värde från historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt genom bebyggelse i grannskapet." (sid. 15 i detaljplaneprogrammet)

På den här punkten finns inga kommentarer från er sida och det är sorgligt att vi ännu en gång bara kan konstatera att ni valt att inte ens kommentera denna punkt. Halmstad kommun vill ju så klart få ut så mycket pengar som möjligt vid en försäljning av Eskadern 3, men vi anser som tidigare att den historiska, kulturhistoriska och konstnärliga aspekten är av större värde. I centrala Halmstad på 60- och 70-talet rev man av ekonomiska intressen stora bebyggelser som var konstnärligt och kulturhistoriskt värdefulla, vilket man i efterhand kan konstatera var ett tråkigt misstag. Låt oss inte göra liknande misstag igen. Vi ber er därför att ni tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i den här stadsdelen genom att anpassa byggnadshöjden på Eskadern 3 till 2-4 våningar så att de historiska, kulturhistoriska och konstnärliga byggnaderna inte förvanskas. Vidare har ni så fint skrivit i den lilla broschyren "Information om utställning", som skickades ut till alla berörda hushåll, att "Den nya bebyggelsen underordnar sig befintlig struktur och placeras utmed befintliga gator. Ny bebyggelse föreslås anpassas i höjd och struktur till den befintliga skyddsvärda bebyggelsen i anslutning till planområdet."

Tyvärr känns det inte alls som att dessa fina ord efterlevs, utan att ni väljer att stenhårt köra på er valda linje trots många synpunkter mot den linjen. Ni väljer t.o.m. att inte kommentera dessa synpunkter på byggnadshöjden på Eskadern 3. För att bebyggelsen ska anses vara anpassad i höjd till den befintliga skyddsvärda bebyggelsen så anser vi att byggnadshöjden på Eskadern 3 måste sänkas till att omfatta 2-4

våningar istället för 3-5 våningar.

Angående länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands yttrande

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande:

”Planområdet gränsar till bebyggelse och miljöer med stora kulturmiljövärden. Planområdets utformning kommer att ha stor påverkan på dessa värden.”

Kulturmiljö Halland skriver i sitt yttrande:

”Inom och i nära anslutning till föreliggande område finns ett stort antal byggnader med höga kulturhistoriska värden, men med vitt skilda karaktärer. En exploatering i planerad skala påverkar självfallet befintlig bebyggelse i hög grad Följaktligen måste utformningen av ny bebyggelse anpassas på ett väl avvägt sätt avseende skala, material, kulör och uttryck. Det måste finnas en tydlig avläsbar samklang mellan befintliga och tillkommande byggnader. Det är därför viktigt att antikvarisk kompetens medverkar i hela processen, också vid gestaltning av ny bebyggelse.”

Er kommentar till Kulturmiljö Hallands yttrande:

”Kommunens ambitioner är att stor omsorg ska läggas på gestaltning av ny bebyggelse samt anpassning till befintlig”

Vi hoppas att ni på allvar tar hänsyn till länsstyrelsens och Kulturmiljö Hallands yttrande och att ni verkligen menar vad ni skriver i ovanstående kommentar så att det inte bara är tomma ord från er sida.

Ni skriver i ert svar till Kulturmiljö Halland att ”Höjden på den, nya bebyggelsen är anpassad till den befintliga för att smälta in i området.” Vi anser att den planerade bebyggelsen på Eskadem 3 inte alls är anpassad till den befintliga bebyggelsen för att smälta in i området utan måste sänkas till att omfatta 2-4 våningar istället för 3-5 våningar för att den ska anses vara anpassad. Annars blir det som Kulturmiljö Halland skriver, att ”en exploatering i planerad skala påverkar självfallet befintlig bebyggelse i hög grad”.

Övrigt:

Vidare så finns det i samrådsredogörelsen kommentarer från andra sakägare samt Kulturmiljö Halland som anser att höjden på byggnaden på Eskadem 3 borde sänkas.

Med andra ord, det är inte bara vi som bor på Eskadem 2 som anser att

byggnadens höjd ska sänkas till att omfatta som mest 2-4 våningar. Det är mycket tråkigt att än en gång konstatera att de som är berörda i området känner ungefär likadant, att kommunen inte lyssnar och tar hänsyn till vad vi som bor och äger fastigheter här tycker. Vi hoppas att det kan bli en ändring på det.

Kommentar

Precis som överrenskomet så inväntade Samhällsbyggnadskontoret ert yttrande då ni fick handlingarna två veckor senare än övriga.

Avtal har upprättats för berörda fastigheter, men kommunen är fortfarande markägare och har kontroll över marken fram till dess byggnation påbörjas. Utformning, såsom byggnadshöjd, är dock sådant som arbetas fram under planarbetets gång. Byggnadshöjden har exempelvis justerats sedan programskedet.

Vad gäller byggnadshöjden anger planen idag maximalt 4 våningar, med möjlighet till en indragen våning, inom Eskadern 3. Sett till bebyggelse i kvarteret Poppeln, simhallen och bebyggelse utmed von Möllersgatan bedöms 3-5 våningar vara i skala med befintlig bebyggelse. Den indragna våningen är ett grepp för att just skapa ett lägre intryck, visuellt, med hänsyn till gaturummet och den kringliggande bebyggelsen. Med hänsyn till den lägre bebyggelsen på Eskadern 1 och 2 har bebyggelsen dessutom trappats ner norrut längs Vattugatan.

Förtätning i innerstaden är av en del av strategin för att underlätta användandet av alternativ till bilen och kommer förhoppningsvis på sikt bidra till att fler kan gå, cykla eller åka kollektivt för att klara vardagsresorna. Därför är gång- och cykeltillgängligheten viktig. Upphöjd gång och cykelkorsning över Ridhusgatan föreslås för att öka tillgängligheten och prioritera gående och cyklister. Men upphöjningen utgör också ett gupp för bilisterna, vilket kan bidra till sänkta hastigheter vilket kan leda till att önskad genomfartstrafik väljer järnvägsleden istället. En annan lösning som diskuteras är att t ex förbjuda tung trafik. Inte heller detta kan regleras i detaljplan.

Köbildningen på Ridhusgatan kan minskas genom t ex reglering av signalsystem i korsningen, eller placering av infarten till parkeringen. Inget av detta regleras i detaljplan. Infartens placering och utformning för högsta trafiksäkerhet kommer att ses över närmare i samband med anläggande av nya trottoarer längs Ridhusgatan.

Den skuggstudie (kontakta handläggare på samhällsbyggnadskontoret för att ta del av skuggstudien) som har genomförs visar att en viss skuggpåverkan, precis som påpekats, sker under vinterhalvåret. Eskadern 2 påverkas, enligt utredningen, av

skuggning främst på förmiddagen under januari månad, men inte i stor utsträckning resten av året.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Byggnadshöjd inom Eskadern 3
- Skuggpåverkan
- Ianspråktagande av parkmark
- Trafik

SAKÄGARE SOM FRAMFÖRT ERINRINGAR

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
	Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 13 (Brf Bialedet)	
Eskadern 1	Fred och Eva Berggren	Bergsgatan 1
Eskadern 2	Magnus Jansson, Eliana Jansson, Jonathan Wallin, Rebecca Wallin	Eskadern 2, Bergsgatan 17
Poppeln 16	Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 14	
	Maj-Britt Andersson	Vattugatan 2 C
Enigheten 8	Riksbyggens Brf Enigheten	
Ejdern 11	Yvonne Andersson och Ants Räni	
Poppeln 16	Dan Christianson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Yngve Andersson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Ingrid Fransson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Inger Larsson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Lisbeth Salomonsson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Maj-Lis Andersson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Ulla Hesselskog	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Sven Fransson	Vattugatan 2A
Poppeln 16	Mikael Gabrielsson	Vattugatan 2 A
Epidemisjukhuset 1	Movement Medical Per Gustafsson	Bergsgatan 26
Epidemisjukhuset 1	Team Ortopedteknik Johan Lindqvist	Bergsgatan 26
Epidemisjukhuset 1	Sjukgymnastgruppen Kicki Claesson	Bergsgatan 26

Epidemisjuk- huset 1	Öppenvårdspsyk Katarina Viebke	Bergsgatan 26
Epidemisjuk- huset 1	Barnrehab Fredrik Tågsjö	Bergsgatan 26
Enigheten 1	Barbro Nilsson	Karlsbergsvägen
Enigheten 1	Björn Svensson	Lilla Hässlehult 104 314 91 Hyltebruk
Epidemisjuk- huset 1	Region Halland Ordförande Gösta Bergenheim	Box 517 301 80 Halmstad
Epidemisjuk- huset 1	Region Halland Fastighetsförvaltare Niklas Alvbring	Box 517 301 80 Halmstad

Utan besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Elefanten 7	Lars Fransson	Bergsgatan 4 C
Elefanten 4	Stefan Hallander	Bergsgatan 6
	Ambulanssjukvården Halmstad/Väster/Hyltebruk Johan Keyser	Skallebackavägen 31

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Tina Wagner
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

ENDRÄKTEN 2 M. FL.

Halmstads kommun, HALMSTAD

Normalt förfarande KS 2011/0142

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-11-29

Plan 1051 K

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 1987:10 (PBL) 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan återropa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Samråd

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2012-04-17 § 80 genomförts under tiden 12 juni - 31 augusti 2012. 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 15 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

- Länsstyrelsen i Hallands län
- Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun
- Räddningsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Teknik- och fritidsnämnden
- HEM AB
- Kulturmiljö Halland
- Region Halland

- Skanova

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Trafiksituationen på Ridhusgatan
- Riskbedömning
- Reducering av parkmark
- Skuggpåverkan

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas med:

- Skrivning avseende ianspråktagande av parkmark
- Bullervärden från genomförd utredning
- Beskrivning av gemensamhetsanläggning och fastighetsindelning

Plankartan förändras genom:

- Att komplettera den södra delen av fastigheten Endräkten 2 med två meter mark som inte får bebyggas för att säkra räddningsväg.
- Att införa en enhetlig reglering av den nya bebyggelsens höjd
- Borttagande av utformningsbestämmelser samt bestämmelse V₂ för utskjutande av balkong över allmän platsmark.
- En redigering av plangränsen i den södra delen av fastigheten Poppeln 16 och Endräkten 3 för överensstämma med nuvarande gränsdragning.
- En redigering av användningsgränsen i den södra delen av fastigheten Eskadern mot parkmarken och en minskning av föreslaget område för teknisk anläggning med en meter.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer att risk för människors hälsa befaras med hänsyn till markföroreningssituationen.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Riksintressen

Länsstyrelsen påpekar att planhandlingen felaktigt anger Järnvägsleden som riksintresse för vägar.

Förorenad mark

Länsstyrelsen är överens med kommunen om att föroreningssituationen på fastigheten Eskadern 3 bör utredas vidare med hänsyn till PAH H-föroreningen samt den fd bensinstationen.

På fastigheten Epilogen 6 har fältmätningar visat på förhöjda halter av koppar och zink i en av provtagningspunkterna. Länsstyrelsen påpekar att provresultatet även bör analyseras med hänsyn till metallföroreningar. Länsstyrelsen menar att exploatering inom fastigheterna Eskadern 3 samt Epilogen 6 inte är möjlig innan föroreningssituationerna har utretts vidare.

Risk

Länsstyrelsen påpekar att rekommenderat avstånd vid järnvägsleden och tätort (60m) uppnås i detaljplanen. Dock anser de inte att de tre baskraven i Riskanalys av farligt gods i Hallands län har beaktats fullt ut. Dessa tre baskrav är:

- Förhindra att vätska rinner in på området
- Minska risk för punktering av tank
- Reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas

Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör säkerställa att befintliga diken är tillräckliga för att hindra utsläpp från att nå in på området samt att inget intill leden kan orsaka punktering av tank på avåkande fordon. När det gäller gasutsläpp reduceras konsekvensen genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Enligt Länsstyrelsen riktlinjer är dessa åtgärder ett krav.

Buller

Länsstyrelsen instämmer i att förutsättningar för avsteg från huvudregeln, enligt Boverkets allmänna råd, finns. Länsstyrelsen menar dock att planbestämmelser för att uteplats och flertalet bostadsrum orienteras mot tyst sida krävs.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen instämmer i att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver tas fram.

Tomtindelning

Länsstyrelsen påpekar att det inte är möjligt att med en administrativ bestämmelse upphäva en fastighetsplan/tomtindelning eftersom

detaljplanen hanteras enligt den äldre plan- och bygglagen. Enligt 6 kap 11 § upphör de delar som strider mot föreslagen detaljplan gälla.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med en närmare beskrivning av vilka förändringar i fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitutsbildningar som planförslaget innebär.

Planbestämmelsen om trädfällning och marklov bör ses över för att inte vara motsägelsefull.

Möjligheten att kunna bebygga eller inte bebygga parkeringen i hörnet Ridhusgatan/N Infarten bör regleras med planbestämmelser.

Kommentar

Förorenad mark

Föroreningssituationen kommer att utredas vidare. Enligt Utredningen Rapport geoteknik och miljöteknik, 120320, framtagen av Tyréns i samband med planarbetet bedöms inte åtgärder krävas på fastigheten Epilogen 6. Eskadern 3 är anmält som ett Spimfabobjekt och avses saneras för känslig markanvändning i samband grundläggning. Detta avses säkerställas i avtal mellan kommun och byggherre.

Risk

Riskanalys för Endräkten är daterad 2011-10-07. Vid detta datum hänvisade länsstyrelsen (via t.ex. sin hemsida) till riktlinjerna "RIKTSAM". Dessa applicerades av denna anledning på planområdet. Utöver att använda RIKTSAM kommenteras också hur de nya (då ej fastställda) riktlinjerna skulle påverkat eventuella slutsatser.

Aktuellt avstånd är ca 60 m. Detta innebär att om de nya riktlinjerna appliceras krävs ingen utredning och inga specifika åtgärder.

Utredningen kommer fram till att inga riskreducerande åtgärder är ett "skall"-krav, dock rekommenderas centralt avstängningsbar ventilation för seniorboende inom Endräkten 2. Detta då de boende kan ha svårigheter att utrymma samt kan vara extra känsliga.

Buller

Ambitionen under planprocessen har varit att möjliggöra sovrum mot tyst sida där detta är möjligt utifrån planområdets placering i staden och bostadshusens

utformning. Däremot regleras det inte i planbestämmelserna. Samtliga bostäder har tillgång till tyst uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden.

Tomtindelning

Samhällsbyggnadskontoret rättar den administrativa bestämmelsen till att tomtindelningen upphör att gälla i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Övriga synpunkter

Genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning av fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitutsbildningar.

Planbestämmelsen rörande trädfällning och marklov ändras till "trädfällning kräver marklov".

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Lantmäterimyndigheten

Erinringar från lantmäterimyndigheten har, enligt överenskommelse, diskuterats på möte den 19 september 2012. Lantmäteriet har framfört synpunkter avseende servitut, fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar.

Kommentar

Lantmäteriets synpunkter tillgodoses genom att genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder som behöver vidtas för genomförande av detaljplanen.

Räddningsnämnden

Risk

Räddningstjänsten har inte tagit del av den utredning som ligger till grund för konstaterandet att risknivån är acceptabel. Räddningstjänsten utgår därför från att frågor rörande riskfrågorna, såsom egenskapskrav, brandskyddstekniska frågor, framkomlighet etc redovisas i samband med kommande bygglovsprocess.

Kommentar

Risikhänsyn i planering, Detaljplan för Epilogen 5 och 6, Eskadern 3 samt Endräkten 2 2011-10-07 är framtagen i samband med detaljplanearbetet och finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Räddningsväg, söder om Endräkten 3 avses säkerställas i detaljplanen. Detaljer rörande riskfrågor hanteras i samband

med kommande bygglovsprocess.

Byggnadsnämnden

Utformning bebyggelse

Byggnadskontoret anser att kommande bebyggelse ska anpassas till omgivningen vad gäller volym och placering men att materialval och byggteknik ska präglas av sin tid.

Kommentar

Byggnadsnämndens synpunkter tillgodoses. Bestämmelse om fasadfärg och materialval tas bort från planbestämmelserna.

Teknik- och fritidsnämnden

Gång- och cykeltrafik

Förvaltningen anser att behovet av en utveckling av cykelvägnätet och säkra passager har tillgodosetts i samrådshandlingen.

Biltrafik och gator

Påpekar att utformningen av Ridhusgatan har setts över, dock ej kapaciteten. Köer och svårigheter att ta sig ut på Ridhusgatan påverkar framkomligheten till bl.a. lasarettet. Förvaltningen anser att en utredning kring föreslagen exploaterings påverkan på trafiksituationen saknas.

Parkering

Förvaltningen anser att parkeringens anslutning till Ridhusgatan från Endrårkten påverkar en redan idag hårt belastad gata och att en trafikutredning som belyser konsekvenserna av detta saknas.

Buller

Planförslaget redovisar att avsteg från bullerriktvärdena måste göras för att denna detaljplan ska kunna antas. Några direkta värden är inte redovisade, vilket är en brist. Verkar dock som om det finns en bullerutredning i grunden, även om inte resultatet av den redovisas annat än i generella ordalag (utan värden).

Det är viktigt att det skrivs in i detaljplanen att avsteg från gällande riktvärden för buller från vägtrafik görs. Det är viktigt så att det inte i framtiden kommer in krav på oss som väghållare att åtgärda bullersituationen.

Park/friytor

På s. 29 i samrådshandlingarna anges att någon förändring av de

befintliga parkerna inte föreslås. Det bör framgå i planhandlingarna att parkmarken i Övre Badhusparken minskas med ca 250 m² (ca 5 meter vid teknikhus) och ökas med ca 1300 m² i Nedre Badhusparken (bredare grönstråk, vändzon blir parkmark samt förändring av övriga kvartersgränser. Totalt sett en ökning av parkmark med ca 1000 m².

VA-försörjning

Beroende på höjdsättning kan det bli nödvändigt att pumpa spillvattnet från källarparkeringarna i den föreslagna bebyggelsen.

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till det befintliga dagvattennätet under förutsättning att den nya bebyggelsemiljön inte leder till en ökad dagvattenbelastning. Dag- och spillvatten separeras på respektive fastighet, inget dagvatten får tillföras spillvattennätet. Som dagvatten räknas också dräneringsvatten. Beroende på höjdsättning kommer dräneringen med största sannolikhet att behöva pumpas upp till dagvattensystemet.

Planekonomi

Gata

Samrådsförslagets inveteringskostnader för allmän platsmark,gata uppskattas till 1,7 miljoner kronor.

Park/natur

Uppskattad investeringskostnad för anläggning och upprustning av grönytor inom park/natur uppgår till 3,5 miljoner kronor, varav 1 miljon kronor avses till anläggning av tillgänglighetsanpassad utegym/aktivitetsyta. Ca 180 000 kronor avser grönytor inom gatumark. Tillkommande driftskostnader för nya ytor inom park/natur uppgår till 5000 kronor/år.

VA

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse omfattande 70-75 lägenheter på Epilogen 5 och 6 samt Eskadern 3, norr om Ridhusgatan. Söder om Ridhusgatan, på fastigheten Endrårkten 2, föreslås ca 70 lägenheter. Förslaget medger alltså uppförande av totalt 140 lägenheter. Anläggningsavgift för vatten och spill- och dagvatten är erlagd sedan tidigare avseende Eskadern 2 med en bruttoarea om ca 2935 kvm, motsvarande 19 lägenhetsavgifter.

Total intäkter: 1 540 000 - 1 595 000 kr exkl. moms enligt 2012 års taxa.

Genomförande

De kommunaltekniska anläggningarna på allmän platsmark som blir aktuella kan efter sedvanligt avrop från samhällsbyggnadskontoret komma till utförande genom Teknik- och fritidsförvaltningen.

VA

Förändringen av anslutningen mellan Bergsgatan och Ridhusgatan medför att VA-ledningarna genom planerad ny parkering kan komma att behöva säkerställas genom ledningsrätt, alternativt flyttas. Ledningar på kvartersmark som behöver flyttas bekostas av exploatören

Under rubriken ”teknisk försörjning” under ”vatten och avlopp” i samrådshandlingen bör följande läggas till:

Laholmsbuktens VA kommer att upprätta nya serviser eller förnya gamla, där sådant behov föreligger och genom detta anvisa förbindelsepunkter. I samband med exploateringen avser Laholmsbuktens VA att separera kombinerade ledningar/serviser från fastigheterna Epilogen 4 och Enigheten 3.

Kommentar

Biltrafik, gator och parkering

Efter diskussion med tjänstemän på teknik- och fritidsförvaltningen bedöms inte exploateringen medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar. Den spridning av trafiken som sker med den nya bebyggelsen i förhållande till de samlade trafiktoppar som uppstod i samband med den tidigare verksamheten med sporthall bedöms som en förbättring.

Buller

Planhandlingarna förtydligas gällande buller och avsteg från gällande riktvärden för buller från vägtrafik. Teknik- och fritidsförvaltningens synpunkter avseende skrivning om buller har tillgodosetts.

Park/friytor

Planhandlingarna kompletteras med en förtydning av de förändringar av parkytor som äger rum i detaljplanen. Teknik- och fritidsförvaltningens synpunkter avseende park/friytor har tillgodosetts.

VA

Under rubriken ”teknisk försörjning” under ”vatten och avlopp” kompletteras samrådshandlingen med följande skrivning:

Laholmsbuktens VA kommer att upprätta nya serviser eller förnya gamla, där

sådant behov föreligger och genom detta anvisa förbindelsepunkter. I samband med exploateringen avser Laholmsbuktens VA att separera kombinerade ledningar/serviser från fastigheterna Epilogen 4 och Enigheten 3.

Teknik- och fritidsförvaltningens synpunkter avseende VA har tillgodosetts.

Halmstads Energi och Miljö AB

Ledningar

HEM påpekar att befintliga fjärrvärmeledningar finns i parkområdet mellan Ridhusgatan och Bergsgatan samt att det under 2012 kommer att ske byggnation av fjärrkylaledningar.

Befintliga signalkablar som korsar Eskadern 3 kommer att kräva omläggning. HEM förutsätter att befintlig nätstation i Badhusparken kommer att finnas kvar.

Kommentar

Befintlig nätstation i Övre Badhusparken kommer att ligga kvar i nuvarande läge.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Barn- och ungdomsnämnden

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland, Hallands länsmuséer, hänvisar till tidigare yttrande i ärendet.

Kommentar

Planförslaget föreslår förtätning med bostadsbebyggelse. Placeringen av den nya bebyggelsen förstärker riktningen av Ridhusgatan. De nya byggnaderna är placerade så att gaturummet ska förstärkas och därigenom skapa en tydligare grad av stadsmässighet med väl definierade kvarter. Höjden på den nya bebyggelsen är anpassad till den befintliga för att smälta in i området.

Region Halland

Parkering

Region Halland anser att föreliggande detaljplaneförslag kommer att medföra att parkeringssituationen i området blir problematisk och önskar därför en översyn av den totala parkeringssituationen i området. Till yttrandet bifogas tidigare lämnade synpunkter i ärendet.

Kommentar

Föreslagen exploatering bedöms inte kräva fler parkeringar än tidigare verksamheter, såsom sporthall. Enligt parkeringsräkning genomförd i samband med planprogrammet nyttjas parkeringsytorna, totalt sett, i relativt liten omfattning. Boendeparkering sker endast i undantagsfall medan besökande och arbetande nyttjar parkeringsytorna i större omfattning. Parkering för tillkommande bebyggelse sker inom egen fastighet.

Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se gulmarkerat på bifogad karta.

I Epilogen 5 och 6 har vi en kabel strax norr om befintlig cykelväg. Denna bedöms kunna vara kvar i oförändrat läge, men vi vill i så fall ha inskrivet ledningsrätt ledningsrätt för den. Skulle det dock inte vara möjligt, kommer vi att kräva full kostnadsersättning för arbetet med att flytta kabeln. Detta bör i så fall kunna ske genom att frilägga kanalisationen och flytta ut den mot Badhusgatan på andra sidan av cykelvägen.

Dessutom finns 2 kablar, som passerar strax utanför sydöstra hörnet av nya byggnationen på Endräkten 2. Dessa bedöms kunna vara kvar i oförändrat läge, men vi önskar att u-område läggs in för dem.

Vi flaggade upp för stora kostnader och långa leveranstider i planprogrammet, men med de ändringar som gjorts för detaljplanen blir våra insatser endast enligt ovanstående.

Kommentar

Eventuell flytt av ledning regleras i enlighet med befintligt markavtal.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Gas Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB

Polismyndigheten

Swede gas

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Vattugatan 2a, Maj-Britt Andersson

Besökande till oss boende och till Actics träningslokaler utnyttjar mer eller mindre fullt ut befintliga p-platser. Actic har bilburna besökare från tidiga mornar till sena kvällar och besökarna dit är mångfalt fler än parkeringen mot Ridhusgatan (ett 60-tal).

Planerad bostadsbebyggelse innebär ianspråktagande av ett 80-tal befintliga p-platser på hörntomten Ridhusgatan-Vattugatan och hörntomten lekplatsen-Ridhusgatan-Bergsgatan.

Således bebyggs ca 80 befintliga p-platser medan det tillkommer bostäder med behov av gästparkering (de boende förutsätts erbjudas parkering i källargarage).

Var ska besökare till oss nu boende och tillkommande boende samt till Actic parkera i framtiden?

Kommentar

Parkeringen i anslutning till Actic kommer även fortsättningsvis fungera som besöksparkering till anläggningen. Tillkommande bebyggelse löser sin parkering inom kvartersmark.

Bergsgatan 4c, Lars Fransson

Jag anser fortfarande att förändringarna och restriktionerna som föreslås i detaljplaneprogramet kommer att medföra en betydande miljöpåverkan för de boende och därför bör en fullständig miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Jag tycker kommunen gör det lite enkelt för sig men i och för sig har kommuninvånare blivit vana vid det. Hur kommunen kan anse att det föreslagna bostadsområdet är jämförbart med Viktoriagatan är en gåta för mig, att jämföra trafiksituationen 2004 på Viktoriagatan och ha det som grund för planarbetet för Endräkten 2 mfl, visar bara hur dåligt insatta berörda tjänstemän är om trafiksituationen inom området, vi är en genomfartsled för trafiken till Flygstaden. Vi har all den tunga trafiken på Järnvägsleden samt dagligen flertalet akuttransporter till

sjukhuset.

Kommentar

Halmstads kommuns bedömning är att föreslagen detaljplan inte kommer att medföra en betydande påverkan, en bedömning som delas av Länsstyrelsen. Den befintliga 6-vägs korsningen styrs upp genom föreslagen egen infart till/från Bergsgatan. Viktoriagatan är den gata där mätningar avseende luftkvalité har gjorts i Halmstad. Dessa mätningar visar att gällande riktvärden uppnås. Ridhusgatan kommer inte upp i de trafiknivåer som finns på Viktoriagatan.

Enigheten, Brf Enigheten

Grundvatten

Brf Enigheten är oroliga för vatteninträngningar i befintliga byggnader med tanke på grundvattennivån och föreslagna parkeringsgarage i källarplan.

Biltrafik

Brf Enigheten uttrycker oro för hur trafiksituationen på ridhusgatan kommer att se ut med tänkta angöringar föreslagna bebyggelse.

Risk

Brf Enigheten ställer sig frågande till innebörden av acceptabel och avståndet på 75 meter mellan järnvägsleden och föreslagna bostadsbebyggelse på Endräkten.

Buller

Anser att den redovisade texten och avsteg från huvudregeln talar för sig själv vad gäller bullersituationen.

Miljökonsekvenser

Brf Enigheten ifrågasätter kommunens uppfattning kring detaljplanens miljöpåverkan i förhållande till Länsstyrelsen.

Förslag från Brf Enigheten:

- Åtgärda trafiksituationen på Ridhusgatan innan beslut om detaljplan antas och byggnation genomförs
- Lösningen på att inte bygga parkeringshus på 5:13 ”kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunkens 1”. När? Bygg detta parkeringshus innan beslut att ta bort parkeringar på Eskadern 3 och Epilogen 5 och 6 tas.

- Resonemangen om Övre och Nedre Badhusparken och att kommunen inte lovat någon upprustning av de båda parkerna är inte förtroendeingivande. Sedan mer än ett år står en skylt på betongklossar som talar om att HEM bygger fjärrkyla på gräsytan. Bygglov för denna eller är det en miss i hanteringen som skylt på Rådhuset.
- Koppla ihop Järnvägsleden, Ridhusgatan med 6-vägs-krysset i en helhetslösning vad avser trafikflöden. Detta skulle lösa mycket av de inkomna synpunkterna och underlätta för framtida utveckling och byggnation i området.

Brf Enigheten ser inga problem med nybyggnation om det tas höjd för deras framförda synpunkter och förslag.

Kommentar

Grundvatten

Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte att föreslagen exploatering medför någon fara för vatteninträngningar i befintliga byggnader.

Biltrafik/parkering

Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar. 6-vägs-korsningen styrs upp genom att Bergsgatan får en egen infart. Parkeringen i anslutning till Actic kommer även fortsättningsvis fungera som besöksparkering till anläggningen. Tillkommande bebyggelse löser sin parkering inom kvartersmark.

Risk

En riskutredning är, Riskhänsyn i planering, Detaljplan för Epilogen 5 och 6, Eskadern 3 samt Endräkten 2 2011-10-07 är framtagen i samband med planhandlingarna. Avstånd och risk från Järnvägsleden bedöms här som acceptabla. Utredningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Buller

Kommunens och Länsstyrelsen uppfattning är att förutsättningar för avsteg från huvudregeln, enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, finns i föreslagen detaljplan.

Miljökonsekvenser

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan.

Park

En upprustning av den Övre Badhusparken kommer att ske, i form av utegym

och aktivitetsyta, i samband med föreslagen utbyggnad. De nya ytorna längs von Möllersgatan i den Nedre Badhusparken iordningställs. Totalt sett sker en ökning av parkmark inom planområdet.

Brf Bialeidet

Trafik

Inom området Vattugatan, Bergsgatan, Byaledsgränd, Skolgatans norra del samt Brunnsgatan finns idag 192 hushåll. Samliga dessa har Vattugatan som enda utfartsväg mot Ridhusgatan. Nu tillkommer 30 hushåll vilka ska ha garageutfart mot Vattugatan och således också ska ha utfart mot Ridhusgatan.

Nybygget på sporthallstomten ska ha sin garageutfart mot nautilusparkeringen. Denna har sin utfart mot Ridhusgatan mitt emot Vattugatan. Nautilusutfarten blir mångfald belastad i jämförelse med hur det är idag.

Trafikintensiteten på Ridhusgatan har ökat fortlöpande i takt med att Flygstaden byggts ut. Idag är den en starkt trafikerad genomgartsled, dels på grund av att bilisterna hellre kör där än på Järnvägsleden där fler trafikljus finns och där det också är köer. Att använda sig av vägen för Karl XI-rondellen är heller inget alternativ, p g a trafiksituationen där.

Vi har följande förslag till lösning på de eskalerande trafikproblemen på Ridhusgatan:

Gör Ridhusgatan enkelriktad och förbjud genomfart från sexvägskorsningen (vid Karlbergsvägen-Ridhusgatan-Broddessonsgatan-Magnus Stenbocks väg, Lassarettsvägen-Bergsgatan) och österut ner mot Nautilusparkeringen. Detta är som vi ser det enda sättet att undvika kaos vid Vattugatan och Nautilusparkeringen. Andra åtgärder som hastighetssänkningar eller byte av vägbaneunderlag ger ingen lösning - endast en minskning av trafikflödet ger önskad effekt.

När långa bilköer uppkommer på Ridhusgatan väster/norrifrån mot trafikljuset vid Järnvägsleden ökar bilkön på Vattugatan och från Nautilusparkeringen. Bilar står länge och går på tomgång. Då överskrides regelmässigt kommunens gräns för tomgångskörning. Detta påverkar oss boende inom området och även de tillkommande hyresgästerna och är oacceptabelt.

I planutredningen avser man att reducera Övre Badhusparken med fem

meter. I verkligheten är det 10 meter och med en längd av 50 meter blir det en reduktion av parkens yta med ca 500 kvm. Detta är en stor andel av parkens totala yta. Som kompensation avser man att bredda stråket utmed von Möllersgatan. På så sätt ska det bli en naturlig förbindelse mellan den övre och nedre Badhusparken. Vi ställer oss frågande hur detta stråk ska fungera med den starkt trafikerade Ridhusgatan som en barriär mellan parkerna. Den yta som erbjuds istället för 500 kvm grönyta är inte jämförbar. Vi motsätter oss att parkytan reduceras.

En åtgärd för att minska buller och avgaser från Järnvägsleden utanför Bergsgatan har utlovats våren 2012. Vi önskar en sådan, helst i form av en glasvägg, snarast för att förbättra vår boendemiljö.

Enligt uppgift har kommunen låtit göra en skuggstudie. Varför har inte denna redovisats i planförslaget? Vi önskar få ta del av denna.

Kommentar

Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar. Den totala parkytan ökar med ca 1000 kvm, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Den reducering som sker i Norra Badhusparken bedöms inte påverka användning och upplevelsen av parken som en sammanhängande yta. Den nya bebyggelsen medför en översyn av utfarten i anslutning till Actics parkering.

Redan till programhandlingarna togs en skuggstudie fram som utifrån påverkan har lett fram till de nu föreslagna höjderna. Utredningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Bergsgatan 19 A, Fred och Eva Berggren

Trafik

Inom området Vattugatan, Bergsgatan, Byaledsgränd, Skolgatans norra del samt Brunnsgatan finns idag 192 hushåll. Samliga dessa har Vattugatan som enda utfartsväg mot Ridhusgatan. Nu tillkommer 30 hushåll vilka ska ha garageutfart mot Vattugatan och således också ska ha utfart mot Ridhusgatan.

Nybygget på sporthallstomten ska ha sin garageutfart mot nautilusparkeringen. Denna har sin utfart mot Ridhusgatan mitt emot Vattugatan. Nautilusutfarten blir mångfald belastad i jämförelse med hur det är idag.

Trafikintensiteten på Ridhusgatan har ökat fortlöpande i takt med att

Flygstaden byggts ut. Idag är den en starkt trafikerad genomgartsled, dels på grund av att bilisterna hellre kör där än på Järnvägsleden där fler trafikljus finns och där det också är köer. Att använda sig av vägen för Karl XI-rondellen är heller inget alternativ, p g a trafiksituationen där.

Vi har följande förslag till lösning på de eskalerande trafikproblemen på Ridhusgatan:

Gör Ridhusgatan enkelriktad och förbjud genomfart från sexvägskorsningen(vid Karlbergsvägen-Ridhusgatan-Broddessonsgatan-Magnus Stenbocks väg, Lassarettsvägen-Bergsgatan) och österut ner mot Nautilusparkeringen. Detta är som vi ser det enda sättet att undvika kaos vid Vattugatan och Nautilusparkeringen. Andra åtgärder som hastighetssänkningar eller byte av vägbaneunderlag ger ingen lösning - endast en minskning av trafikflödet ger önskad effekt.

När långa bilköer uppkommer på Ridhusgatan väster/norrifrån mot trafikljusen vid Järnvägsleden ökar bilkön på Vattugatan och från Nautilusparkeringen. Bilar står länge och går på tomgång. Då överskrides regelmässigt kommunens gräns för tomgångskörning. Detta påverkar oss boende inom området och även de tillkommande hyresgästerna och är oacceptabelt.

I planutredningen avser man att reducera Övre Badhusparken med fem meter. I verkligheten är det 10 meter och med en längd av 50 meter blir det en reduktion av parkens yta med ca 500 kvm. Detta är en stor andel av parkens totala yta. Som kompensation avser man att bredda stråket utmed von Möllersgatan. På så sätt ska det bli en naturlig förbindelse mellan den övre och nedre Badhusparken. Vi ställer oss frågande hur detta stråk ska fungera med den starkt trafikerade Ridhusgatan som en barriär mellan parkerna. Den yta som erbjuds istället för 500 kvm grönyta är inte jämförbar. Vi motsätter oss att parkytan reduceras.

En åtgärd för att minska buller och avgaser från Järnvägsleden utanför Bergsgatan har utlovats våren 2012. Vi önskar en sådan, helst i form av en glasvägg, snarast för att förbättra vår boendemiljö.

Enligt uppgift har kommunen låtit göra en s k skuggstudie. Varför har inte denna redovisats i planförslaget? Vi önskar få ta del av denna.

Kommentar

Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och

parkeringar. Den totala parkytan ökar med ca 1000 kvm, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Den reducering som sker i Norra Badhusparken bedöms inte påverka användning och upplevelsen av parken som en sammanhängande yta. Den nya bebyggelsen medför en översyn av utfarten i anslutning till Actics parkering.

Redan till programhandlingarna togs en skuggstudie fram som utifrån påverkan har lett fram till de nu föreslagna höjderna. Utredningen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Poppeln 16, Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 14

Allmänt

Föreningen vidhåller allt som framförts i vårt yttrande över planprogrammet för berörda fastigheter med undantag för p-hus/kontorslokaler på Endrårkten. Vi har synpunkter på ljusinsläpp, buller, föroreningar och begränsningar av grönområden. Sammantaget leder detta till krav på miljökonsekvensbeskrivning, vilket även några tyngre remissinstanser krävt.

Ljusinsläpp

Förslaget beträffande Eskadern innebär fem våningar inklusive den indragna takvåningen mot Ridhusgatan med gavel mot Vattugatan och fyra våningar mot resterande del av Vattugatan. Högsta nockhöjd uppskattas till 19,1 m respektive 16,3 m. Med läge i vsv-riktning innebär detta med beaktande av ett avstånd mellan fasader på endast 11 m en betydande begränsning av ljus mot vår fastighet under vinterhalvåret. Enligt programsamrådsredogörelsen anser kommunen med hänvisning till genomförd skuggutredning att ljusförhållandena är acceptabla. Vi delar inte denna uppfattning och begär en redovisning av utredningen.

Vi anser att vår fasad mot Vattugatan kommer att vara skuggad större delen av dagen under nära nog hela vinterhalvåret, dvs från höst- till vårdagjämning.

Högsta byggnadshöjd måste sänkas med minst en våning.

Trafik och buller

Ridhusgatan är en huvudgata med en betydande trafikvolym. Antalet nya bostäder beräknas till 300. Dessa genererar ca 1500 nya fordonsrörelser per dag. Till detta ska läggas den ökning som nya etableringar på Flygstaden innebär både i fråga om arbetsresor och också besöksresor. Köbildningarna och svårigheterna att ta sig ut på Ridhusgatan kommer

att accentueras. Observera bör att Ridhusgatan är utryckningsväg för ambulanser. Vi anser att trafikbullret från Järnvägsleden och Ridhusgatan överskrider gällande norm. Ett stort antal av våra lägenheter har sina uterum mot Ridhusgatan. En bullerutredning torde bekräfta detta.

En grundlig trafikutredning måste till för att belysa situationen.

Ett antal möjliga steg som vi föreslår kan vara att:

- enkelriktning eller genomfart förbjuden på Ridhusgatan
- begränsa den tyngre trafiken och hänvisa denna till Järnvägsleden vilket vi förordar
- belägga Ridhusgatan med s k ”tyst” asfalt
- sänka hastigheten på Ridhusgatan från 40 till 30 km/h
- anlägga farthinder på alla infarter till 6-vägs korsningen

Föreningen konstaterar dock med tillfredsställelse att en upphöjd korsning vid von Möllersgatan föreslås tillkomma.

Föroreningar

Även om parkeringshuset har utgått ur planen ifrågasätts om inte föroreningar från trafiken kan uppgå till hälsovådliga värden. Jämförelsen med Vikoriagatan är inte relevant pga för stor skillnad i bredd och längd. Alltså måste trafiken begränsas.

Grönområden

Föreslagen byggnation på Eskadern tar allmän platsmark i anspråk. Det anges röra sig om en mindre del. I realiteten, dvs dagens verkliga gräns mellan p-plats och övre Badhusparken, handlar det om en yta ca 10 m bred och 50 m lång. Denna yta är en betydande del av det i dag tillgängliga utrymmet för rekreation och kan på intet sätt kompenseras med en smal grönremsa på Endrärkten utefter von Möllersgatan. Ingen kommer på tanken att sätta sig med en solstol eller ha picknick där.

Även om galgberget ligger i närområdet utgör trapporna eller den branta gångvägen upp ett hinder för de äldre som idag bor i området samt de som kan förväntas flytta in framgent. Vi anser således att fastighetsbildningen för Eskadern bör anpassas till dagens verklighet och att övre Badhusparken inte ska inskränkas.

Hemställen

Den nu föreslagna utformningen innefattar ett flertal delar som inte kan anses vara acceptabla utifrån ambitionen att skapa en god och

attraktiv boendemiljö.

Föreningen Riksbyggens Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 14 hemställer därför att ovan framförda synpunkter beaktas samt att tillhörande utredningar genomförs och presenteras som underlag inför det fortsatta arbetet.

Kommentar

Ljusinsläpp

Den skuggstudie som är framtagen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Skuggstudien visar att fastigheten får en viss påverkan, framför på eftermiddagarna under vinterhalvåret. Samhällsbyggnadskontoret anser dock fortsatt att förhållande bedöms vara acceptabla för en innerstadsmiljö.

Trafik, föroreningar och buller

Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer med stöd av Länsstyrelsen att förutsättningar för avsteg, enligt Boverkets allmänna råd, finns.

Grönområden

Den totala parkytan ökar med ca 1000 kvm genom iordningställande av parkmark längs von Möllersgatan. Den reducering som sker i Norra Badhusparken bedöms inte påverka användning och upplevelsen av parken som en sammanhängande yta. Därtill planeras för en upprustning av övre badhusparken för att höja kvaliteten på parken. Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning avseende förändrad yta av parkmark.

Eskadern 1, 2 och Poppeln

Trafik

Redan idag är trafiksituationen ohållbar på ridhusgatan. Varje vardagsmorgon och eftermiddag är det ansträngd trafik. Som boende i området Eskadern 1 och 2, Poppeln och bostadsområdet upp mot Galgberget har man stora problem att köra ut från Vattugatan till Ridhusgatan dessa tidpunkter då det är långa bilköer. I och med nybyggandet på Eskadern 3 med parkeringar i källarplan skulle trafiksituationen förvärras ytterligare och resultera i köbildning även på Vattugatan.

Ett konkret förslag är att man gör om 6-vägs korsningen på Ridhusgatan till en återvändsgränd/vändzon vilket skulle eliminera köerna. Då blir

det heller inget problem att komma ut från Vattugatan, von Möllersgatan, andra mindre vägar i området, samt från parkeringen som ligger i hörnet Ridhusgatan-Järnvägsleden. En bussgata/uttryckningsvägekan göras så att buss/ambulans kan köra genom området direkt upp på Lassarettsvägen till och från sjukhuset. Vi småbarnsfamiljer som bor i området, vilken är en växande skara, skulle också tycka att det vore mycket olyckligt om trafiksituationen förvärrades ytterligare.

Skuggpåverkan

Vi kan absolut acceptera en viss skuggpåverkan som ni skrev i era kommentarer till vår skrivelse. Problemet är bara att vi redan har en hel del skuggpåverkan. Det väderstreck som ni planerar att bygga i, på Eskadern 3, är det enda väderstreck som vi nuläget inte har skugga i under vinterhalvåret, det skulle då betyda att vi under vinterhalvåret har skugga i hela vår trädgård hela dygnet.

Sen skulle det vara intressant att ta del av den skuggstudie ni i har gjort och få det förtydligat vad ni menar med att "bebyggelsen på Eskadern 1 och 2 endast kommer att få en mycket liten skuggpåverkan". Det uttrycket betyder ju att om bebyggelsen/huskroppen får skuggpåverkan överhuvudtaget så kommer ju trädgården att vara helt i skugga eftersom den ligger lägre och ligger närmare huskroppen på Eskadern 3.

Kommentar

Den föreslagna exploateringen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängderna på Ridhusgatan i förhållande till tidigare verksamheter i form av sporthall och parkeringar.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer med stöd av Länsstyrelsen att förutsättningar för avsteg, enligt Boverkets allmänna råd, finns.

Den skuggstudie som är framtagen finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret. Skuggstudien visar att fastigheten får en viss påverkan, framför på eftermiddagarna under vinterhalvåret. Samhällsbyggnadskontoret anser dock fortsatt att förhållande bedöms vara acceptabla för en innerstadsmiljö.

Ejdern 2, Yvonne Andersson Röni och Anto Röni

Förslag trafik

Förslag på enkelriktning av Magnus Stenbocks väg, Broddesonsgatan norrut från Fogdegatan till Ridhusgatan samt eventuellt Lassarettsvägen.

Luft

När kommer kommunen redovisa aktuella kväve-/koldioxidutsläpp?

Kommentar

6-vägs korsningen styrs upp genom att Bergsgatan får en egen infart. Luftmätningar har endast gjorts i den jämförelse som görs med Viktoriagatan, där mätningarna ligger under gällande riktvärden. Då förutsättningarna inom planområdet är bättre än de på Viktoriagatan görs antagandet att några luftproblem inte finns inom området.

LISTA PÅ SAKÄGARE

Med besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Poppeln 16	Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 14	
Poppeln 16	Maj-Britt Andersson	Vattugatan 2c
Enigheten 8	Riksbyggens Brf Enigheten	
	Riksbyggens Brf Halmstadshus nr 13 (Brf Bialedet)	
Eskadern 1	Fred och Eva Berggren	Bergsgatan 19 A
Ejdern 11	Yvonne Andersson och Ants Räni	
Eskadern 2	Jonathan och Rebecca Wal- lin	

Ej besvärsrätt

Fastighet	Namn	Adress
Elefanten 7	Lars Fransson	Bergsgatan 4 C

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Tina Wagner
Planarkitekt

Daniel Eklund
Planarkitekt, Tyréns AB

tillhörande detaljplaneprogram för

ENDRÄKTEN 2 m.fl.

Ridhusgatan, HALMSTAD

Normalt förfarande

Kommunstyrelsen 2011-05-03

KS 2011/0142

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap 18-27§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under utställningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 5§).

Programsamråd

Programsamråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-10-27 § 333 genomförts under tiden 15 november 2010 - 10 januari 2011. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 7 december 2010 i Rådhuset. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret och biläggs denna samrådsredogörelse. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Stadsbiblioteket samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från samtliga berörda remissinstanser. Följande 9 remissinstanser har inkommit med erinringar mot programförslaget:

- Skanova
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden

- Räddningsnämnden
- Handikapprådet
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Halmstad Energi och Miljö AB
- Kulturmiljö Halland
- Länsstyrelsen

På grund av omorganisation kommer inte Fastighetskontoret att inkomma med något yttrande då exploateringsavdelningen har blivit en del av Samhällsbyggnadskontoret.

13 skrivelser från sakägare har inkommit under samrådet.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Kommunen bedömer att programförslaget inte innebär en
- betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att tas fram för planen.
- En skuggstudie har genomföras för programförslaget.
- En parkeringsutredning har genomförts för programförslaget.
- Några mindre redaktionella förändring kommer att ske av texten om förskolor, parkmiljöer samt vatten- och avloppsledningar.
- Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning.
- Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Planområdet är beläget så att det påverkas starkt av ett antal yttre faktorer:

Närheten till Järnvägsleden med omfattande trafik och transporter med farligt gods innebär miljö- och säkerhetsfaktorer som måste utredas noggrant. Bullersituationen och väl redovisade lösningar för att åstadkomma en bra ljudmiljö måste belysas väl i det fortsatta planarbetet. Det innebär sannolikt att planarbetet och utformning av

bebyggelsen måste samordnas. Vid bedömning av riskerna avseende farligt godstransporter konstaterar länsstyrelsen att en skillnad i riktlinjerna finns mellan Halmstads kommuns förslag och RIKTSAM, vars rekommendationer bör följas vid utformningen av den kommande riskanalysen. Det innebär bl.a:

- Både individ- och samhällsrisk bör beräknas
- Samhällsrisk bör presenteras i form av ett F-N-diagram
- Beräkning av samhällsrisk bör baseras på ett område av 1 km² med det aktuella området i mitten
- Frekvensberäkningar bör baseras på 1 km transportled

Riskerna måste alltid ses i ett helhetsperspektiv och vägas mot andra intressen i plan- och byggprocessen. Resultatet av riskanalysen bör sammanfattas med icke-tekniska termer, där kommunen tar ställning till om risken bedöms vara acceptabel eller ej. Resultaten av riskanalysen måste också avspeglas i detaljplanens utformning och de planbestämmelser, som ska styra områdets utformning.

Dagvattnet ligger ytligt vilket innebär att det lätt kommer att påverkas av vad som händer på markytan. Även om dagvattenströmmarna inom området sannolikt rör sig från vattenskyddsområdet kan andra risker för miljön uppstå om dagvattnet förorenas. Detta måste redovisas i planarbetet och speciellt eventuell påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Eventuella åtgärder som är positiva för grundvattenkvaliteten kan gärna redovisas.

Planområdet gränsar till bebyggelse och miljöer med stora kulturmiljövärden. Planområdets utformning kommer att ha stor påverkan på dessa värden.

Sammantaget gör länsstyrelsen den bedömningen att planen innebär en betydande miljöpåverkan, som ska redovisas i en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Synpunkter i övrigt

Den redovisade bedömningen av sociala konsekvenser är ambitiös och intressant. Den ger goda möjligheter att utforma programområdet med stor hänsyn till olika brukares särskilda behov. Länsstyrelsen ser fram emot att i det fortsatta planarbetet ta del av konkreta förslag till genomförande av konstaterade behov.

Programområdet utgör en viktig del av porten till centrala Halmstad för norrifrån kommande trafik. Placering och arkitektonisk utformning av bebyggelsen, med hänsynstagande till omgivande värdefull bebyggelse

och karaktären av gaturummen, blir därför särskilt viktiga. Tidigare badhuset (Nautilus) utgör lite av en fond, sett från Norra infarten. Ny bebyggelse i norr kommer att bli en viktig del av denna fond och utformningen av den måste förhålla sig väl till badhusbyggnaden.

Möjligheter finns att utforma Ridhusgatan på ett intressant sätt genom förskjutningar av kvartersgränserna och medveten utformning av gatubredder, beläggningar, trädplanteringar etc. Även detta kräver en samordning med det arkitektoniska uttrycket för tillkommande bebyggelse.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Utredningar kommer att tas fram både för trafiksituationen, geoteknik, förorenad mark, buller samt riskbild. Vid beställning av riskutredning kommer kommunen att beakta de aspekter som anges ovan. Riskutredningen ska som grundförutsättning följa RIKTSAM. Påverkan på miljökvalitetsnormer och kulturmiljövärden kommer att redovisas i planbeskrivningen.

De planeringsaspekter som redovisas i programhandlingen (sidan 32) som kan innebära negativ påverkan vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet kommer att utredas i separata utredningar. Eventuell påverkan på övriga planeringsaspekter kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen anser inte att de förändringar som föreslagits i programhandlingen kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att det därför inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning för att belysa dessa frågor ytterligare. Kommunen anser vidare att frågorna som ska utredas inte är av sådan art att de behöver utredas genom en samlad bedömning utan att det räcker med de utredningar som föreslagits samt redovisning i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att programförslaget inte kommer att påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt (se sidan 23 i programhandlingen). Redovisning av miljökvalitetsnormen för vatten kommer att förtydligas i det kommande planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Även hur den nya bebyggelsen förhåller sig till kulturmiljövärdena i området kommer att förtydligas i det kommande planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSE, M FL

Barn- och ungdomsnämnden

Under rubriken Skola och förskola på sidan 11. Några förtydliganden: Sömntutans förskola är en kommunal resursavdelning för barn med behov av omsorg på andra tider än vardagar 06:30-18:30. Gröngölingens förskola är en fristående förskola.

Närmsta kommunala förskola är Höjdens förskola med 3 avdelningar vid sjukhuset och Dragonens förskola med 3 avdelningar på Brodessonsgatan.

Barn- och ungdomsförvaltningen har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Viktigt att tänka på trafiksäkerheten för barn som själva ska kunna ta sig säkert till skolan.

Kommentar

Avsnittet om förskolor kommer att revideras i programbehandlingen så att det överensstämmer med ovan.

Räddningsnämnden

Risikanalys.

Risikanalysen bör, utöver vad som framgår av samrådsunderlaget, också visa under vilka förutsättningar det går att förlägga en femvånings kontors/garagebyggnad tätt intill Järnvägsleden. Samma schablonmässiga skyddsavstånd, dvs 70 meter, tillämpas i grunden för kontor och bostäder (småhusbebyggelse) enligt riktlinjerna. För tät flerbostadsbebyggelse anges 150 meters skyddsavstånd som schablonregel. Avstånden är hämtade ur "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Riktsam Skåne 2007:6"

Utformning av byggnadsfasad utmed Järnvägsleden kan eventuellt behöva förstärkt brandskydd liksom att utrymningsstrategi och byggnadens ventilationsutformningsårsäkter bör studeras som konsekvens av riskerna. Analysen får visa på möjligheterna att lösa utförandet enligt samrådsförslaget. Detaljprövning kommer så småningom att ske i samband med bygglovshandlingen.

Utrymning och framkomlighet.

Utformning av kringbyggda gårdsmiljöer skall beaktas utifrån hur tänkt utrymningsstrategi från bostadshusen planeras. Antingen måste

utrymning säkerställas med hjälp av räddningstjänstens maskinstege alternativt skall utrymningsvägar/trapphus utföras så att utrymning från husen kan ske helt utan hjälp från räddningstjänsten.

Beroende på utbredning av underjordsgarage måste hänsyn tas till belastning/körbarhet utifrån dimensionerande axeltryck hos fordon som ev. måste framföras på sådana bjälklag.

Kommentar

Synpunkterna angående riskanalysen noteras och kommer att ligga till grund för beställningen av analysen.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

Synpunkterna angående utrymning och framkomlighet får diskuteras vidare i det kommande samrådsskedet, då det kommer att finnas mer detaljerade förslag på den nya bebyggelsens utformning.

Halmstads Energi och Miljö AB (HEM)

Befintliga signalkablar som korsar Eskadern 3 måste flyttas. Befintlig nätstation i Övre Badhusparken förutsätter jag får finnas kvar. Det finns fjärrvärmeledningar i området. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Informationen noteras. I programförslaget finns nätstationen i Övre Badhusparken kvar på befintlig lokalisering. Detta är även intentionerna i det fortsatta planarbetet.

Handikapprådet

Kommunala handikapprådet önskar att så tidigt som möjligt i planeringsarbetet påtala vikten av att området planeras och byggs under föresatsen om full tillgänglighet för alla och att det handikappolitiska programmets intentioner uppfylls. Även fastigheterna skall byggas med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för dem som åldras och/eller drabbas av någon funktionsnedsättning utan att det i framtiden skall behövas bli en fråga om kommunal bostadsanpassning, ex hiss till alla plan.

Det måste i tidigt stadium planeras för tillräckligt med parkeringsplatser för bilar/fordon inklusive handikapparkeringsplatser med de format som erfordras, angöringsplatser för färdtjänstfordon, lokaltrafik och naturligtvis utryckningsfordon. Noteras att flera familjer har mer än ett fordon.

Cykel och gångvägar skall anslutas till kommunens övriga nät på ett tryggt och säkert sätt samt att de byggs som framkomliga även för dem med rörelsesvårigheter och med begränsad muskelkraft, (viloplan, parkbänkar i täta intervaller och utplanade nivåskillnader).

Gröna ytor för rekreation och samvaro över åldersgränserna med utomhusbelysning för trygghet är också en viktig fråga.

En särskild tanke skall ägnas åt de material som skall användas för att bygga området med tanke på allergier/överkänsligheter, framkomligheten på gångar och vägar m.m.

Tillgängligheten utöver fysisk tillgänglighet skall beaktas, ex informativ tillgänglighet och överblickbarhet. Positivt med BASK-analysen, (Bedömning av sociala konsekvenser).

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Krav på anordnande av parkeringsplatser för den nya bebyggelsen kommer att följa Halmstads kommuns parkeringsnormer.

Intentionerna i programhandlingen är att förbättra både parkmiljöerna och gatumiljön. Detta är dock en ekonomisk fråga som kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö Halland

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Inom och i nära anslutning till föreliggande område finns ett stort antal byggnader med höga kulturhistoriska värden, men med vitt skilda karaktärer. En exploatering i planerad skala påverkar självfallet befintlig bebyggelse i hög grad. I dag domineras området också till stor del av hårt trafikerade vägar samt parkeringsytor.

En förtätning av området skulle kunna få positiva konsekvenser för miljön som helhet och framhäva de kulturhistoriska kvaliteter som

finns i befintlig bebyggelse. Detta under förutsättning att gestaltning av tillkommande bebyggelse utförs på ett ambitiöst sätt där man tar hänsyn till och utnyttjar de kvaliteter som finns. Karaktären av trafik- och parkeringsplats bör samtidigt minskas till fördel för befintliga grönytor och parkområden.

Följdaktligen måste utformningen av ny bebyggelse anpassas på ett väl avvägt sätt avseende skala, material, kulör och uttryck. Det måste finnas en tydlig avläsbar samklang mellan befintliga och tillkommande byggnader. Det är därför viktigt att antikvarisk kompetens medverkar i hela processen, också vid gestaltning av ny bebyggelse.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Kommunens intentioner för att anpassa den nya bebyggelsen till befintlig kan läsas på sidan 28 i programhandlingen. Kommunens ambitioner är att stor omsorg ska läggas på gestaltning av ny bebyggelse samt anpassning till befintlig.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddskontoret är enig med programförfattaren om vilka ytterligare utredningar som behöver göras.

Trafikbullerutredningen bör visa om man kan hålla Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller. Miljö- och hälsoskyddskontoret anser att bostäder inte ska byggas på områden som inte uppfyller dessa krav.

Utredningen om grundvattnet i området bör visa om det föreligger risk för att grundvattnet förorenas och eventuellt påverkar den större vattentäkt som ett bryggeri har ett hundratal meter nedströms grundvattenriktningen.

Avståndet mellan nya bostäder och transport av farligt gods bör följa de riktvärden som redovisas i programförslaget dvs. 70 meter från större trafikleder.

Miljö- och hälsoskyddskontoret instämmer inte i byggnadskontorets bedömning att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att ha följande synpunkter på programförslaget:

I första hand bör en miljökonsekvensbeskrivning göras för detaljplaneförslaget. Om en miljökonsekvensbeskrivning inte görs ska de av programförfattaren föreslagna utredningar, med av miljö- och hälsoskyddskontoret föreslagna kompletteringar, ha gjorts innan ett detaljplaneförslag antas av byggnadsnämnden.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Fördjupade utredningar kommer att genomföras för: buller, geoteknik, trafiksituation, förorenad mark samt riskbild gällande led för farligt gods.

De planeringsaspekter som redovisas i programhandlingen (sidan 32) som kan innebära negativ påverkan vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet kommer att utredas i separata utredningar. Eventuell påverkan på övriga planeringsaspekter kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsen anser inte att de förändringar som föreslagits i programhandlingen kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att det därför inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning för att belysa dessa frågor ytterligare. Kommunstyrelsen anser vidare att frågorna som ska utredas inte är av sådan art att de behöver utredas genom en samlad bedömning utan att det räcker med de utredningar som föreslagits samt redovisning i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsens bedömning är att programförslaget inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormen för vatten negativt (se sidan 23 i programhandlingen). Redovisning av miljö kvalitetsnormen för vatten kommer att förtydligas i det kommande planarbetet och redovisas planbeskrivningen.

Teknik- och fritidsnämnden

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Teknik- och fritidsnämnden anser att de redovisade handlingarna efter viss justering kan läggas till grund för fortsatt planläggning. Teknik- och fritidsnämnden förutsätter att hänsyn tas till synpunkterna avseende:

- Ridhusgatans trafikbelastning och utformning.
- ”6 –vägskorsningen” vid Epilogen bör omfattas av detaljplan.
- Parkeringshusets angöring och i maximalt 2 plan.
- P-platser förordas inom kvarteren.

Gata/trafik/belysning/parkering

Ridhusgatan har idag en förhållandevis hög trafikbelastning som inte stämmer överens med dess utformning. Gatan är också en viktig länk till bl.a. Lasarettet. Föreslagna exploateringar som ytterligare ökar

trafikbelastningen påkallar ett behov av att se över Ridhusgatans utformning och funktion avseende gång- och cykelvägar, säkra passager m.m. Det är även viktigt att se över ”6-vägs korsningen” eftersom den väsentligt påverkas av ökad trafik och ligger i direkt anslutning till utbyggnaden av Epilogen. Gränsen för detaljplanen bör därför utökas så att nämnd korsning omfattas.

Läget för in/utfarten till föreslaget parkeringshus och kontorsbyggnad kommer inte att fungera acceptabelt vid en ökad trafikbelastning. Korsningen är redan idag hårt belastad under högtrafik med stundtals långa köer som följd på Ridhusgatan. En alternativ placering av anslutning till p-hus och kontorsbyggnad måste därför tas fram.

Inom planområdet finns det befintliga belysningsstolpar samt kablar i mark som skall flyttas. Belysningen inom och runt planområdet, bör bytas till belysning som anpassas till bebyggelsens utformning. Utformningen skall med hänsyn till energiförbrukning och underhållskostnader, utföras med det stolp- och armatursortiment som förekommer i kommunen. I största möjliga utsträckning skall samförläggning av el-ledningar göras, vilket kan påverka placering och utformning av belysningen.

Flytt- och ändring av belysningsanläggningen, skall ingå i exploateringskostnaden vilken på grundval av nuvarande förslag uppskattas till ca 50 000 kronor.

Parkeringshuset

Att fördela 100 st parkeringsplatser på 3 våningsplan är inte yteffektivt då mycket yta går åt till ramper. Kostnaden per parkeringsplats blir högre samtidigt som det blir svårare att få folk att parkera där eftersom man får köra mer i ramper. Det är då svårt att få dit de korttidsparkerare som idag parkerar på Epilogen. Det blir längre gångavstånd och krångligare att parkera. Ett parkeringshus i två plan är att föredra.

100 platser är för få för att ersätta de 144 platser som försvinner, samtidigt som troligen efterfrågan på parkeringsplatser ökar - fler byggnader genererar fler besökare. Detta förutsätter att även respektive kvarter anläggs med p-platser.

Ur angöringssynpunkt är det värdefullt att parkeringshuset syns från gatan. Enligt förslaget är det dolt av femvåningsbyggnaden närmast gatan.

VA-försörjning

Om byggnation ska ske av gemensamhetsanläggning 2 behöver de befintliga va-ledningarna flyttas.

Planekonomi

Kostnader för upprustning av parkmark, 1 milj kr, investeringskostnader för upprustning av befintlig lekplats 700 000 kr uppskattas till totalt 1,7 milj kr.

Kommentar

Synpunkterna noteras. I det fortsatta planarbetet kommer en djupare dialog att inledas med Teknik- och fritidsförvaltningen angående de punkter som tas upp ovan.

Parkering för den nya bebyggelsen ska lösas inom respektive fastighet.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

Skanova

Skanova har samhällsviktiga kabelstråk inom fastigheterna Epilogen 6 och 8 och Halmstad 5:13, vilka ser ut att komma i konflikt med byggnationen. Dessa kommer att vara kostsamma att flytta, och Skanova kommer att kräva full kostnadsersättning av byggherren/Kommunen för arbetet.

I övrigt har TeliaSonera Skanova Access AB inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Kommunen kommer att föra en dialog med Skanova angående flytt av kablar i det fortsatta planarbetet, utifrån vad markavtalet anger.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Gas Sverige AB

Kulturnämnden

Swedegas AB

Polismyndigheten

Lantmäterimyndigheten, Halmstads kommun

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Poppeln 16, Dan Christianson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Jag flyttade in i min lägenhet som nu berörs år 1990, vilket var byggnadsåret. Det viktigaste för mitt val av bostad var bl.a. att här var en lugn miljö. Från lägenhetens fönster kunde man se stora gröna träd mot en blå himmel (om väder och årstid så tillät). Eskadern 3 innebär att jag antagligen hamnar i ett skyltfönster eller kommer gaveln på ett 5 våningshus i blickfånget. Vilken färg kommer denna att ha? Blir det måhända det gamla öststatsgråa?

Avslutningsvis kan nämnas att köpeskillingen, exkl. räntor, år 1990 var 132 000 kr. Det är icke omöjligt att jag vid en försäljning, innan föreslagna planeringen såg dagens ljus, skulle kunna erhålla 1 miljon kr. En tanke som jag nu tillåter mig att leka med.

På grund av en väsentlig förändring av närmiljön och en högst trolig negativ förändring av värdet av min bostadsrätt reserverar jag mig för rätten att återkomma med specificerade ersättningsanspråk. Beloppets storlek fastställs efter samråd med advokat.

Gällande trafiksituation på Ridhusgatan vardagar mellan kl. 16:15-17:15 är i normalfallet en bilkö vars längd sträcker sig längs med hela Ridhusgatan ända fram till 6-vägs korsningen. Med tanke på den omfattande nybyggnationen av bostäder som planeras är det inte osannolikt att kön utsträcks till lasarettets akutinfart. När bullernivån ska beräknas bör möjligen även avgasutsläppen inkluderas (som lämpligast utförs vardag ca 16:30).

Kommentar

Gällande plan för fastigheten Eskadern 3 medger i dagsläget bostadsbebyggelse i tre våningar. Detta betyder att fastighetsägaren redan i dagsläget kan söka bygglov för ett större bostadshus.

Utformning av ny bebyggelse är ej fastställt i dagsläget, då planeringen endast är i programskedet. Inriktningen för ny bebyggelse bör dock vara att den ska ansluta till den befintliga (se vidare i programhandlingen under föreslagna förändringar på sidan 28).

Enligt PBL 1 kap 2 § stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användning av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet). Fastigheten i fråga är planlagd för bostäder sedan tidigare samt utpekad för bostäder i samrådsbehandlingen för den fördjupade översiktsplanen för staden.

Kommunen kommer inte att betala några ersättningsanspråk till följd av påstådd värdeminskning av bostad.

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Bullernivåer kommer att beräknas enligt gällande normer och standarder.

Kommunen bedömer inte att riktvärdet för partiklar (PM10) kommer att överskridas för planområdet (se vidare i detaljplaneprogrammet och behovsbedömningen).

Poppeln 16, Yngve Andersson, Ingrid Fransson, Inger Larsson, Lisbeth Salomonsson, Maj-Lis Andersson, Ulla Hesselskog Arhede, Sven Fransson och Mikael Gabrielson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen

Detaljplaneprogrammet är mycket dåligt genomtänkt vad gäller miljö, ljus, trafik och förtätning.

Det föreslagna detaljplaneprogrammet kommer innebära att trafiken i området ökar. Ökad trafikmängd i området kommer innebära en ökad köbildning som leder till en större koncentration av avgaser. De nya höga byggnaderna kommer även medföra att avgaserna stängs in mellan husen. Detta kommer få till följd att man ej vill öppna fönster eller sitta på balkonger då avgaserna kan ge hälsoproblem. Området behöver därför de öppna områdena med träd och buskar som idag finns runt Ridhusgatan för att någorlunda ta hand om den koldioxid som finns i avgaserna.

Närheten och höjden av de nya byggnaderna på Halmstad 5:13 (Nautilus parkering) och Eskadern 3 gör att nästan all sol, och därmed ljus, försvinner från vår fastighet med mycket mörka lägenheter och balkonger som följd. Den nya bebyggelsen kommer även att skymma eftermiddags- och kvällssolen för våra lägenheter och balkonger mot Vattugatan.

Trafiken är redan idag mycket stark på Ridhusgatan, speciellt på morgonen och mellan 16:00-17:30 då bilköerna mot trafikljusen vid Norra Infartsleden sträcker sig långt upp mot lasarettet. Om det föreslagna detaljplaneprogrammet genomförs med parkeringshus/kontor och ca 200 nya lägenheter med garage och därmed ännu fler in- och utfarter på Ridhusgatan, då blir trafiksituationen katastrofal. Vårt garage har utfart mot Vattugatan och vi måste därmed använda denna som in- och utfart till Ridhusgatan, liksom de som bor längs med Bergsgatan, Byaledsgatan, Skolgatan och Brunsgränd. Genom byggandet av det föreslagna huset på Eskadern 3 så blir det ytterligare trafikanter som kommer att använda Vattugatan som utfart. Detta medför att vår utfart från garaget blir svårare och farligare.

Varför måste alla fria ytor såsom parkeringsplatser m.m. bebyggas. Fria ytor behövs för att mildra effekten av all koldioxid som kommer från bilavgaserna. Sprid ut staden istället för att förtäta hela centrumområdet.

Vi tycker att detaljplaneprogrammet är ett mycket dåligt förslag och anser att det räcker med att endast bebygga Endrårkten 2 och låta det andra vara som det är idag. Möjligen skulle man önska lite mer träd och gröna växter kring Ridhusgatan.

Kommentar

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunen bedömer inte att riktvärdet för partiklar (PM10) kommer att överskridas för planområdet (se vidare i detaljplaneprogrammet och behovsbedömningen).

Den befintliga bebyggelsen kommer att få viss skuggpåverkan från den nya bebyggelsen. En skugganalys har därför tagits fram för programförslaget. Kommunen bedömer att skuggpåverkan är av sådan omfattning att den får anses vara acceptabel för befintlig bebyggelse. Kommunen anser vidare att ett centralt beläget bostadshus i innerstaden får acceptera viss skuggpåverkan.

Halmstads kommun har som en av sina huvudstrategier för samhällsplanering att bygga den täta och blandade staden. Detta innebär bland annat att utveckling av staden primärt ska ske genom komplettering och utveckling av befintliga områden.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

Bostadsrättsföreningen BialeDET, Genom sekreterare Björn Anderö

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

I bostadsrättsföreningen BialeDET opponerar vi oss inte mot att staden förtätas i sina centrala delar. Däremot har vi två starka invändningar mot detaljplaneprogrammet i dess nuvarande form.

Trafik

Trafikplaneringen måste förändras radikalt innan bostadsbyggandet börjar. Vi menar att den kommande utbyggnaden måste präglas av en helhetssyn där trafik- och bebyggelseplanering samverkar. Redan i dag har vi stora svårigheter att från Vattugatan komma ut på Ridhusgatan pga. köbildning där. Vattugatan är vår enda väg in och ut från området. Stora trafikleder ger barriäreffekter mellan bebyggelseområden och dess invånare. Järnvägsleden och numera också Ridhusgatan gör just detta.

Småskalig bebyggelse

Den småskaliga bebyggelsen får inte hamna på en mörk bakgård. Ju tätare stadsstrukturen är, desto viktigare är det att se till att sol i tillräcklig omfattning kommer ner till gaturum och platser. Det gäller särskilt under vinterhalvåret. Småhusbebyggelsen har en bevarad ursprunglig karaktär där flera byggnader finns utpekade i byggnadsinventeringen i bevara Halmstad samt omfattas av § 38-område. Eskadern 3 bör därför av flera nämnda skäl få reducerad höjd till fyra respektive tre våningar. Vattugatan riskerar annars att förvandlas till ett trångt och mörkt dike och kulturhusen i hörnet mot Bergsgatan hamnar i slagskugga av det moderna Halmstad.

Kommentar

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tas hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Epidemisjukhuset 1, Movment Medical, Team Ortopedteknik, Sjukgymnastgruppen, Öppenvårdpsyk och Barnrehab genom Per Gustafsson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Patienter som anländer till verksamheterna ovan har sjukdomar och besvär i rörelseapparaten och därmed begränsad rörelseförmåga. Vidare är det inte sällan som patienter är nyopererade eller nybehandlade när de lämnar verksamheterna vilket innebär att de även då har begränsad rörelseförmåga. Det är därför nödvändigt med parkeringsplatser i direkt anslutning till verksamheterna. Det är vanligt att patienterna åker egen bil till och från behandling och ofta är de kollektiva transportmedlen inget alternativ på grund av funktionsnedsättning. Parkering som innebär längre stäckor att gå kan även innebära en säkerhetsrisk för både patienter och medarbetare på Öppenvårdpsyk.

Utöver vad som nämns ovan ser Movement ett starkt behov av att fortsätta sin expansion ytterligare och har för avsikt att bruka den byggnad som ligger närmast 6-vägs korsningen (Röda Villan) för att skapa en gemensam reception för all Movements verksamhet.

För Sjukgymnastgruppen är parkeringsmöjligheten i nära anslutning till entrén en nödvändighet. Detta var ett tungt vägande skäl till att verksamheten för 5 år sedan flyttade sin mottagning till platsen.

Tillsammans har alla verksamheterna årligen ca 30 000 besökare. Detta innebär att lokalerna framöver kommer att behöva fler parkeringsplatser jämfört med idag samt ett utökat antal handikapplatser. Behovet av parkeringsplatser i direkt anslutning till lokalerna uppgår till åtminstone 100 stycken.

Verksamheterna inom fastigheten Epidemisjukhuset 1 är ett viktigt komplement till Länssjukhusets verksamhet. Lokalerna har tidigare varit långvård och sjukhem utan egentliga behov av parkering, varför parkeringsfrågan aldrig varit akut för Landstinget. Under alla/många år har därför den grusade ytan på Epilogen 5 och 6 fungerat som parkering för besökare till fastigheten Epidemisjukhuset 1 och verksamheten i dess lokaler.

De planerade parkeringsplatserna i ett parkeringshus utmed Järnvägsleden kommer inte att vara tillräckliga för att ersätta de parkeringsplatser som tas bort i och med programförslaget samt dels komplettera det behov av nya parkeringsplatser som skapas i och med den nya bebyggelsen. För

att lösa behovet av nära och lättillgängliga parkeringsplatser i tillräcklig omfattning och i direkt anslutning till verksamheterna i fastigheten Epidemisjukhuset 1, skulle ett parkeringsgarage eller parkeringshus förslagsvis kunna placeras på fastigheterna Epilogen 5 och 6. Där skulle det finnas utrymme både för detta och för ett bostadshus. Eventuellt skulle bostadshuset kunna kombineras med ett parkeringsgarage/hus.

Kommentar

Halmstads kommuns grundsyn gällande parkering är att verksamheter ska lösa detta inom sin egna fastighet. Är detta ej möjligt så kan man i undantagsfall göra parkeringslösen och därmed bli anvisad till parkeringsplatser utanför sin fastighet. Detta är mycket kostsamt och ger inga öronmärkta parkeringsplatser utan är alltid allmänna platser.

Kommunen anser att verksamheterna inom fastigheten Epidemisjukhuset 1 har möjlighet till viss utökning av antalet egna parkeringsplatser inom fastigheten. I övrigt kan verksamheterna anvisa parkering till parkeringshuset vid sjukhuset och därigenom göra de närmsta platserna tillgängliga för de patienter som ska eller är nyopererade och därmed har begränsad rörelseförmåga. I och med att någon parkeringslösen inte har gjorts kan verksamheterna ej räkna med att allmän parkering ska täcka deras parkeringsbehov.

Kommunen anser vidare att det inte är lämpligt att bygga ett större parkeringshus på fastigheterna Epilogen 5 och 6.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

Eskadern 2, Jonathan Wallin, Rebecca Wallin, Magnus Jansson och Eliana Jansson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Om man bygger enligt programförslaget med 3, 4 och 5 våningar på Eskadern 3 skulle detta under vinterhalvåret helt avskärma vår härliga innergård från all sol. Höjden på den nya byggnaden skulle också skapa en väldigt inträngd fastighet. Vår synpunkt och invändning är alltså att ett 3, 4 och 5-våningshus på Eskadern 3 är för högt och att vi föreslår att ni sänker byggnaden till 2, 3 och 4 våningar istället.

Vi anser vidare att förslaget om att bygga så högt som föreslås på Eskadern 3 inte stämmer överens med den befintliga karaktären i

området. Genom att bygga så höga byggnader som föreslagits på Eskadern 3 så tät in på Eskadern 1 och 2 och på detta sättet ”tränga in” fastigheten så motarbetar man det miljöskapande upplevelsevärdet. Vi ställer oss också frågande till hur ni tar hänsyn till den q-märkning som gäller på båda fastigheterna.

Eskadern 1 och 2 kommer att förvanskas genom så hög bebyggelse på Eskadern 3 som ni föreslagit. Vi menar att om man ska respektera den småskaliga bebyggelsen på Eskadern 1 och 2 så måste man sänka den planerade bebyggelsen på Eskadern 3 till att variera från 2-4 våningar. Vi anser också att placeringen av den nya bebyggelsen på Eskadern 3 bör, som närmast, vara på ett avstånd av 10 meter från de låga radhusen på Eskadern 1 och 2.

Sammanfattningsvis tycker vi att 3, 4 och 5-våningshus på Eskadern 3 är för högt. Vårt förslag är att ni låter höjden på byggnaden på Eskadern 3 närmast ut mot Ridhusgatan vävas ihop med höjden på byggnaden på Epilogen 5 och 6, d.v.s. 4 våningar istället för 5 våningar och att den sedan går ner till 3 och sedan till 2 våningar närmare småhusen på Eskadern 1 och 2.

Kommentar

Kommunen har tagit fram en skuggstudie för programförslaget. Den befintliga bebyggelsen på Eskadern 1 och 2 kommer endast att få en mycket liten skuggpåverkan under ca november till februari från den förslagna bebyggelsen i programmet. Kommunen bedömer att skuggpåverkan är av sådan liten omfattning att den får anses vara acceptabel för befintlig bebyggelse. Kommunen anser vidare att ett centralt beläget bostadshus i innerstaden får acceptera viss skuggpåverkan.

q-märkningen i den gällande detaljplanen omfattar endast befintliga byggnader och reglerar att dessa ej får förändras så att dess yttre form eller allmänna karaktär förvanskas.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Elefanten 4, Stefan Hallander

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Det är bra att det ska byggas på dessa lite trista parkeringstomter och bra att det liksom i övrigt på norr blir någorlunda stora hus med ”stadskaraktär”. På de redovisade illustrationerna har alla hus platta tak

under det att de befintliga har vanliga sadeltak, vilket försvårar att få en uppfattning om hur det kommer att se ut. Är det meningen att alla nya hus ska ha platta tak?

På fastigheten Eskadern 3 finns en enhet för returförpackningar. Det är viktigt att denna enhet för förpackningsavfall alltså skall finnas kvar i området.

Jag tycker även att Övre Badhusparken borde få en liten ny gång- och cykelväg söderifrån och vidare österut på Bergsgatan, för de som kommer från centralare staden och vill böja av österut på Bergsgatan.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

Vilken takutformning de nya byggnaderna ska få är inte något som Kommunen har tagit ställning till i nuläget. Dock anger programmet att ny bebyggelse på Epilogen 5 och 6 bör ha någon form av sadeltak för att anpassas till områdets karaktär.

Programbehandlingen redovisar en volymstudie av ny bebyggelse för att man ska få en uppfattning av hur höga de föreslagna byggnaderna kommer att bli. Det är då vanligt att man redovisar nya byggnader i en volymstudie med platta tak. Den kommande samrådsbehandlingen av detaljplanen kommer att reglera vilka takutformningar som är möjliga för ny bebyggelse.

Ambulanssjukvården Halmstad/Väster/Hyltebruk genom avdelningschef Johan Keyser

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Programområdet (Ridhusgatan) är ett område som vår verksamhet trafikerar frekvent, bl.a. till och ifrån sjukhus. Skulle trafiksituationen försämras ytterligare, så skulle detta absolut kunna få negativa konsekvenser för kommuninvånarna vid sjukdomsfall, men även ökade trafikrisker vid uttryckningskörning i området.

Kommentar

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Eskadern 1, Fred och Eva Berggren

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Av ”Översiktlig planutredning - Sporthallens framtid”, vilken upprättades av Stadskontoret 2008-04-08 framkom följande:

- Man konstaterar att det blir parkeringsproblem.
- Man konstaterar att Järnvägsleden med farligt gods och fordonsbelastning per dygn om 11000 och Ridhusgatan 7500 (enligt mätning från 2007) är olämplig miljö för bostadsbyggnation.
- Man förordar att parkmiljön ska bevaras.
- Man säger att bebyggelsen ska styras av bullerriktvärden då miljön ligger utsatt.

Trots kommunens egen utredning med ovannämnda problem föreslås ändå bebyggelse och reducerade parkområden.

Kommentar

Erforderliga utredningar för bland annat buller, riskbild och trafik kommer att upprättas innan och under samrådsskedet av detaljplanen. Se vidare i programhandlingen för att få en överblick om vilka utredningar som ska genomföras för planen.

I programhandlingen står det tydlig att den del av Övre Badhusparken (ca 5 meters bredd) som kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse kommer att kompenseras med att stråket mellan Nedre och Övre Badhusparken breddas. Detta innebär att man i princip inte tar bort någon parkyta utan endast omfördelar den, samt skapar en bättre koppling mellan parkerna.

Enigheten 1, Barbro Nilsson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Tyvärr finns det starka farhågor att överenskommelser angående föreslagen bebyggelse redan fattats mellan politiker/tjänstemän och byggföretag. Kommuninvånarnas synpunkter verkar (oftast) bli ett spel för galleriet. Att Sporthallen måste rivas pga. bristande/obefintligt underhåll istället för att tas till vara för andra aktiviteter kan knappast några andra än ansvariga på kommunen lastas för.

Att överhuvudtaget föreslå en förtätad bebyggelse innan trafiksituationen på Ridhusgatan förändras är för oss, som bor vid 6-vägs korsningen oförklarligt. Måtte samråd ske mellan ansvariga nämnder i tid.

Epilogen 5 och 6

Låt parkeringsplatserna vara kvar! Var skall alla Movements patienter ta vägen? De kan knappast gå från det föreslagna parkeringshuset.

Eskadern 3

Bygg endast mot Ridhusgatan. De som bor på Vattugatan, speciellt de första våningarna, kommer att få en dyster inomhusmiljö om man bygger längs denna gata.

Vi som bor på Karlsbergsvägen 14 förstår att det kan kännas angeläget med en viss förtätning, men så länge Ridhusgatan förblir en starkt trafikerad genomfartsled är vår boendemiljö starkt försämrad och vår lilla trädgård, som setts som en tillgång för hyresgästerna kan knappast nyttjas längre pga. trafikbuller och nedsmutsning.

Kommentar

Det finns i dagsläget inte några politiska beslut angående exploatörer för programområdet. Beslut kan dock komma att fattas under våren 2011.

Gällande parkering för Movement, se svaret till deras skrivelse.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Den befintliga bebyggelsen kommer att få viss skuggpåverkan från den nya bebyggelsen. En skugganalys har därför tagits fram för programförslaget. Kommunen bedömer att skuggpåverkan är av sådan omfattning att den får anses vara acceptabel för befintlig bebyggelse. Kommunen anser vidare att ett centralt beläget bostadshus i innerstaden får acceptera viss skuggpåverkan.

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Enigheten 1, Björn Svensson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Vi motsätter oss ej en förtätning av stadens centrala delar. Men eftersom ni med tidigare beslut eller brist på trafikplanering gjort en liten lokal småstadsgata så som Ridhusgatan till en genomfartsled mellan de västra kustnära delarna av kommunen och de norra och östra delarna av kommunen med sina anslutningsvägar till E6 och Nissastigen, måste trafiksituationen först lösas på denna tvåfiliga lilla lokalgata innan man

ökar belastningen med ytterligare ny bebyggelse och ännu mindre parkeringsplatser. Dessutom korsas denna genomfartsled (Ridhusgatan) av flera vandringsstråk till länssjukhuset och Galgberget, samt avslutas i väster med en 6-vägs korsning.

Vidare bör den nya bebyggelsen och dess höjd anpassas till omgivande småhusbebyggelse för att inte totalt dominera och förvanska omgivande bebyggelsen av betydande kulturhistoriskt värde. Generellt anser vi att byggnadshöjden på de nya byggnaderna bör sänkas med en våning från de maximalt angivna i planförslaget.

Kommentar

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Poppeln 16, Brf Halmstadshus nr 14 genom ordförande Christer Johansson och vice ordförande Inger Bergman

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Ljus

Föreslagen byggnation kommer att radikalt försämra ljusflödet till huvuddelen av våra lägenheter framförallt under vinterhalvåret. Vår uppfattning är att en studie av ljusförhållandena vid olika årstider, olika tider på dagen och utvisande skuggningshöjd över markplanet måste föregå programhandlingen.

Trafik

Antalet bilar i området kommer att öka med antalet nya lägenheter. Svårigheterna att ta sig ut från tvärgatorna och från p-platserna vid Endrårkten är påtaglig för oss boende i området. Det finns inga alternativ. Med ett p-hus vars angöring måste ske från Ridhusgatan samt den nya föreslagna bostadsbebyggelsen förvärras situationen. Påpekas bör även att Ridhusgatan är normal väg för utryckande ambulanser till och från lasarettet. Vi förutsätter att hänsyn tas till resultatet från den pågående transportplanen.

Buller

Programförslaget anger att en noggrann bullerberäkning skall göras när kvartersutformningen är framtagen. Vi förutsätter att denna

beräkning även avser Ridhusgatan. Vår uppfattning är att en noggrann bullerutredning skall göras för Ridhusgatan i dess helhet samt även omfatta befintlig bebyggelse.

Föroreningar

Med den föreslagna bebyggelsen kan det bli en trågbildning i området. I ett ”tråg” tenderar föroreningarna att stanna kvar på ett annat sätt och luftväxlingen försvåras. Det antas i programhandlingen med hänvisning till mätningar vid Viktoriagatan att gällande riktvärden kan klaras. Vi betvivlar detta. Ridhusgatan blir smalare, husen minst lika höga och därtill på en längre sträcka. Vi kräver en miljökonsekvensutredning som underlag för det fortsatta arbetet.

Farligt gods

I vilken utsträckning man använder sig av Ridhusgatan som en genväg till Flygstaden och f.d. F14 är inte känt men bör undersökas. Överhuvudtaget bör tung trafik på Ridhusgatan begränsas/utredas.

Grönområden

Övre Badhusparken minskas ”några meter” enligt programförslaget. Av vad man kan bedöma av tillgängligt underlag handlar det om ganska många meter, omkring 10-12 meter av parkens bredd tas bort. Detta kan inte accepteras. Vi behöver den här parken i än större utsträckning framgent. Vi ser fram emot utlovad upprustning.

Siktlinjer

Siktlinjer utefter Vattugatan upp mot Galgberget förändras totalt från att vara helt öppen mot väster till att bli helt stängd. På liknande sätt begränsas siktlinjen från von Möllersgatan via Övre Badhusparken mot Galgberget. Detta bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Det vackra huset på Poppeln 13 får framgent betraktas från ett ”underifrånperspektiv” om planprogrammet genomförs. Är det förenligt med miljöklass M-§ 38?

P-hus/kontor är det mest negativa för våra bostäder. Det bör därför utgå från planen. Ersätt istället de träd som sågats ner där med nya. Ge oss en grön lunga som motvikt till all trafik i området. Besökare till och anställda på sjukhuset och Movement parkerar i dagsläget på Epilogen 5 och 6. Utöka den parkeringen med en till områdets miljö anpassad byggnad.

Enligt uppgift planeras ett P-hus på Skatteverkets parkering. Detta skulle kunna avlasta p-behovet för besökare i området.

Byggnationen på Eskadern 3 föreslås m.h.t. byggnaderna på Eskadern 1 och 2 och på Bergsgatan i övrigt att bli begränsade till 3, 2 respektive 1 våning. Därigenom bibehålls dessa byggnaders miljöskapande upplevelsevärde samtidigt som den yttre gestaltningen utefter Vattugatan och mot Galgberget framträder på ett mera tilltalande sätt.

Riksbyggens Bostadsrättsförening Halmstadshus nr 14 förväntar sig att ovan nämna utredningar genomförs och presenteras som underlag för det fortsatta planarbetet, samt att våra generella uppfattningar och förslag beaktas.

Kommentar

Den befintliga bebyggelsen kommer att få viss skuggpåverkan från den nya bebyggelsen. En skugganalys har därför tagits fram för programförslaget. Kommunen bedömer att skuggpåverkan är av sådan omfattning att den får anses vara acceptabel för befintlig bebyggelse. Kommunen anser vidare att ett centralt beläget bostadshus i innerstaden får acceptera viss skuggpåverkan.

Trafiksituationen på Ridbusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Bullerberäkning kommer att genomföras för den föreslagna bebyggelsen. Denna kommer att ske både för Järnvägsleden och Ridbusgatan.

Kommunen anser att det föreslagna bebyggelseområdet är jämförbart med bebyggelsestrukturen vid Viktoriagatan. En stor skillnad är dock att det passerar mer än dubbelt så mycket trafik på Viktoriagatan. 2004 passerade ca 29000 fordon Viktoriagatan per dygn. Kommunen anser därför att bedömningen och jämförelsen i programhandlingen är rimlig.

En riskutredning kommer att tas fram för planområdet pga. närhet till led för farligt gods. Denna utredning kommer att upprättas enligt gällande praxis.

I programhandlingen står det tydlig att den del av Övre Badbusparken (ca 5 meters bredd) som kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse kommer att kompenseras med att Stråket mellan Nedre och Övre Badbusparken breddas. Detta innebär att man i princip inte tar bort någon parkyta utan endast omfördelar den, samt skapar en bättre koppling mellan parkerna. I programhandlingen har kommunen identifierat ett behov av upprustning av parkerna. Kommunen har dock INTE lovat någon upprustning. Vad som kan göras med parkerna är en ekonomisk fråga som kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Kommunens syfte med planläggningen är att skapa en stadskarakter i området och därigenom bildas nya siktlinjer och en del gamla försvinner. Att stadsmiljöer och siktlinjer förändras i den centrala staden är något som man får acceptera, då en stad ständigt utvecklas.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Det kommer inte att bli aktuellt med några ytterligare grönytor i området. Området har redan i dagsläget god tillgång till grönytor som används mycket lite. Vidare har området en direkt närhet till större naturområden på Galgberget.

De planeringsaspekter som redovisas i programhandlingen (sidan 32) som kan innebära negativ påverkan vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet kommer att utredas i separata utredningar. Eventuell påverkan på övriga planeringsaspekter kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen anser inte att de förändringar som föreslagits i programhandlingen kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att det därför inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning för att belysa dessa frågor ytterligare. Kommunen anser vidare att frågorna som ska utredas inte är av sådan art att de behöver utredas genom en samlad bedömning utan att det räcker med de utredningar som föreslagits samt redovisning i planbeskrivningen.

Elefanten 7, Lars Fransson

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

Till skillnad från kommunen anser jag att förändringarna och restriktionerna som föreslås i detaljplaneprogrammet kommer medföra en betydande miljöpåverkan för de boende och därför bör en fullständig miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Före byggnationen måste en fullständig utredning göras angående trafiksituationen på Ridhusgatan, som numera har blivit en stor genomfartsled med betydande svårigheter att ta sig ut från Vattugatan, vilket berör oss boende på Bergsgatan och Byaledsgränd. Bullermätning, utredning om trafik med farligt gods samt luftföroreningar som orsakas av Järnvägsledens närhet bör också iakttagas.

Övrigt anser jag att höjden på tilltänkta fastigheter bör minskas med minst en våning för att låta solljuset nå den befintliga låga bebyggelsen. Grönområdet i Galgbergets närhet bör i största mån bibehållas.

Kommentar

De planeringsaspekter som redovisas i programhandlingen (sidan 32) som kan innebära negativ påverkan vid uppförandet av ny bebyggelse inom planområdet kommer att utredas i separata utredningar. Eventuell påverkan på övriga planeringsaspekter kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen anser inte att de förändringar som föreslagits i programhandlingen kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att det därför inte behöver upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning för att belysa dessa frågor ytterligare. Kommunen anser vidare att frågorna som ska utredas inte är av sådan art att de behöver utredas genom en samlad bedömning utan att det räcker med de utredningar som föreslagits samt redovisning i planbeskrivningen.

Trafiksituationen på Ridhusgatan kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Även Riskutredning och bullerutredning kommer att genomföras för programförslaget.

Se bedömning i programhandlingen sidan 25 angående partiklar PM10 (luftföroreningar).

Kommunen bedömer att det förslag och de intentioner som redovisas i detaljplaneprogrammet tar hänsyn till befintlig bebyggelse och passar väl in i området.

Både Nedre och Övre Badhusparken kommer i största mån att bibehållas. I programhandlingen anges att en mindre del av Övre Badhusparken (ca 5 meters bredd) kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Denna del kommer dock att kompenseras med att stråket mellan Nedre och Övre Badhusparken breddas. Detta innebär att man i princip inte tar bort någon parkyta utan endast omfördelar den, samt skapar en bättre koppling mellan parkerna.

Epidemisjukhuset 1, Region Halland genom ordförande i regionstyrelsen Gösta Bergenheim och fastighetsförvaltare Niklas Alvbring

Nedan följer en sammanfattning av skrivelsen.

En bidragande orsak till att det har varit förhållandevis lätt att hyra ut lokalerna på fastigheten är att parkeringsplatserna har funnits tillgängliga i anslutning till fastigheten.

Idag är det en attraktiv fastighet för vårdverksamheten, mycket på grund av dess läge i Halmstad. Nu när hela fastigheten är uthyrd och alla verksamheterna har full drift är den parkeringsplats som idag är belägen på fastigheten Epilogen 5 och 6 inte tillräcklig.

Verksamheter som hyr lokaler på Bergsgatan 26 tar bland annat emot patienter och kunder som är nyopererade eller är på väg att bli opererade. Därvid är tillgängligheten till parkeringsplatserna i direkt anslutning till fastigheten en viktig komponent i sammanhanget som kommer allmänheten till nytta. Den tomt som ägs av Region Halland är för närvarande inte tillräckligt stor för att i alla stycken kunna inrymma parkeringsplatser dimensionerade för den verksamhet som bedrivs i fastigheten.

Som fastighetsägare till Epidemisjukhuset 1 önskar vi härmed att man på nytt ser över den totala parkeringssituationen i området som beskrivs i detaljplaneprogrammet. Detta på grund av att vi redan nu märker av ett stort tryck på de parkeringsplatser som finns belägna vid fastigheten Epilogen 5 och 6.

Kommentar

Halmstads kommuns grundsyn gällande parkering är att verksamheter ska lösa detta inom sin egna fastighet. Är detta ej möjligt så kan man i undantagsfall göra parkeringslösen och därmed bli anvisad till parkeringsplatser utanför sin fastighet. Detta är mycket kostsamt och ger inga öronmärkta parkeringsplatser utan är alltid allmänna platser.

Kommunen anser att verksamheterna inom fastigheten Epidemisjukhuset 1 har möjlighet till viss utökning av antalet egna parkeringsplatser inom fastigheten. I övrigt kan verksamheterna anvisa parkering till parkeringshuset vid sjukhuset och därigenom göra de närmsta platserna tillgängliga för de patienter som ska eller är nyopererade och därmed har begränsad rörelseförmåga. I och med att någon parkeringslösen inte har gjorts kan verksamheterna ej räkna med att allmän parkering ska täcka deras parkeringsbehov.

Det fortsatta planarbetet kommer inte att omfatta något parkeringshus kombinerat med kontor på Halmstad 5:13. Denna yta avses behålla befintlig användning. Kommunen planerar istället att bygga ett större parkeringshus på fastigheten Svartmunken 1, ca 200-300 meter söder om planområdet.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framfördes vid programsamrådsmötet redovisas i separata minnesanteckningar och bifogas planhandlingarna.

Programförslaget har under samrådstiden funnits tillgängligt för samråd på kommunens facebook sida: www.facebook.com/halmstadskommun. Inga synpunkter har kommit in via detta forum.

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

De synpunkter som inkommit under programsamrådet kommer att ligga till grund för det fortsatta planarbetet, där de får vägas in i en helhetsbedömning.

LISTA PÅ SAKÄGARE

Inom sakägarkretsen

Fastighet	Namn	Adress
Poppeln 16	Dan Christianson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Yngve Andersson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Ingrid Fransson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Inger Larsson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Lisbeth Salomonsson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Maj-Lis Andersson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Ulla Hesselskog Arhede	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Sven Fransson	Vattugatan 2A, 302 32 Halmstad
Popplen 16	Mikael Gabrielsson	Vattugatan 2 A, 302 32 Halmstad
Eskadern 1	Brf Bialede genom sekreterare Björn Anderö	Bergsgatan 19D, 302 31 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Movement Medical Per Gustafsson	Bergsgatan 26, 302 31 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Team Ortopedteknik Johan Lindqvist	Bergsgatan 26, 302 31 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Sjukgymnastgruppen Kicki Claesson	Bergsgatan 26, 302 31 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Öppenvårdspsyk Katarina Viebke	Bergsgatan 26, 302 31 Halmstad

Epidemi-sjukhuset 1	Barnrehab Fredrik Tågsjö	Bergsgatan 26, 302 31 Halmstad
Eskadern 2	Jonathan Wallin	Bergsgatan 17, 302 31 Halmstad
Eskadern 2	Rebecca Wallin	Bergsgatan 17, 302 31 Halmstad
Eskadern 2	Magnus Jansson	Bergsgatan 17, 302 31 Halmstad
Eskadern 2	Eliana Jansson	Bergsgatan 17, 302 31 Halmstad
Eskadern 1	Fred Berggren	Bergsgatan 19 A, 302 31 Halmstad
Eskadern 1	Eva Berggren	Bergsgatan 19 A, 302 31 Halmstad
Enigheten 1	Barbro Nilsson	Karlsbergsvägen 14 302 32 Halmstad
Enigheten 1	Björn Svensson	Lilla Hässlehult 104 314 91 Hyltebruk
Poppeln 16	Brf Halmstadshus nr 14 genom ordförande Christer Johansson	Vattugatan 2 C, 302 32 Halmstad
Poppeln 16	Brf Halmstadshus nr 14 genom vice ordförande Inger Bergman	Vattugatan 2 C, 302 32 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Region Halland genom ordförande i regionstyrelsen Gösta Bergenheim	Box 517, 301 80 Halmstad
Epidemi-sjukhuset 1	Region Halland genom fastighetsförvaltare Niklas Alvbring	Box 517, 301 80 Halmstad

Utanför sakägarkretsen

Fastighet	Namn	Adress
Elefanten 4	Stefan Hallander	Bergsgatan 6, 302 31 Halmstad
Elefanten 7	Lars Fransson	Bergsgatan 4 C, 302 31 Halmstad
	Ambulanssjukvården Halmstad/Väster/Hyltebruk Johan Keyser	Skallebackavägen 31 302 41 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
Planchef

Joel Blomgren
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



BESLUT

1 (5)

2013-07-08

403-3052-13

403-3086-13

403-3136-13

Sändlista

Överklaganden av kommunfullmäktiges beslut den 16 april 2013, § 37, att anta detaljplan för Endrärkten 2 m.fl. , Halmstads kommun

LÄNSSTYRELSENS BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas skriftligt till Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till Länsstyrelsen i Hallands län, som måste ha fått skrivelsen inom tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet. I annat fall kan överklagandet inte tas upp till prövning. Av överklagandet ska framgå vilket beslut som överklagas och den ändring i beslutet som Ni begär. Ni bör också tala om varför beslutet ska ändras. Finns handlingar eller annat till stöd för överklagandet bör dessa bifogas.

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Planförutsättningar

Planområdet är beläget i centrala Halmstad ca 700 meter norr om Stora Torg. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i tre till fem våningar inom fastigheterna Endrärkten 2, Eskadern 3 samt Epilogen 5 och 6.

Överklagandena

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av:

Namn	Diarienumr	Adress
Dan Christianson	403-3052-13	Vattugatan 2 A, 302 33 Halmstad
Brf Halmstadshus nr 14	403-3086-13	Vattugatan 2 A, 302 33 Halmstad
Fred och Eva Berggren	403-3136-13	Bergsgatan 19 A, 302 33 Halmstad

Ovanstående namngivna personer och bostadsrättsförening har under planprocessen skriftligen lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda. Kommunen har underrättat dessa enligt reglerna i 5 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen anser därmed att de har rätt att överklaga. Överklagandena tas upp till prövning.

I överklagandeskrivelserna framförs i huvuddrag:

2013-07-08

403-3052-13

403-3086-13

403-3136-13

- En miljökonsekvensbeskrivning har inte gjorts.
- Bullerberäkningar tar bara tillvara de nyinflyttades intressen, vem ser till att de redan boende får en tyst sida? Uppenbarligen är de nyinflyttades hälsa viktigare än de inneboendes.
- Påverkan på luftkvaliteten är inte tillräckligt utredd.
- Föreslagen bebyggelsen är för hög och kommer att påverka ljusinsläppet till våra lägenheter och balkonger.
- Den östra delen av övre badhusparken bör inte tas i anspråk för bebyggelse. Att ta parkmark i anspråk för byggnation strider mot de riktlinjer Halmstad kommun tagit fram i handlingsprogrammet "Halmstads gröna värden". Parken är frekvent utnyttjad.
- Markundersökningen avseende förorenad mark på Eskadern är inte slutförd och redovisad.
- Parkeringssituationen måste utredas innan planen vinner laga kraft.
- Den framtida trafiksituationen är inte tillräckligt utredd.
- Det kan bli aktuellt med skadeståndsanspråk då den föreslagna bebyggelsen sänker värdet på den klagandes bostad.

Brf Halmstadshus nr 14 yrkar att planen avvisas och återgår till kommunen för översyn och komplettering. Dan Christiansson, Fred och Eva Berggren får anses yrka att kommunens beslut att anta detaljplanen upphävs.

Tidigare statlig prövning

Länsstyrelsen har den 25 april 2013 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § PBL inte ska ske för rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen har funnit att det inte kan befaras att planbeslutet innebär att:

- 1 ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- 2 en samordning inte skett av mellankommunala mark- och vattenfrågor,
- 3 en miljökvalitetsnorm inte följs,
- 4 strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- 5 en bebyggelse enligt planen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

SKÄLEN FÖR LÄNSSTYRELSENS AVGÖRANDE

Tillämpliga bestämmelser m.m.

Detaljplaneärendet har påbörjats före den 2 maj 2011 och ska därför enligt övergångsbestämmelserna i den gällande plan- och bygglagen (2010:900) hanteras enligt den gamla plan- och bygglagen (1987:10). All hänvisning till

2013-07-08

403-3052-13

403-3086-13

403-3136-13

plan- och bygglagen (PBL) i detta beslut avser därför äldre plan- och bygglagen.

I 1 kap 2 § PBL stadgas att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (det s.k. kommunala planmonopolet).

I 1 kap 5 § PBL anges att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

I 2 kap 2 § PBL anges att planläggning ska, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar.

I 2 kap 3 § anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till bland annat de boendes och övrigas hälsa och säkerhet, möjlighet att ordna trafik samt möjlighet att förebygga luftföroreningar och bullerstörningar.

I 3 kap 1 § PBL anges att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

I 3 kap 2 § PBL anges att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

Enligt 5 kap 2 § PBL ska vid utformning av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Aktuellt ärende

Plan- och bygglagen bygger bland annat på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor, som rör hur marken inom kommunen ska användas och miljön utformas. I samband med tillkomsten av plan- och bygglagen underströk sålunda lagstiftaren att staten (i detta fall Länsstyrelsen) vid prövning av överklaganden normalt inte i någon väsentlig mån bör rubba den huvudsakliga inriktningen av kommunernas markanvändningsbeslut. De bedömningar kommunen gjort i sina planer i fråga om exploateringsgraden, tillgången till service, trafiksystemets standard och andra liknande kvalitetsfrågor bör staten vid sin prövning mycket sällan frångå i något väsentligt avseende (se prop. 1985/86:1 s. 365). Den prövning av överklaganden som länsstyrelsen gör är alltså i enlighet med lagstiftarens intentioner begränsad. Prövningen inriktas väsentligen på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om de avvägningar som kommunen

2013-07-08

403-3052-13

403-3086-13

403-3136-13

gjort mellan enskilda intressen och motstående allmänna eller enskilda intressen kan anses skäliga.

Enligt 13 kap 8 § PBL ska länsstyrelsen antingen fastställa eller upphäva ett överklagat beslut om antagande av detaljplanen i sin helhet. Länsstyrelsen kan således inte besluta om alternativ utformning av förslaget eller andra alternativ än det som kommunen har antagit.

Kommunen har inte upprättat en miljökonsekvensbeskrivning men har analyserat och redovisat de förutsättningar som gäller för området i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har under planprocessen varit enig med kommunen i deras bedömning att planen inte förväntas innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte är nödvändig. Länsstyrelsen vidhåller denna bedömning.

De riktvärden som kommunen använder sig av är riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Befintliga bullerproblem för befintliga bostäder hanteras i annan ordning. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte orsaka några sådana förändringar på bullsituationen för de befintliga bostäderna att planen därför inte kan godtas.

Länsstyrelsen bedömer att den marginella effekt som planens genomförande kan ha på luftkvaliteten inte utgör en sådan olägenhet för boende i området att planen ska upphävas på denna grund.

Den påtalade bristen på parkeringsplatser i området bedömer Länsstyrelsen är en sådan kvalitetsfråga som varje kommun beslutar om inom ramen för det kommunala planmonopolet. Länsstyrelsen bedömer inte att bristen på parkeringsplatser skulle innebära sådana olägenheter att planen därav inte kan godtas.

Kompletterande markundersökningar har utförts och en planbestämmelse har införts som innebär att marken ska vara sanerad för känslig markanvändning innan bygglov kan ges. Länsstyrelsen anser att tillräckliga undersökningar har utförts och finner med anledning av markföroreningarna ingen anledning till att upphäva kommunens antagandebeslut.

Även om en del av parken föreslås bebyggas bedömer Länsstyrelsen att tillgången till friytor i området även i fortsättningen kommer att vara mycket god. Den påverkan som den föreslagna bebyggelsen har på befintliga bostäders ljusinsläpp bedöms som acceptabel.

2013-07-08

403-3052-13

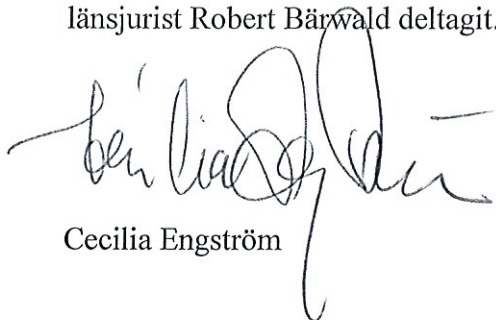
403-3086-13

403-3136-13

Länsstyrelsen konstaterar att förslaget uppfyller bestämmelserna i PBL. Planförslaget bedöms ha en sådan utformning som ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen. Enskilda intressen bedöms inte kränkas i sådan mån att förslaget därför inte kan godtas.

Med hänsyn till ovanstående ska överklagandena avslås och detaljplanen fastställas.

I handläggningen av detta ärende länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande och planarkitekt Josefine Carlsson varit föredragande. Vidare har länsjurist Robert Bärwald deltagit.



Cecilia Engström



Josefine Carlsson

Sändlista med delgivningskvitto

Dan Christiansson, Vattugatan 2A, lgh 1203, 302 33 Halmstad

Brf Halmstadshus nr 14, Vattugatan 2A, 302 33 Halmstad

Eva och Fred Berggren, Bergsgatan 19A, 302 33 Halmstad

Kopia

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Halmstads kommun

Lantmäterimyndigheten i Halmstads kommun

Planmappen

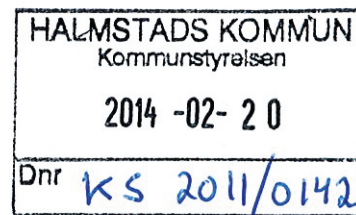
Planarkivet



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-01-23
meddelad i
Vänersborg

Mål nr P 2882-13



KLAGANDE

1. Eva Berggren
Bergsgatan 19 A
302 33 Halmstad

2. Fred Berggren
Samma adress som 1

3. Dan Christianson
Vattugatan 2 A
302 33 Halmstad

MOTPART

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 8 juli 2013 i ärende nr 403-3052-13 och 403-3136-13, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Endräkten 2 m.fl. fastigheter i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT

BEVIS 19.2.2014

☐ Beslutet ☒ Domen

☐ Utslaget

har vunnit laga kraft.

Jung Marie Johansson

Dok.Id 255534

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

Halmstads kommun

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-02-25

Dnr KS 2011/0142

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 16 april 2013, § 37 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **ENDRÅKTEN 2 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är 1051 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 18 april 2013.

Länsstyrelsen har den 25 april 2013 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Länsstyrelsen har genom beslut den 8 juli 2013 avslagit överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har genom dom den 23 januari 2014 avslagit överklagandet.

Domen har ej överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 februari 2014** enligt bevis från Mark- och miljödomstolen.

Samhällsbyggnadskontoret den 3 mars 2014.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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