

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Folkparken

Del av Halmstad 10:10 m fl



FURET, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2026/8

Utökat förfarande Diarienummer: KS-2018/00190
Antagen av kommunfullmäktige 2025-05-22
Laga kraft 2026-06-18

INNEHÅLL

3	INLEDNING
6	MILJÖBEDÖMNING
8	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
12	FÖRUTSÄTTNINGAR
29	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
56	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Illustrationer på framsidan är framtagna av Kanozi Arkitekter och CREAM Architects.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Geotekniskt PM (2019-02-04)
- MUR Geoteknik (2019-02-04)
- Kapacitet i korsning Folkparken (2019-01-21)
- Naturvärdesinventering & kompensationsåtgärder (2018-09-25)
- Dagvattenutredning (2019-02-15)
- Bullerutredning (2021-05)
- Kulturmiljöutredning (2019-01)
- PM Fågelinventering & kompensationsåtgärder (2019-06-05)
- Solstudie (2020-03-18)
- Höjdsättningsplan gata (2021-04-15)
- Fladdermusinventering, E. Jensen Natur och Kultur (2022)
- Inventering av fladdermöss vid Slottsmöllan och Folkparken, Enviroplanning (2024-09-13)
- Belysningsåtgärder för fladdermöss i Folkparken, Enviroplanning (2024-12-09)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5). Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning tillkommer samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet är att möjliggöra en omvandling av Folkparken som innebär en förtätning med bostäder, en möjlig utveckling av befintlig förskola och flexibel markanvändning för framtida behov. Vidare är syftet även att skydda och utveckla kulturmiljön inom parkområdet samt att säkerställa parkens gröna och rekreativa värden och områdets tillgänglighet för allmänheten

Huvuddrag

Planförslaget innebär att ett relativt centralt område i staden som idag till stor del har låg användningsgrad omvandlas och förtätas. Huvudinriktningen är att bostadsbebyggelse koncentreras till de stora hårdgjorda och redan bebyggda områdena i mitten av området. Denna inriktning medför att områdets grönområden till stor del kan sparas och utvecklas, vilket är viktigt för att tillgodose den växande stadens behov av områden för rekreation och att upprätthålla sammanhållna gröonstråk.

Polketten, chefsbostaden, tegelfontänen, portalen och den tvåfiliga grusgången skyddas i planen. För nuvarande Kulturhus möjliggör detaljplanen två inriktningar, där byggnaden antingen kan finnas kvar eller rivas för att ge plats för ny bebyggelse. En rivning av kulturhuset bedöms medföra en negativ påverkan på kulturmiljön. Kulturmiljön i Folkparken utgörs dock av mycket mer än bara byggnader, exempelvis den högresta tall- och bokskogen på sluttningarna ned mot Nissan, de slingrande gångarna och inslag av olika aktiviteter som varierat över tid. Planförslaget möjliggör satsningar på att bevara och rusta upp flera kulturhistorisk värdefulla byggnader som idag är i dåligt skick, tillföra aktiviteter i parkmiljön som kan gynna Halmstads invånare samt säkerställa viktiga siktlinjer och rörelsemönster.

På mark som är hårdgjord idag tillåter detaljplanen bostadsbebyggelse i form av fem punkthus i 5-9 hela våningar om kulturhuset rivs, tre punkthus i 7-9 hela våningar om kulturhuset kvarstår. Oavsett vilken linje som väljs avseende kulturhuset kan lamellhus i 3 våningar samt radhus i två våningar uppföras. Närmast Furuvägen tas del av befintlig parkmark i anspråk för radhus i syfte att skapa en tydligare entré till bostadsområdet. Förskolan tillåts utvecklas och området för förskola är flexibelt och kan i framtiden även användas för skola eller vårdverksamhet om behovet skulle förändras.

Den största delen av parkering för bilar ska ske i parkeringsgarage under mark, med undantag för angöring, parkering för rörelsehindrade samt besöksparkering. Syftet med att koncentrera parkeringen under mark är att möjliggöra upplevelsen av att parken och grönskan silar in mellan bostäderna istället för hårdgjorda parkeringsytor. Parkering för lamellhus och radhus planeras ovan mark.

Parkering och ytor för hämta- och lämna till förskola/skola ska ske inom kvartersmark för förskola/skola. Parkering för att besöka parken möjliggörs. Tillgängligheten mellan kvartersmark för bostäder säkerställs genom ett gångstråk genom bostadsområdet som ansluter till befintliga gångstråk.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Samhällsbyggnadskontoret fick 2017-11-21 KSU§ 231 i uppdrag att i detaljplan pröva skola/förskola, bostäder och park på del av Halmstad 10:10 m.fl. fastigheter, enligt samhällsbyggnadskontorets förstudie (Planutredning Folkparken).

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget ca 1 km från Halmstads centrum. Området avgränsas i väster av skogs- och parkmiljö fram till Nissans strand och i öster av Furuvägen. I norr gränsar planområdet till ett skogsområde innan ett bostadsområde med friliggande villor tar vid. I söder avgränsas planområdet av Furuvägen och till friliggande villor utmed Folkparksgatan. Planområdet omfattar ca 6 hektar. Mellan samråd och granskning har planområdet förändrats. Syftet med detta är de områden som idag är planlagda som allmän plats NATUR, och fortsättningsvis ska vara det, inte längre ingår i planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Folkparken 2 och 3 är i privat ägo, medan fastigheten Halmstad 10:10 samt Folkparken 1 ägs av Halmstads kommun.

Delar av Halmstad 10:10, yta för parkering längs Furuvägen idag, är upplåten som gemensamhetsanläggning (Folkparken ga:1). Återvinningsstationen som finns i planområdets nordöstra del är upplåten till Svenska förpackningsinsamlingen AB.

Ett servitut som ger kommunen rätt att inneha och driva allmän gång- och cykelväg inom del av fastigheten Folkparken 2 finns inrättad. Denna utgör en del av gång- och cykelvägen som förbinder Furuvägen med gång- och cykelstråk utefter Nissan/ bron till Laxön. Gång- och cykelvägen fungerar även som räddningsväg till Laxön.



Planområdets utbredning

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål.

De miljömål som direkt eller indirekt berörs av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Levande sjöar och vattendrag
- Ett rikt växt- och djurliv

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan är den analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen upprättas i samband med framtagandet av planen.

Ställningstagande

I undersökningen konstaterades att ett genomförande av planens syfte eventuellt kan innebära betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser eftersom:

- Betydelsen och sårbarheten på grund av kulturvärden och andra utmärkande egenskaper i naturen.

Ytterligare frågor behandlas i MKB:

- Påverkan på riksintressen
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten
- Biotopskydd, påverkan och ev dispens för trädallé
- Strandskydd och upphävande av strandskydd
- Skred mot Nissan
- Trafik, påverkan och belastning på befintligt trafiksystem
- Arkeologi, arkeologisk utredning
- Landskapsbildens påverkan med ny exploatering

Särskild sammanställning

Genom planförslaget ges möjlighet att bygga ut området med bostäder och komplettera befintlig skolverksamhet samt bevara delar av den kulturhistoriska folkparksmiljön. Genomförandet av detaljplanen bedöms främst ge upphov till påverkan på naturmiljö på land och i vatten, rekreation och friluftsliv, kulturmiljö samt befolkning och människors hälsa.

Bedömningen har sammanställts i tabellen på nästa sida. Konsekvenserna av förändrad landskapsbild har bedömts, men inte värderats enligt skalan då upplevelsen av förändrad landskapsbild är personberoende.

Aspekt	Konsekvens	Kommentar
Naturmiljö på land		Genom skyddsåtgärder bedöms konsekvenserna av avverkning reduceras. Naturvärdena som berörs bedöms vara av lokalt intresse men ej stor betydelse.
Naturmiljö i vatten		Dagvatten från området fördröjs vilket medför reducerade utsläpp av de flesta föroreningar. Ingen påverkan av betydelse förutses i Nissan
Kultur		Ett regionalt viktigt kulturvärde kan förloras permanent eftersom Kulturhuset tillåts rivas. Folkparkens park och byggnader bedöms vara av stort allmänintresse.
Befolkning och människors hälsa		Både halter av luftföroreningar och bullernivåer bedöms var under aktuella riktvärden.

Mycket stor negativ konsekvens
Stor negativ konsekvens
Måttlig negativ konsekvens
Liten eller försumbar negativ konsekvens
Positiv konsekvens

Udrag ur miljökonsekvensbeskrivning som visar den sammanfattade bedömningen av planförslagets konsekvenser.

Riksintressen och miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte motverka syftena för riksintressena för totalförsvaret eller friluftslivet som är aktuella i området. Plangenomförandet bedöms inte påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Strandskydd

Planförslaget bedöms inte påverka de intressen som strandskyddslagstiftningen syftar till att skydda.

Landskapsbild

Landskapsbilden i den befintliga parkmiljön, med tillhörande folkparksbyggnader, ändras karaktär med planförslaget och blir mer storskalig och tätbebyggd. Planförslaget tillåter uppförande av flerbostadsbyggnader i flera våningar, upp till 46,5 m i nockhöjd, radhus och övriga byggnader knutna till skol- och vårdverksamhet. De tillåtna nockhöjderna i planförslaget sträcker sig ungefär dubbelt så högt över de befintliga träden i parkmiljön (stämmer inte överens med kommunens bedömning, se sida 41-43). Siktlinjer inom det befintliga parkområdet kommer förändras då exploateringsgraden ökar och föreslagna byggnader kan placeras på nya platser inom planområdet. Ett genomförande av planförslaget förändrar befintlig landskapsbild inom planområdet avsevärt.

Risker/skred

Stabiliteten i slänten mot Nissan är tillfredsställande för nyexploatering/planläggning men att lokal instabilitet kan förekomma för vissa delar. Bedömningen förutsätter att planerade flervåningshus på grundläggs samt att uppfyllnad inte utförs över nuvarande marknivå.

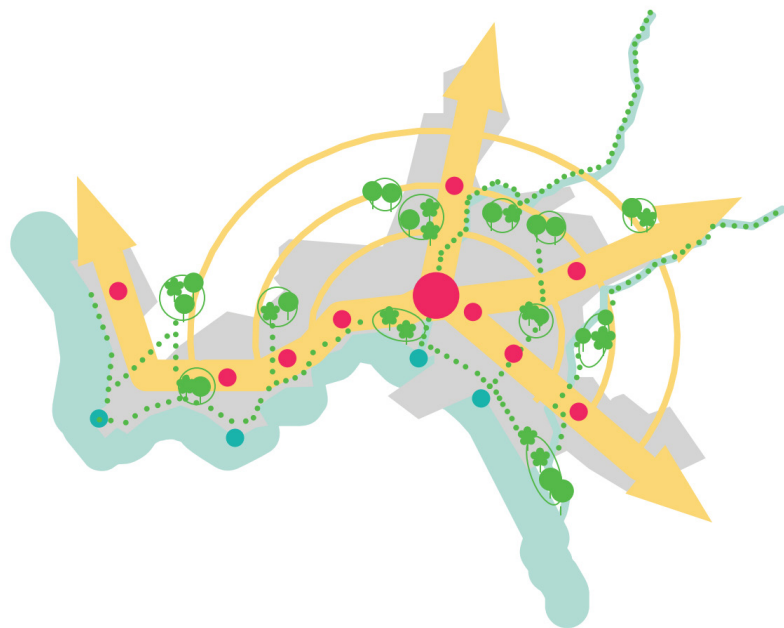
Byggnation sker på nivåer i området där ingen framtida översvämning förväntas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan/fördjupad översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP), Framtidsplan 2030, (laga kraft 2015-01-15) anges att staden ska utvecklas längs fyra stråkar, där planområdet ingår inom zonen för det norra stråket längs Nissan. Inom stråken prioriteras supercykelstråk och kollektivtrafik samt centrumnoder. Inom centrumnoderna ska ett serviceutbud finnas och bebyggelsen tillåts vara högre, noden för det norra stråket är vid Slottsmöllans tegelbruk. Området för Folkparken anges som ett framtida område med "blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder".



Strategikarta för staden som visar de fyra utvecklingsstråken utmed vilka den huvudsakliga utvecklingen och förtätningen i staden sker. Längs stråken är centrumnoder belägna. På kartan visas även närrekreationsområden och gröna kopplingar samt schematiska tvärkopplingar (källa: Framtidsplan2030).

I Framtidsplan 2050 pekas området ut för bostadsbebyggelse med tillhörande väg- och grönstruktur. Även offentlig service till exempel förskola och mindre kommersiell service kan finnas. Planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan för Folkparken i Halmstad med beteckning 1380-825, vilken vann laga kraft 1990-05-25 och med detta inte har någon genomförandetid kvar. Planen medger användning restaurang och samlingssalar för området som omfattar fastigheten Folkparken 2, samt Folkpark, kultur, teater, dans mm för området som omfattar Folkparken 3. Kulturhuset omfattas av en varsamhetsbestämmelse som anger att vid ändring ska ursprungligt utseende vara vägledande och att vid ny bebyggelse ska särskild hänsyn tas till omgivningens egenart. Bestämmelsen hindrar inte rivning. Polketten och portalen omfattas av rivningsförbud enligt gällande plan.

För fastigheten Folkparken 1 gäller detaljplan 1830-E209 som vann laga kraft 2006-05-26. Då genomförandetiden var 5 år finns ingen genomförandetid kvar. Den gällande planen medger skoländamål för Folkparken 1 där det idag ligger en förskola.

Omkring dessa platser medger detaljplanen från 1990 användningarna Natur och Park, samt parkering längs Furuvägen.

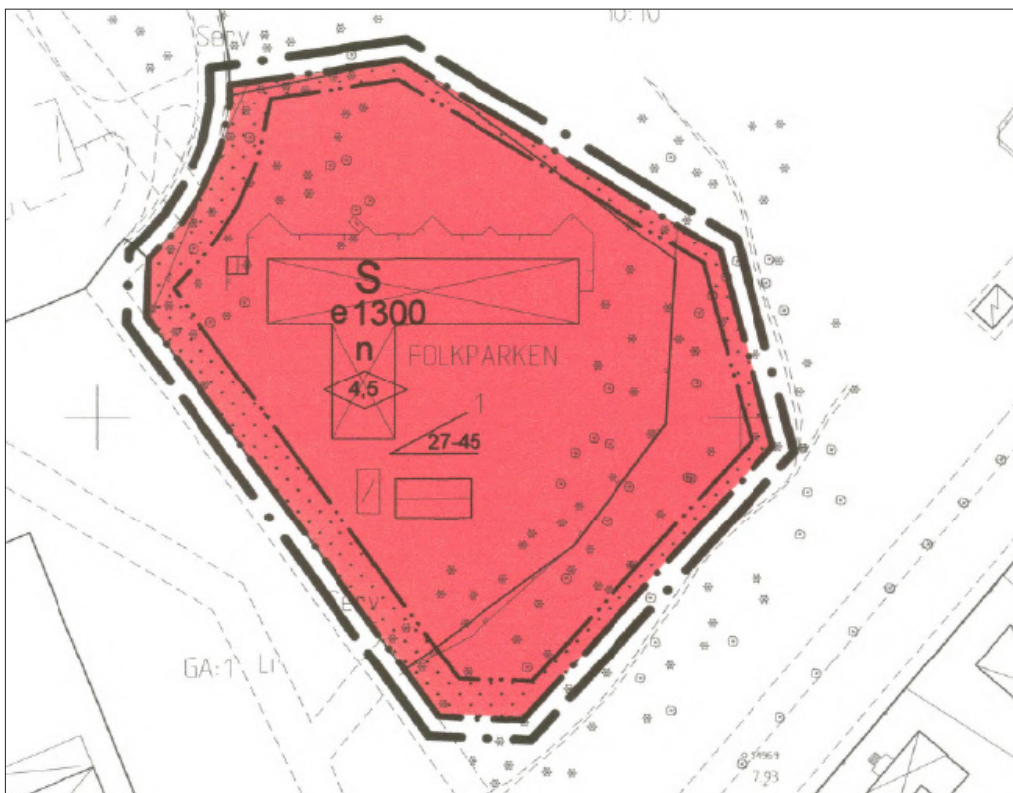


Detaljplan för Folkparken i Halmstad, (1380-825) laga kraft 1990-05-25.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

För fastigheten Lustgården 1 gäller tomtindelning 1380K-T683. Planområdet har utökats med Lustgården 1 i syfte att upphäva tomtindelningen för fastigheten, se vidare i genomförandebeskrivningen.



Detaljplan för Folkparken 1 (1380K-E209), laga kraft 2006-05-26

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter anger att i första hand ska åtgärder prioriteras som gynnar persontransporter med gång, cykel och kollektivtrafik samt godstransporter med järnväg och sjöfart.

Målområden för *Ekohandlingsprogram 2014-2018*: Begränsad klimatpåverkan, Sunda livsmiljöer, God hushållning med mark, samt Friska vatten.

Följande åtgärder är beslutade om i planeringsdirektiv och kommunala verksamhetsplaner som berör det aktuella planområdet:

- All ny bebyggelse ska uppfylla högt ställda krav på energieffektivitet.
- Biltrafiken ska minska till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik.
- Planera för mindre buller.
- Om tillkommande bebyggelse eller utveckling av infrastrukturen kan medföra ingrepp på natur- eller rekreationsområde som innebär stor påverkan eller påtaglig skada ska krav ställas på kompensationsåtgärder vid genomförandet.
- Halmstads kommun ska uppfylla vattendirektivets åtgärdsprogram.

Enligt *Halmstads gröna värden* ligger planområdet inom Frennarp - Furet och delar har karaktären av finpark, andra delar utgörs av naturpark. Det finns en lekplats samt en aktivitetsyta med boulebanor. Det finns promenad- och cykelstråk igenom och i anslutning till planområdet.

Några av de riktlinjer enligt *Halmstads gröna värden* som är aktuella för detta planområdet:

- Vid kommunens handläggning av exploateringsfrågor ska höga naturvärden och rekreativvärden vägas in och jämföras med andra intressen. Kommunen ska som minimum bibehålla men också ha som målsättning att öka arealen rekreativ grönyta (finpark, bostadspark, naturpark) jämfört med 2007 års siffror.
- De rekreativa grönytorna, med tillhörande lekplatser och fria aktivitetsytor, ska utvecklas så att de överensstämmer med de behov som efterfrågas avseende funktion, upplevelsevärden och trygghet.
- Grönstråk mellan framför allt de rekreativa grönytorna ska stärkas och utvecklas för att uppnå en mer sammanhållen grönstruktur.
- Prioritering av åtgärder ska ske i de områden där tillgången på rekreativa grönytor är bristfällig.
- Om tillkommande bebyggelse eller utveckling av infrastrukturen kan medföra ingrepp på grönstrukturen som innebär stor påverkan eller påtaglig skada ska krav ställas på kompensationsåtgärder vid genomförandet.

Enligt senaste uppdateringen av *Handlingsprogram för bostadsförsörjning* ska planläggning för minst 150 nya bostäder pågå i området under 2016-2020.

I *Planeringsdirektiv med budget för 2020-2024* finns specificerade investeringsanslag för nya grundskolor samt fler förskoleavdelningar, vilket berör detta planområde.

Energiplan 2015-2020 ska leda till att:

Koldioxidutsläppen från energi-användningen per invånare minskar med 50 % mellan 1990 och 2020.

- Miljöpåverkan från energianvändningen minskar.
- Den lokala produktionen av förnybar energi ökar.
- Energianvändningen effektiviseras och andelen förnybar energi ökar.
- Energitillförseln är säker och tillräcklig.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Delar av planområdet närmast Nissan ingår i riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för försvarsmakten enligt 3 kap 9 § för hinderfrihet för flygtrafik.

Närmaste Natura 2000 område är Alet som ligger ca 2,5 km söderut fågelvägen från planområdet.



*Ekonomisk karta från 1967, Snöstorp J133-4C7e69 (källa: Lantmäteriet).
Folkparken markerat med vit cirkel.*

Av gamla fotografier från sekelskiftet och fram till 1960-talet får man intrycket av att tallskogen är gles och sannolikt var det möjligt att se över till andra sidan Nissan. Idag har skogen vuxit sig tät och bland tallarna växer lövträd, så som bok, lönn, ek, björk med inslag av buskvegetation.

Marken där skogen växer är anmärkningsvärt böljande med små kullar och slingrande sänkor. Landskapet har formats efter senaste istiden och en möjlig förklaring till områdets ovanliga utseende kan vara att avsatt sandmaterial skulpterats antingen när havet drog sig tillbaka eller av smältvatten som under århundraden flödade i Nissans dalgång och som efterhand eroderade ner till sitt nuvarande läge. Nissan ligger djupt nedskuren nedanför Folkparken, uppskattningsvis ca 6 meter.

I mitten av planområdet och kring infarten från Furuvägen är stora ytor asfalterade.

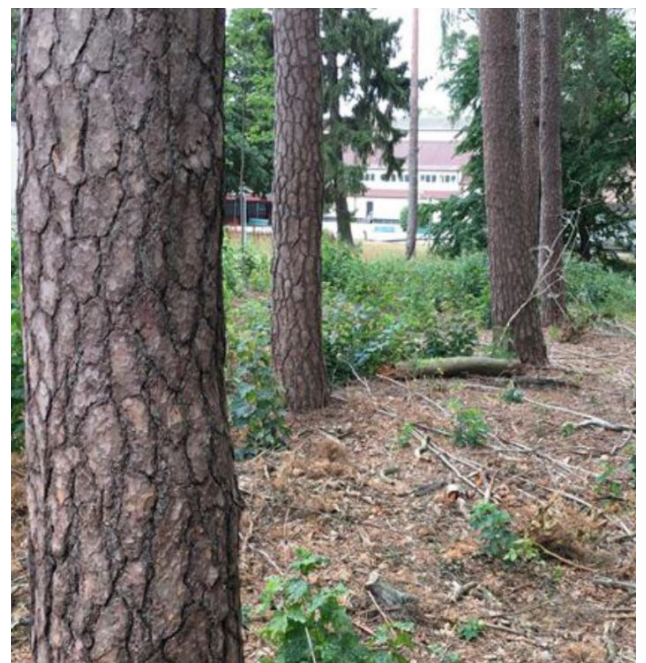
Naturvärdesinventering

I den framtagna *Naturvärdesinventeringen* (2018-09-25) bedöms de centrala delarna av parken inte ha något befintligt naturvärde då de saknar både artvärde och värdefulla biotoper och en betydande andel av markytan är hårdgjord.

Den sydöstra entrén till folkparken består av park och trädgård med flertalet grova träd av bok, tysklönn och rödek. Biotopen domineras av planterade och icke-inhemska arter, med undantag från bok. I de nordvästra delarna övergår parken till en tätare ädellövskog med inslag av grova bokar, tallar och björkar.



Bilder från Naturvärdesinventering, park och ädellövträd i sydöstra delen.



Bilder från Naturvärdesinventering, ädellövskog i nordvästra delen och tallskog i den östra delen.

I de östra delarna av området står talldominerad blandskog med rikliga mängder död ved av högstubbar och lågor. Det förekommer även rikligt med insektsnag i denna ved.

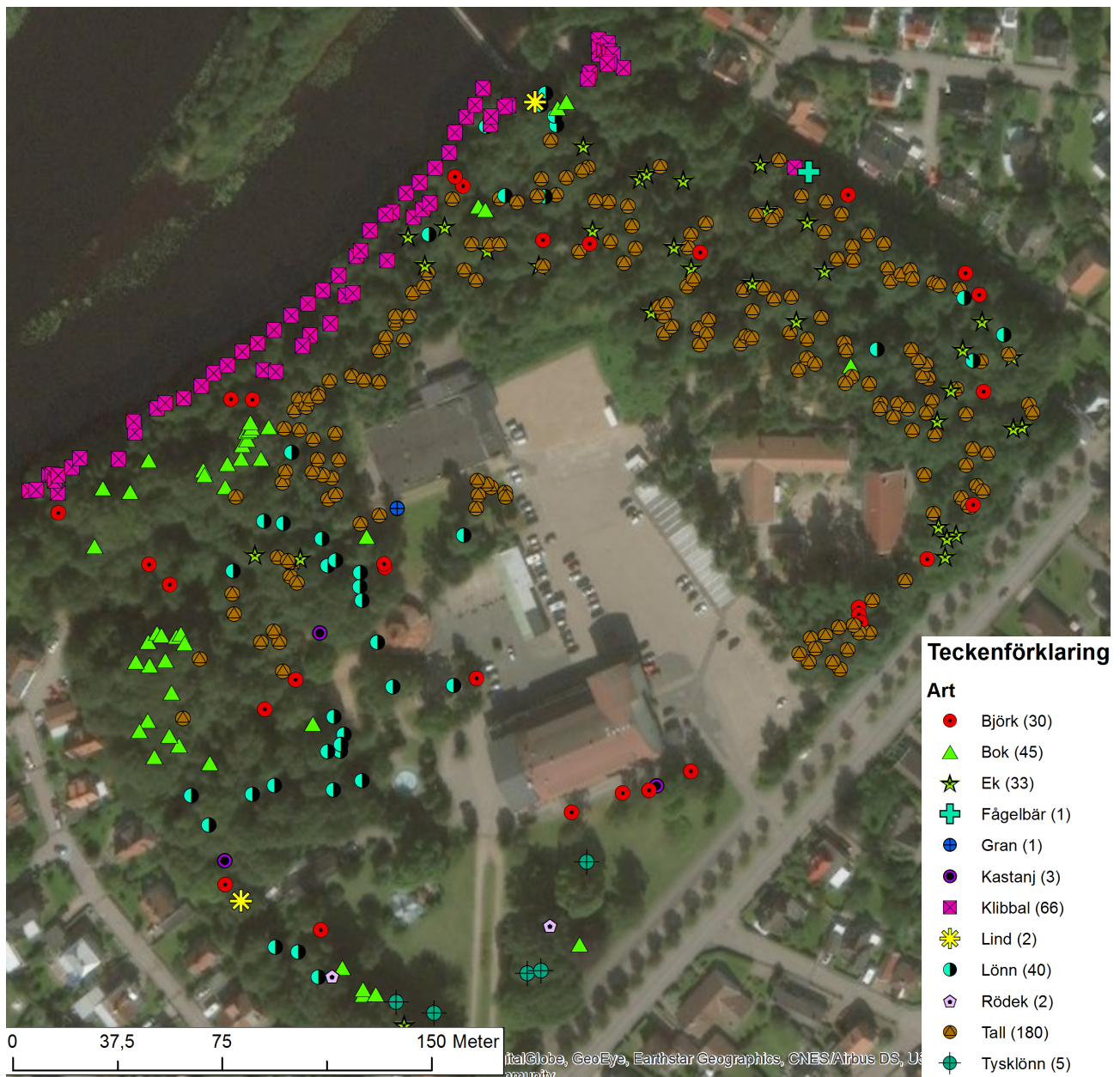
I Naturvärdesinventeringen framgår att fem NVI-klassade (Naturvärdesinventerings-klassade) objekt har identifierats. Naturvärdesklasserna finns från 1 till 4 där 1 är den högsta, dvs med högst värden. I planområdet finns naturvärden i klass 3 och 4, visst till påtagligt naturvärde respektive visst biotop- och artvärde. Nedan följer en sammanfattning av de klassade objekt som redovisas i naturvärdesinventeringen. Eftersom planområdet justerats efter att utredningen togs fram är det inte alla objekt som ingår i nuvarande planområde. De redovisas dock nedan eftersom exploateringen kan påverka över planområdesgränsen.

1. Trädgård och ädellövträd, naturvärdesklass 3. Förekomst av jätteträd av inhemska arter (bok) är sällsynta inslag i landskapet och erbjuder livsmiljö åt bortträngda arter, vilket ger träden ett högt biotopvärde. Inget förekommande artvärde av betydelse finns på plats, trots förekomst av flera grova träd.
2. Ädellövskog, naturvärdesklass 3 (*delvis utanför planområdet*). Visst artvärde genom nattviol (ej inom planområde) samt påtagligt biotopvärde med grova träd, flerskiktad skog och död ved. Jätteträden inom området är sällsynta inslag i landskapet och erbjuder livsmiljö åt många arter.
3. Bäck, naturvärdesklass 3 (*ligger utanför planområdet*). Bäck, dagvatten, med varierande bottenstrukturer som skapar livsmiljö och födosöksmiljö åt flertalet organismer.
4. Tall dominerad tallskog, naturvärdesklass 3 (*delvis utanför planområdet*). Rikligt med grova tallar, död ved och grövre träd av bok och ek ger området ett påtagligt naturvärde. Området hyser även betydelse för insekter knutna till tall.
5. Allé med oxel, naturvärdesklass 4 (*ligger utanför planområdet*). Lång allé med bärande träd vilken erbjuder födosöksplats för fåglar. Allén fungerar även som en spridningslänk och erbjuder en skyddad miljö för djur inom tätbebyggt område.



Bild från Naturvärdesinventering, översikt över funna naturvärden.

I samband med naturvärdesinventeringen har även en trädinventering utförts. I denna finns även tysklönn med en stamdiameter på > 30cm med. Dessa träd är dock inte skyddsvärda och kan med fördel avverkas, eftersom denna art är på gränsen till invasiv och breder ut sig på andra arters bekostnad.



Karta över trädinventering

För mer information gällande naturvärdena som inventerats, metoder och bakgrund till dessa, se Naturvärdesinventeringen.

Fågelinventering

En kombinerad inventering av fåglar har genomförts i Folkparken under våren 2019. Vid inventeringen har 27 fågelarter observerats som visar att Folkparken har en variation av miljöer som gynnar en mångfald av arter. Bland prioriterade fågelarter som uppvisar revir utmärker sig stare (klassad som VU, sårbar) (50%). Även gransångare (-50%), rödstjärt (-50%) och kråka (50%) finns med bland de prioriterade fågelarterna och uppvisar revir i anslutning till planområdet.

Behov av kompensationsåtgärder

I framtagna Naturvärdesinventering och fågelinventering framgår att de finns ett behov av kompensations- och skyddsåtgärder. Dessa redovisas närmare i kapitlet planförslag och konsekvenser.

Vattenområden och strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Nissan vilket innebär att strandskyddet återinträder i delar av planområdet. Utanför planområdet finns även en bäck som leder ner till Nissan (naturvärdesobjekt 3 på sida 17). Eftersom den ursprungliga detaljplanen inom vilken bäcken ligger fastställdes före 1975 gäller ej strandskydd idag, men inträder i de delar som ligger inom 100 meter när en ny detaljplan tas fram. Enligt Länsstyrelsens bedömning gäller strandskydd för bäcken, men får dock upphävas av länsstyrelsen med stöd av 7 kap. 18 § p.2 MB.



Röd streckad linje visar planområdets utbredning. Blå linje visar var strandskydd inträder.

Geotekniska förhållanden

Utförda geotekniska undersökningar visar att jordprofilen består av:

1. Överst, ett 0,2 meter lager fyllning av mulljord för parkytor. De hårdgjorda ytorna täcks av ett tunt lager asfalt (Geotekniskt PM).
2. Under mulljorden och den asfalterade ytan finns ett lager grusig sand som övergår till siltig finsand vid ca 1 meter djup.
3. På ca 3-9 (+0) meter djup har finsandig silt påträffats.
4. Under 9 meters djup bedöms jordprofilen övergå till lera med inslag av siltskikt. Djupet på leran uppskattas till mellan ca 7 och 15 meter.
5. Jord- och bergsondering har utförts till ett djup av ca 31,8 meter i en undersökningspunkt utan att stopp mot berg erhållits.

Vid mätningar av radonförekomst har värden motsvarande låg- till normalriskområde uppmätts. Den naturliga jorden ska betecknas som normalriskområde.

För mer information om geotekniska förhållanden se *Geotekniskt PM och MUR Geoteknik*.

Hydrogeologiska förhållanden

Vid undersökningar har grundvattnet indikerat att återfinnas på ca 2-5 meters djup under befintlig marknivå. Fritt grundvatten förekommer i de ytliga jordlagren och friktionsjorden och en viss grundvattenströmning mot slänterna kan antas.

För mer information om hydrogeologiska förhållanden se *Geotekniskt PM och MUR Geoteknik*.

KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet.

Den sydöstra delen av planområdet speglar en typisk folkparksmiljö med årsringar av bebyggelse som vuxit fram och förändrats utefter behov. Folkparken har samhällshistoriska värden som ligger i funktionen som folkpark, en mötes- och nöjesplats för arbetarklass sedan tidigt 1900-tal. Folkparksrörelsen illustrerar förbättrade livsvillkor även för arbetare; att de nu hade fritid och resurser på ett annat sätt än tidigare vilket resulterade i en stor folkrörelse från sent 1800-tal och långt in på 1900-talet. Folkparken har identitetsskapande värde då platsen har kontinuitet som central plats för nöje och rekreation, och har utgjort en mötesplats för Halmstads invånare sedan 1800-talet och fram till idag. Parken har vidare starka miljöskapande värden. Dess placering utanför den centrala staden, omgiven av grönska är karaktäristiskt för denna typ av anläggning. Den glesa tallskogen som omger byggnaderna har funnits här sedan parken anlades. I parken finns äldre inslag som t.ex. tegelfontänen från 1930, den runda dammen samt gången mellan entréportalen och kulturhuset som förstärker folkparkskaraktären.

Viktiga stråk ur kulturhistorisk synpunkt är främst den breda, tvådelade grusgången som följer från entréns bågformade öppningar fram till kulturhusets entré. De äldre, oregelbundna stigarna som korsar det trädbevuxna området och mynnar ut vid gångstigen längs med Nissan ger med sina böljande former området drag av engelsk park och verkar karaktärsskapande.

Inom planområdet finns flera byggnader som är viktiga för parkens kulturhistoriska värden genom bland annat arkitektur- och byggnadshistoriskt. Mångfalden av byggnader med olika stil och funktion förstärker kulturmiljön då de avspeglar olika faser i parkens utveckling. Under rubrikerna nedan följer en redovisning av byggnaderna som sammanfattats från framtagna kulturhistorisk utredning.

Kulturhuset

I Kulturhusets arkitektur möts klassicism och funktionalism. Byggnaderna är ett exempel på byggnation enligt typritning och med "byggsats" av limträstomme från Töreboda vilket är vanligt för större hallbyggnader från denna tid. Byggnadstekniken med limträbågar som möjliggjorde stora rum utan avskiljande bärande väggar eller pelare och som blev populär under 1900-talets första hälft har ett tydligt byggnadsteknikhistoriskt värde. Kulturhusets ursprungliga delar är uppbyggd med denna teknik och den karaktäristiska bågformen präglar fortfarande byggnadens exteriör. Bågformen återkommer även i den öppna utomhusscenens tak. Många av dessa byggnader är idag rivna och sällsyntheten förstärker byggnadens värde. På 50-talet gjordes den klassicistiska påbyggnaden över den västra entrén. Påbyggnaden är unik i sitt slag då man valt att komplettera en funktisbyggnad med en klassicistisk tillbyggnad under en period då funktionalismen fortfarande var högaktuell.



Fotografier på Kulturhuset 2018.

Polketten

Polketten ligger också inom Folkparken 3, och byggdes år 1924 och omfattas av rivningsförbud enligt gällande detaljplan. Byggnaden har klass B enligt bebyggelseinventeringen av Länsstyrelsen från 2006. Polketten byggdes som en öppen dansrotunda med väderskydd i form av skivor och är mycket välbevarad till sin utformning (Kulturhistorisk utredning, 2019:1). Denna typ av dansbana är karaktäristisk för nöjesanläggningarna kring sekelskiftet och ett par decennier framöver. Den runda formen, tälttaket och många ursprungliga detaljer som t.ex lanterninen med krönande spira ger byggnaden dess typiska uttryck.

Till skillnad från de flesta andra byggnaderna i parken förefaller Polketten ha genomgått få förändringar, förutom en grundlig översyn i samband med ägandebytet 1927 (Folkparken i Halmstad, byggnadsminnesutredning, Länsstyrelsen 2014:8). Taket har tidigare varit bemålat i gråa och gula kulörer, i ett vertikalt randigt mönster. Taket har även varit rödmålat, åtminstone under en period på 1940- och 50-talen.

Polketten är i stort behov av underhåll. Träpanelen och sockelstockarna är på flera håll kraftigt angripna av fukt och taket är som tidigare nämnts rostangripet. Utöver detta är byggnaden i behov av en ommålning då färgen på flera håll avflagnad och fasaden, särskilda den västra, är täckt av graffiti. (Folkparken i Halmstad, byggnadsminnesutredning, Länsstyrelsen 2014:8)



Bild på Polketten, Kulturhistorisk utredning 2019:1

Portalen

Portalen som markerar entrén till folkparken vid Furuvägen och Folkparkstorget tillkom 1929 (Folkparken i Halmstad, byggnadsminnesutredning, Länsstyrelsen 2014:8). Denna ligger på fastigheten Halmstad 10:10 som ägs av Halmstads kommun. Portalen, i formen av en triumfbåge med dubbla valv som kröns av kopparförsedd taköverbyggnad, är spritputsad i en ljus rosabeige kulör. Sinnrikt inbyggt i valvpelarnas bas är biljetthytter, med ingång från parken. Ärgade kopparhuvor markerar var betalningen ägt rum. Entréportalen är i behov av vård och underhåll. Putsen är på sina ställen missfärgad, angripen av växtlighet och har även börjat falla bort. Detta är särskilt tydligt i betongsockeln som genom detta börjat vittra. Fukt och växtlighet har också krupit upp på dörrarna till biljettluckorna. Luckornas kopparhuvar är också i behov av rengöring.



Bilder på Portalen.

Vaktmästarbostaden

Vaktmästarbostaden som ligger inom fastigheten Halmstad 10:10 har klass B enligt Kulturmiljö Hallands bebyggelseinventering från 2006 (Folkparken i Halmstad, byggnadsminnesutredning, Länsstyrelsen 2014:8). Byggnaden var ursprungligen ett uthus, lokaliserat strax intill chefsbostaden, som i samband med att föreningen Folkets Park tog över folkparken 1927 byggdes om till bostad och kontor. Det är troligt att byggnaden vid något tillfälle byggts till i den västra delen. Fasaden har vid något tillfälle klätts av eternit, här i en grå kulör. Under skivorna ska en ursprunglig faluröd träpanel finnas. Fönstren är av tvåluftstyp, regelbundet utplacerade, med mittpost i respektive luft och två tvärgående spröjsar. Taket ska så sent som 1995 varit klätt med papp, men har idag en plåtbeklädnad.

Byggnaden har tidigare hyrts ut som bostad av Halmstads kommun men står nu tom.



Bild från byggnadsminnesutredning, vaktmästarbostaden.

Chefsbostaden

Chefsbostaden ligger också inom Halmstad 10:10, och uppfördes ursprungligen som bostad åt folkparkschefen C A Freckman 1908 (Folkparken i Halmstad, byggnadsminnesutredning, Länsstyrelsen 2014:8). Byggnaden hyrs ut som bostad av Halmstads kommun). Bostaden har klass B enligt Länsstyrelsens bebyggelseinventering från 2006. Den är ritad i jugendstil, ett vanligt stilideal vid tidpunkten. Byggnaden är parkens äldsta byggnad. På samtliga fasader markeras vindsvåningen av en fönsterförsedd frontespis. Grunden är murad i ringmursbränt tegel. Den omväxlande stående och liggande träpanel som en gång täckt fasaderna är sedan någon gång kring 1900-talets mitt översatt med grågula asbestcementskivor. Byggnadens ursprungliga korspostfönster med tätt spröjsade överbågar har någon gång blivit utbytta mot enklare tvåluftsfönster med vitmålade karmar. Förutom byte av fasadmateriel och fönster finns ytterligare ett spår av en ombyggnad, då en tidigare glasveranda vid något tillfälle byggts om till förstuga med entré från söder.



Bild från byggnadsminnesutredning, chefsbostaden.

BEBYGGELSE

Förutom de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som redovisats i tidigare avsnitt består befintlig bebyggelse i området av en förskola med 5 avdelningar samt två tillfälliga förskolepaviljonger inom Folkparken 1 samt på del av Halmstad 10:10. Byggnaderna är i ett våningsplan.



Förskolan och de tillfälliga paviljongerna

På Folkparken 2, som är i privat ägo, fanns tidigare en restaurang/samlingslokal i en våning som brunnit vid flertal tillfällen. Av säkerhetsskäl har delar av denna behövts rivas, men bottenplatta finns ännu kvar.

Angränsande bebyggelse

Folkparken omgärdas av bostadsområden med stora friliggande villor av varierande ålder och karaktär, varav några gjorts om till flerbostadshus med åren.

Samhällsservice

Inom planområdet finns en förskola med 5 avdelningar, samt tillfälliga paviljonger som innehåller ytterligare 2 avdelningar. Det är ca 1 km till Halmstad centrum där både kommersiell och kommunal service finns att tillgå. Ett äldreboende ca 500 m norr om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Separerad gång- och cykelväg sträcker sig utefter Furuvägen, och utgör också ett av stadens supercykelstråk enligt Cykelplan 2017 (antagen av Trafik- och fritidsnämnden 2017-03-27). Sträckan utmed planområdet utpekad som att den har ingen eller mycket bristfällig belysning enligt samma underlag, och som ska åtgärdas inom en 5-årsperiod.

Utöver det finns även grusade och välanvända gångvägar längs med Nissan och genom naturområdena i planområdet. Vissa delar inom planområdet är belysta, men inte alla stigar och promenadstråk. Det har framkommit önskemål om att belysa promenadstråket längs med Nissan för att öka tryggheten (Kulturstråk Nissan, rapport godkänd av kommunstyrelsen januari 2017).

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje nr 6. Hållplatsen heter Folkparken och är lokaliserad till Furuvägen direkt utanför planområdet. Turtätheten är 2 turer/timme under dagtid vardagar samt även under helger.

Biltrafik och gator

Furuvägen är gata för stadstrafik med hastighet 40 km/h. Här finns trottoar på östra sidan om Furuvägen, och separerat prioriterat cykelstråk på västra sidan.

Det finns två infarter till planområdet vid Furuvägen, som leder in till området, men som också leder till en parkeringszon som kan upplevas som en parallell gata till Furuvägen. Denna gata leder även till den återvinningsstation som ligger i norra delen av planområdet, ut mot Furuvägen.

Trafikmätningar genomfördes under 2018 mellan Skyttevägen och Stövarevägen, mätningarna visade på ett ganska jämt flöde per dygn men uppgick till ett medel på 3 862 fordon/dygn. I Furuvägens korsning med Wrangelsgatan är i dagsläget högt belastad under maxtimme vilket innebär köbildningar på Furuvägen men framförallt på Wrangelsgatan och Gamletullsgatan. Kapacitetsberäkningar har genomförts som grund till nya utformningsförslag av korsningen (Kapacitet i korsning Folkparken, Sweco 2019). Beräkningar visar att dagens trafikflöden med dagens utformning ger en belastningsgrad på 0,91. Vilket innebär att 91% av den teoretiska kapaciteten i den mest belastade tillfarten är utnyttjad och att korsningens belastning närmar sig kapacitetstaket (1,0).

Cykel- och bilparkering

Anvisade cykelparkeringsplatser till förskola, och till Kulturhuset saknas i området. Dock finns gott om ytor att ställa cyklar på.

Bilparkering finns inom planområdet, i anslutning till Furuvägen, som en parallellgata till Furuvägen. Inom området finns också stora asfalterade ytor, utan linjering. Parkeringen längs Furuvägen omfattas av en bildad gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål för parkering till fastigheter inom planområdet. Parkeringsplatserna är därför inte allmänna i praktiken men har på senare år använts även av allmänhet.

Planområdet ligger inom Zon 2 enligt parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-12-13, §139. Denna omfattar både cykel- och bilparkering.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Social hållbarhet

Planområdet idag innehåller både parkmiljö och bebyggd miljö. Parkmiljön är positiv för folkhälsan med sin grönska och rekreationsmöjligheter samt kopplingen till strandpromenaden längs Nissan. Inom parken finns en lekplats för mindre barn vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Parken och delar av den bebyggda miljön innehåller även banor för boulespel, vilka används flitigt i dagsläget av två föreningar med många äldre medlemmar. Under kvälls- och nattetid, och till viss del även vintertid, kan området upplevas som otryggt. Det är främst bristande belysning och den befintliga och ”tomma” bebyggelsen inom planområdets centrala del som bidrar till detta. Platsen har under kvälls och nattetid använts för vistelse där skadegörelse inträffat. Det är positivt att det finns verksamheter idag som kan bidra till en social övervakning av området (förskolan, boule och bostäder i parken) men detta bedöms inte som tillräckligt för att området ska upplevas som tryggt under kvälls- och nattetid.

Störande verksamheter och farligt gods

Det finns inga verksamheter inom eller i anslutning till planområdet som utgör risk. Det är mer än 150 meter till Wrangelsgatan som utgör primär led för farligt gods, samt mer än 200 meter till Västkustbanan där farligt gods på järnväg förekommer. Utifrån de avstånden behöver påverkan från farligt gods ej utredas vidare (Källa: Riskanalys av transport av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsens meddelande 2011:19).

Markföroreningar

Inom Folkparken 2 har samlingslokalen och restaurangen brunnit vid ett flertal tillfällen. Brand och följande släckningsarbete kan ha gett upphov till lokala föroreningar på platsen.

Erosion och stabilitet

Stabiliteten i området bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten samt jordlagerföljd (Geotekniskt PM). Lokalt, i slänten mot Nissan är risken för stabilitetsbrott lite högre. Detta innebär att det finns en risk för att lokala, mindre brott/skred kan förekomma.

Vid planområdet kröker Nissan av åt väst, vilket innebär att planområdet är beläget intill krökens yttersida. Då vattenhastigheten generellt är högre längs med yttersidan av en kurva bedöms att erosion kan förekomma vid höga flöden. Enligt underlag från SGI utgörs strandkanten längs med Nissan av grovsand-finsand samt svämsediment vid undersökningsområdet. Eftersom partiklar och sediment med hög densitet eroderar lättare än tyngre material bedöms att slänten är relativt känslig för erosion vid höga flöden. Kännedom om befintliga erosionsskydd saknas.

För nu rådande förhållanden bedöms sättningsproblematik ej föreligga.

För mer information om geotekniska förhållanden se *Geotekniskt PM och MUR Geoteknik*.

Klimatpåverkan

Området ligger så pass högt att det inte finns någon risk för översvämning för större delen av planområdet. I nordost finns ett lägre parti med en sänka som ansluter till en bäck där vatten rinner ut i Nissan. I dessa delar kan risk för översvämning föreligga; antingen från Nissan vid höga vattenflöden, eller från kraftiga regn då vatten rinner av från högre belägna hårdgjorda ytor. Denna yta kommer dock att fortsatt vara naturmark.

Buller

Regler om planläggning i bullerutsatta lägen finns framför allt i PBL och miljöbalken samt i plan- och byggförordningen och förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande nivåer för trafikbuller:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Riktlinjer för buller vid förskolor finns bland annat i Naturvårdsverkets ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”, Halmstads kommuns miljönämnds ”En vägledning för etablering och drift av förskolor” samt i Halmstads kommuns ”Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor”.

I Naturvårdsverkets riktlinjer beskrivs att på de ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA (årsmedeldygn). Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Det beskrivs även att en målsättning är att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme. Riktlinjerna i Halmstads kommuns miljönämnds ”En vägledning för etablering och drift av förskolor” är snarlika dessa. I Halmstads kommuns ”Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor” finns beskrivet att buller utomhus, för nya anläggningar, ska uppfylla högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå med en maximal ljudnivå på högst 70 dBA.

En bullerutredning finns framtagen till detaljplanen finns framtagen som visar att inga riktvärden för buller från spår eller väg överskrids i nuläget. Inom område för park är de högsta ekvivalenta nivåerna i nuläget 50-55 dBA närmast Furuvägen men huvudsakligen underskrider bullernivåerna 50 dBA Inom parken.

För mer information se framtagen *Bullerutredning*.



Kartan ovan visar den sammanvägda ekvivalenta bullernivån för spår- och vägtrafik. Förskolan inom planområdet påverkas av nivåer mellan 50-55 dBA som mest.



Kartan ovan visar den sammanvägda maximala bullernivån för vägtrafik.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer infördes med Miljöbalken 1999 som ett styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormerna avser föroreningsnivåer som inte får /bör överskridas. Om en föroreningsnivå överskrids eller riskerar att överskridas finns bestämmelser om skyldigheter att vidta åtgärder.

Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

Miljökvalitetsnormer för luft

Halmstads kommun jobbar aktivt med frågor kring hållbart resande och genomför kontinuerligt mätningar av luftföroreningar i staden. Mätningarna sker vid Viktoriagatan i centrala Halmstad, som är den mest trafikerade gatan i kommunen. Den senaste mätrapporten visar att miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar uppfylls med marginal.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att uppnå en god status enligt EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, och att vattendragens status inte ska försämrats.

Planområdet ligger inom område för grundvattenförekomst Halmstad som har otillfredsställande kemisk status, men god kvantitativ status i dagsläget. Beslutad målsättning är god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ grundvattenstatus år 2021. Därtill finns förslag på god kemisk samt god kvantitativ status år 2027, med tidsfrist för PFAS 11.

Planområdet ligger också intill vattenförekomst Nissan (Mynningen-Slottsmöllan) som omfattas av miljökvalitetsnormer för vattendrag. Den här delen av Nissan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemen består främst av miljögifter, förorening, samt dammar och andra hinder som hindrar fiskar och vattenlevande djur att vandra i vattensystemet. Målsättningen är god ekologisk status, samt god kemisk status år 2021 med undantag av bland annat kvicksilver.

Miljökvalitetsnormer för buller

I kommuner med mer än 100 000 invånare omfattar miljökvalitetsnormerna omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessa kommuner samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. Halmstads kommun uppnådde under våren 2018 fler än 100 000 invånare. En tidig kartläggning av buller från väg och järnväg har under 2016 tagits fram för Halmstad centralort. För planområdet har en specifik bullerberäkning tagits fram. Resultatet av denna finns beskrivet under rubriken Planförslag och konsekvenser - Hälsa och säkerhet - Buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Energiplan 2014-2020 anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Se mer under om detta under rubrik *Kommunala handlingsprogram*.

Planområdet ligger inom koncessionsområde för HEM. Det finns två transformatorstationer inom planområdet, en vid Kulturhuset och en norr om förskolan. Förutsättningar för solenergi bedöms finnas inom planområdet.

Dricks- och spillvatten

Befintliga byggnader är anslutna till kommunala dricks- och spillvattenledningar och området ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Den tekniska infrastrukturen är väl utbyggd i området. I Furuvägen finns det ledningar för vatten- och avloppshantering.

Dagvatten

I framtagna dagvattenutredning (Sweco 2019-02-15) framgår att det finns ett utbyggt dagvattensystem i planområdet. Systemet består av allmän dagvattenledning av betong, dimension 225 mm, en dagvattendamm i norra delen som tar emot dagvatten från det allmänna dagvattenledningsnätet i Furuvägen, samt privata dagvattenledningar i södra delen av området. Dagvatten från planområdet avleds till vattendraget Nissan.

Dimensionerande dagvattenflöden har beräknats för den yta inom planområdet som avleds till dagvattensystemet. Övrig yta uppgår till 4,5 ha och består av ett grönområde som avrinner diffust till Nissan. Dimensionerande dagvattenflöden med befintlig markanvändning har beräknats med hjälp av rationella metoden enligt Svenskt Vattens publikation P110 för ett regn med 10 års återkomsttid för trycklinje i marknivå. Den dimensionerande regnvaraktigheten har satts till 25 minuter. Det ger ett dimensionerande flöde på 350 l/s, se tabellen nedan.

Markanvändning	Area [ha]	Avrinningskoeff.	Area _{red} [ha]	Flöde [l/s]
Folkpark	3,3	0,8	2,6	
Park	0,5	0,1	0,05	
Totalt	3,8	0,4	2,7	350

Tabellen ovan visar beräkningar vid ett 10-årsregn med klimatfaktor för planområdets befintliga förhållanden.

För mer information om dagvatten se *Dagvattenutredning Folkparken*.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska hanteras i enlighet med ”Renhållningsordning för Halmstads kommun”. Avfallshanteringen ska hanteras inom fastigheten. Avfall Sveriges råd och anvisningar samt krav från Arbetsmiljöverket ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om vilka krav på avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTANDE MÅLSÄTTNINGAR FÖR FÖRSLAGET

Utveckling genom förtätning

Den föreslagna utvecklingen av Folkparken utgår från principerna om förtätning. Området ligger relativt centralt i staden men har i stora delar idag låg användningsgrad. I Halmstad råder bostadsbrist samtidigt som invånarantalet i staden växer. Att det byggs bostäder är därför mycket angeläget för att kunna säkerställa allas rätt till bostad. Ett tillskott av blandade bostäder i detta läge, som har närhet service, kollektivtrafik och rekreationsmöjligheter skulle vara ett positivt tillskott för bostadsutbudet och bedöms vara ett mer effektivt utnyttjande av marken än idag.

Skydda stora delar av natur- och kulturmiljö

För att kunna tillgodose den växande stadens behov av områden för rekreation och upprätthålla områdets naturvärden är det viktigt att bibehålla sammanhållna stråk. De gröna områdena i Folkparken, som ansluter till stråket längs Nissan, är av stor betydelse för stadens invånare och för växt- och djurliv. Övervägande delen av ny byggnation föreslås därför lokaliseras till den del av Folkparken som redan är hårdgjord eller bebyggd. Området för förskola har minskats avsevärt efter samrådet i syfte att minska påverkan på skogsmiljön i den norra delen av Folkparken.

Kulturmiljön i Folkparken har, utöver enbart byggnader, även andra värdefulla inslag som är värda att lyfta fram. Ett viktigt karaktärsdrag i miljön är den högresta tall- och bokskogen på sluttningarna ner mot Nissan. Utmärkande för parken är också de slingrande gångarna och inslag av olika aktiviteter som varierat över tid. Idag är många av områdets karaktäristiska delar i behov av upprustning. Genom planförslaget möjliggörs satsningar på att bevara och rusta upp flera kulturhistorisk värdefulla byggnader, tillföra aktiviteter i parkmiljön samt säkerställa viktiga siktlinjer och rörelsemönster.

Ett öppet och tillgängligt område

Folkparken kan idag upplevas som ödslig under stora delar av dygnet, främst under vintertid när det blir mörkt tidigare. En omvandling enligt förslaget möjliggör att det tillförs bostäder och fler aktiviteter i parken vilket kan bidra med att höja den upplevda tryggheten i området genom mänsklig närvaro större delen av dygnet. Trots att det tillförs bostäder i området ska Folkparken vara fortsatt tillgängligt för allmänheten och utvecklas till att bli mer inbjudande att besöka.

Flexibel markanvändning över tid

Förslaget möjliggör flera olika användningsområden för marken där kulturhuset ligger samt för skoltomten. Syftet är att möjliggöra olika lösningar så att detaljplanen är hållbar över tid och kan anpassas till stadens ändrade förutsättningar.



Kartan ovan visar utdrag ur illustrationsplan med kulturhuset kvar

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark

Med ett genomförande av detaljplanen kommer de hårdgjorda ytorna inom planområdet att minska eftersom en stor del av de ytor som idag är asfalterade kommer att ersättas med underjordiskt garage med krav på planterbart bjälklag (b1 i plankartan). I den sydvästra delen minskar kvartersmarken till förmån för park och i den nordöstra delen ökar kvartersmarken på bekostnad av natur, för att möjliggöra utveckling av förskola/skola/vård. I delen som planläggs som förskola/skola/vård påverkas trädbeståndet negativt även om syftet är att minimera trädfällning i möjligaste mån. Efter samrådsskedet har skolområdet minskats avsevärt för att skydda de naturvärden som finns här. Mellan området för förskola och befintliga bostäder sparas en buffertzona om cirka 50 meter. Ett undantag är dock vid fastighet Halmstad 10:20 där avståndet till skolgården blir cirka 25 meter.

Parker och rekreationsområden

Ett av detaljplanens syften är att säkerställa parkens gröna och rekreativa värden och göra den mer tillgänglig för allmänheten. Planförslaget innebär flera satsningar för att lyfta parkens rekreativa och kulturhistoriska värden. Flera kulturhistoriska viktiga element och strukturer föreslås lyftas - polketten, portalen, tegelfontänen och den runda dammen rustas upp, promenadstråk ska även fortsättningsvis upplevas som slingrande (i de flesta fall grusbelagda) och aktiviteter tillförs för att skapa en variation. Eftersom ett viktigt karaktärsdrag i miljön är den högresta tall- och bokskogen på sluttningarna ner mot Nissan, samt stora uppvuxna träd i övriga delar, bör ett tillskott av aktiviteter anpassas till naturen så att träd inte behöver fällas. Utvecklingsförslag för parken är:

- Välkomnande entré - Upprustning av portal, prydnadsplanteringar, träd, belysning
- Lek och samvaro - Lekplats med folkparks-/tivolitema, sittplatser, ombyggnad av den runda dammen till dekorativ fontän/vattenlek
- Aktivitet och föreningsliv - Bouleplaner och upprustning /ombyggnad av polketten
- Större och mindre promenadstråk med grus som underlag, belysning beroende på stråkets karaktär
- Tillgänglighetsanpassat promenadstråk med belysning
- Sittplatser
- Fiske-/båtbrygga
- Dagvattendamm

Genom satsningar i parkmiljön med en variation av aktiviteter kan parken bli mer inbjudande för fler att besöka. Tanken är att tillföra värden i parken som kan gynna Halmstads invånare och besökare och skapa en plats med mer liv och rörelse. Dessa satsningar, i kombination med att det tillförs bostäder, kan bidra till att upplevelsen av trygghet i parken ökar. Detta bedöms vara positivt för platsen eftersom den idag kan upplevas som ganska otrygg under dygnets mörka timmar och att området har tidigare varit utsatt för skadegörelse.



Illustration som visar vy mot bostadsområdet med parken i förgrunden.



Illustration som visar nya aktiviteter i parken.



Illustration som visar vy mot och genom portalen.

Vegetation och skyddade arter

Planförslaget innebär att stora sammanhängande naturområden säkerställs och bevaras, vilket är en av huvudinriktningarna i planförslaget. Dels säkerställs naturvärden genom att det planläggs som allmän plats PARK och NATUR, där kommunen har rådighet över marken. Planområdet har minskats där områden som idag redan är planlagda som natur, och fortsättningsvis avses vara det, har tagits bort. Förskoletomten, vilket är området som bedöms påverka naturvärden som, har minskats avsevärt i förhållande till samrådsförslaget syfte att värna om tallskogsområdet i norr. Utöver detta ställs krav på kompensations- och skyddsåtgärder i genomförandet, vilka beskrivs i kommande avsnitt.

Utloppet för bäcken som rinner utanför planområdet är i dagsläget ett vandringshinder för lax, havsöring och andra vattenanknutna arter som är beroende av bäckmiljöer för reproduktion för att fullfölja sin livscykel. Bäcken har fina lokaler med sand och grusbotten, bra skuggning och ett naturligt svämplan vilket lämpar sig för rekreation och uppväxtområde exempelvis havsöring. I samband med planens genomförande kommer den gjutning som håller utloppsrören ersättas med en ny plattform och rören ersättas med en bättre lösning. I den nya plattformen ges möjlighet att vid behov förankra en flytbrygga som kan nyttjas för rekreation, fiske, kanot/SUP etc.

Fladdermöss

Slutsatsen av de inventeringar som gjorts är att den huvudsakliga fladdermusaktiviteten kopplas till stråket längs med Nissan, och att strandbrynen därför ska behållas så intakta som möjligt. Dessa områden ingår inte i planområdet. Eftersom aktiviteten av fladdermöss var låg utanför strandzonen och att planförslaget enbart kommer att medföra en mindre påverkan på naturvärden konstateras att endast enstaka individer kan komma att påverkas. Då mängden ljus sannolikt kommer att öka mot bryn och vattenmiljöer har en belysningsstrategi tagits fram i enlighet med inventeringens rekommendation, vilken ska följas vid ett genomförande av planen.

Enligt planförslaget sparas natur/parkmark i ett stråk nordväst till nordost om den tilltänkta exploateringen, det vill säga som en buffertzona mellan byggnader och Nissan. Planerad gångväg riskerar att sprida ljus mot befintliga äldre hålträd och skapa ett konstant belyst parkområde. Om belysning är aktuell här ska inte höga lyktstolpar användas längs denna gångväg utan istället låga pollare, som endast lyser upp i marknivå. Om högre stolpar används bör belysningen förses med rörelsedetektorer och/eller dimringsfunktion som begränsar ljusets spridning nattetid. Ljuset skall inte vara vitt utan helt sakna ultraviolett komponent och snarare vara bärnstensfärga.

De byggnader som ligger längst norrut i nuvarande förslag skall inte ha fasadbelysning eller annan belysning som riktar mot parkområdet norrut, det vill säga i riktning mot Nissan. Även här ska ljuset vara av gul till bärnstensfärgad karaktär.

Området väst till sydväst om Polketten, där nuvarande lekplats ligger och där det fortsatt planeras allmänna ytor, skall i normalfallet inte belysas nattetid. Förslagsvis släcks lamporna vid 21 eller 22 på kvällen för att skapa en tillräckligt lång sammanhängande natt för områdets skymnings- och nattaktiva djur. Enstaka kvällar kan belysning dock tillåtas längre, om ytan används för tillfälliga evenemang och events.

Utifrån inventering och belysningsstrategi gör kommunen sammanfattningsvis bedömningen att planförslaget inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos fladdermusarternas bestånd. För mer information se *Fladdermusinventering, E. Jensen Natur och Kultur (2022)*, *Inventering av fladdermöss vid Slottsmöllan och Folkparken, Enviroplanning (2024-09-13)* samt *Belysningsåtgärder för fladdermöss i detaljplaneområdet Folkparken, Enviroplanning (2024-12-09)*

Kompensations- och skyddsåtgärder

I framtiden naturvärdesinventering anges olika kompensationsåtgärder för området. De som bedöms vara aktuella är följande:

- Hantering av död ved, ska finnas kvar eller flyttas
- Gynna levande tallar, röj undan framförallt gran och gynna unga tallar i närliggande skogar.
- Röj undan tysklönn

Förslag till skyddsåtgärder är att spara och mäta in levande och döda grova tallar, grova lövträd och buskage samt tillse att öppna gräsytor finns kvar. Dessa åtgärder gynnar starar och ett flertal övriga fågelarter. Förslag till kompenserande åtgärder är att sätta upp flertalet holkar för framförallt stare och övriga hålhäckande arter samt att utforma detaljplaneområdet med natur/park på ett sätt som gynnar fågelfaunan.

För mer information gällande kompensations- och skyddsåtgärder se Naturvärdesinventeringen och PM Fågelinventering & checklista för kompensationsåtgärder (2019-06-05).

Biotopskyddsdispens

Allén längs Furuvägen ligger inte inom planområdet och det bedöms inte krävas någon biotopskyddsdispens för ett genomförande av detaljplanen. Detta eftersom allén längs Furuvägen omfattas av en detaljplan som äldre än från 1994, och att biotopskydd då inte bedöms gälla för att genomföra den gällande detaljplanen.

Vattenområden och strandskydd

Nya byggnader inom strandskyddsområde kräver alltid upphävande eller dispens. För övriga

åtgärder och etableringar krävs upphävande eller dispens om dessa tar mark i anspråk som är tillgänglig för allmänheten idag och/eller som utgörs av naturmark som kan ha naturvärden. Inom det aktuella planområdet föreslås att det strandskydd som inträder ska kvarstå inom största delen av användningen natur. För övriga ytor bedöms särskilda skäl för upphävande finnas.

Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap 18 § c. Skälet ska vara angeläget och intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Strandskydd som återinträder i delen som planläggs som kvartersmark för bostäder föreslås upphävas med stöd av miljöbalken 7 kap 18 § c (markerat a2 i plankartan). Det särskilda skälet som hävdas är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Platsen har varit bebyggd/ianspråkstagen eller hårdgjord sedan många år tillbaka och bedöms vara det fortfarande. Kommunen vidhåller även att strandskydd som återinträder vid före detta Galejan kan upphävas utifrån det särskilda skälet att marken är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken har varit hårdgjord eller ianspråktagen av bebyggelse sedan 70-talet. Byggnaden är delvis riven men delar av byggnaden, exempelvis bottenplatta, finns kvar.

Strandskydd inom område där befintlig förskola föreslås utvidgas, samt en vändplan för verksamheten inom allmän plats GATA, upphävs i planen (a2 i plankartan). Som särskilt skäl för upphävandet anges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt att ett upphävande krävs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken.

Det finns flera anledningar till kommunens bedömning att strandskyddet bör kunna upphävas. Det starkaste skälet är att det finns ett stort behov av elevplatser i området. Kommunen har under flera års tid utrett alternativa platser inom upptagningsområdet men det är få som lämpar sig, av olika anledningar. Behovet är i dagsläget så stort att samtliga platser som identifieras i lokaliseringsutredningen behöver tas i anspråk för att kunna klara att erbjuda förskoleplatser enligt skollagen, eftersom det i närområdet som helhet skett en mycket stor tillväxt. På platsen finns redan idag en fungerande verksamhet och platsen ger goda möjligheter att gå och cykla med barnen till förskolan. Mellan bäcken och föreslagen kvartersmark för förskola finns en buffert av naturmark kvar om cirka 50 meter, vilket bedöms tillräckligt för att de värden som strandskyddet syftar till att skydda inte går förlorade. Utöver detta planeras fiskevårdsåtgärder för bäcken i syfte att gynna en god livsmiljö för vattenknutna arter, läs mer under vegetation och skyddade arter på sida 33.

Utöver ovanstående upphävs strandskyddet även inom allmän plats NATUR inom de områden där dagvattendamm med tillhörande ledningar ska anläggas. I detta fall bedömer kommunen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap 18 c § p.5). Att kunna tillgodose en tillfredställande lösning för att hantera dagvatten bedöms vara ett angeläget allmänt intresse och den framtagna dagvattenutredningen visar att dammen, utifrån områdets förutsättningar, behöver ligga inom område som omfattas av strandskydd. Särskilda skäl bedöms därmed föreligga. När dagvattendammen väl är utbyggd bedöms den inte stå i konflikt med strandskyddets intressen.

Grundläggning och schaktning

Slutsatsen från de geotekniska undersökningarna (Geotekniskt PM, ÅF 2019-02-04) gällande grundläggning och schaktning följer nedan.

Bedömningen att totalstabiliteten för planerade förhållanden är tillfredsställande förutsätter att planerade flervåningshus grundläggs med pålar.

För att begränsa risk för sättningar bör belastningsökning till följd av uppfyllningar, last från byggnader m.m. inom området begränsas men ej regleras i detaljplanen (ÅF mail 2019-11-14). Inför detaljprojekteringen av markarbeten och byggnadernas grundläggning bör detaljerade rekommendationer tas fram och stabilitetsförhållandena kontrolleras för slutlig utformning av byggnader.

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Släntlutningen anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar mm. Vid schaktning ska beaktas att jorden kan vara flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Terrasser av siltig jord eller lera försämras snabbt av vattentillskott varför frilagda terrasser ska skyddas kontinuerligt med fyllning. Åtgärder ska kontinuerligt vidtas så att vattensamlingar inte uppstår, t.ex. genom dikning, bombering, länshållning mm. Schaktning ska utföras så att jordens fasthet under grundläggningsnivån inte minskar. För mer information se Geotekniskt PM och MUR Geoteknik (2019-02-04).

För att underlätta utbyggnad av allmän plats GATA och utbyggnad av dagvattenanläggning minskas lovplikten för schaktning i dessa områden (a1).

KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR

Kulturmiljön i Folkparken bedöms vara av stort allmänintresse. Planförslaget möjliggör satsningar på att bevara och rusta upp flera kulturhistorisk värdefulla byggnader som idag är i dåligt skick, tillföra aktiviteter i parkmiljön som kan gynna Halmstads invånare samt säkerställa viktiga siktlinjer och rörelsemönster. Aktiviteterna som tillförs i parkmiljön beskrivs i avsnittet parker och rekreationsområden på sida 32.

Kulturhuset

Detaljplanen möjliggör att Kulturhuset kan bevaras, men förhindrar inte att byggnaden får rivas. Planen tillåter två alternativ för Kulturhuset - Kulturhuset kan rivas och kan ersättas med två nya punkthus, alternativt kan befintlig byggnad bevaras och omfattas då av varsamhetsbestämmelser (e3 samt k5 på plankartan). Varsamhetsbestämmelserna reglerar:

- Bågformad stomme enligt befintlig byggnadsvolym.
- Den klassicistiska tempelgaveln ska följa nuvarande volym och takvinkel.
- Tempelgavelns utsmyckningar bevaras enligt befintligt utseende med tandsnittsfris eller liknande, bågformade t-fönster, och dekorativa listverk.
- Fönstersättning i fönsterband enligt befintlig placering längs bågtakets långsidor.

Varsamhetsbestämmelsernas syfte är att byggnadens karakteristiska konstruktion och detaljer bevaras vid ett bibehållande av byggnaden. Förändringar tillåts i fasad både på den nordvästra fasaden och den nordöstra gaveln. Syftet är att skapa en flexibilitet där byggnadens två mest avskalade fasader tillåts förändras, exempelvis för ökat ljusinsläpp samt att mer detaljrikedom på dessa fasader gör att byggnadens volym kan brytas upp och anpassas till en mer mänsklig skala än idag.

Kulturhuset är idag i stort behov av renovering för att kunna användas på ett säkert sätt och de

renoveringar som krävs har visat sig vara mycket kostsamma. Inför granskningskedet har det tagits fram ett utlåtande som ger en första bild av vilka kostnader som erforderliga renoveringar kan landa på, och de uppskattades till cirka 100 miljoner kronor. Även om det finns ett stort kulturvärde i Kulturhuset är en stor farhåga att ett rivningsförbud skulle innebära att byggnaden fortsatt står och förfaller, eftersom det är svårt att hitta ekonomi i ett sådant projekt utifrån renoveringskostnaderna. Byggnadens stora volym medför även svårigheter att hitta nya användningsområden. Att byggnaden kvarstår inom området och fortsatt förfaller skulle innebära stora negativa konsekvenser för området utifrån ett trygghetsperspektiv.

I en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen måste förutom byggnadens kulturvärde, även trygghetsaspekten (allmänt intresse) och fastighetsägarens intressen (enskilt intresse) spela in. Avvägningen har i denna fråga landat i att risken att byggnaden fortsatt förfaller är allt för stor om ett rivningsförbud införs, utifrån ovan resonemang om ekonomi, användningsområden och trygghet. Därför föreslås en flexibilitet i planen. Möjligheten att bevara kulturhuset finns kvar genom byggrätt och varsamhetsbestämmelser och flertalet användningar tillåts för att öka möjligheten att en hitta ett nytt användningsområde. Rivningsförbud införs däremot ej.

Chefs- och vaktmästarbostad

Chefs- och vaktmästarbostäderna övergår från att i gällande detaljplan tillhöra allmän plats PARK till att vara kvartersmark för centrumändamål (C) och bostadsändamål (B) eftersom det är tveksamt om det finns tillräckligt underlag för centrumverksamhet i båda byggnaderna. Syftet med förändringen är att skapa möjlighet att byggnaderna kan få ett användningsområde som kan gynna aktivitet och liv i parken.

Chefsbostaden skyddas i detaljplanen med rivningsförbud (r1) och varsamhetsbestämmelser (k3). Viktigt att bevara är byggnadens karaktärsdrag, form och volym. Karaktärsdrags bedöms vara gult tegel och fasad i liggande panel med frontespiser i fyra väderstreck. Även korspostfönster med tidstypiskt småspröjs. Ursprunglig takform ska bevaras och vara täckt med omålad plåt. Skorstenarna ska bestå av gult tegel och vara placerade symmetriskt pånocken. Byggnaden är i relativt gott ursprungsskick. Vaktmästarbostaden är dessvärre i dåligt skick och har varit utsatt för en omfattande vattenskada, därför införs inte rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser. Däremot reglerar byggrätten att vaktmästarbostadens i stort sätt bevaras. En något större byggrätt tillåts, men detta bedöms inte vara en såpass stor utökning att det påverkar kulturmiljön negativt.

Polketten

Polketten kvarstår i sitt ursprungliga läge men övergår från kvartersmark till allmän plats PARK. Polketten skyddas i detaljplanen med rivningsförbud (r1) och varsamhetsbestämmelse (k1). Det som bedömts vara viktigt att skydda är byggnadens karaktärsdrag med det svängda tälttaket, skivtäckt plåt och lanterninen med spröjsade fönster i trä ska bibehållas. Bärande stomme ska bibehållas enligt befintligt utförande med synlig konstruktion. Skyddet gäller endast inom polkettens ursprungliga del och avgränsas med en egenskapsgräns. Skicket på byggnaden är dåligt och den är i stort behov av renovering. Planförslaget möjliggör att polketten kan rustas upp för att åter kunna användas som utedansbana, vindskydd eller liknande.

Portal och tvåfilig grusgång

Portalen har ett starkt symbolvärde för hela parken och skyddas med rivningsförbud (r2) och varsamhetsbestämmelse (k3). Viktiga värden att bevara är portalens takform och den spritputsade fasaden med tillhörande dekorationer och detaljer så som kopparluckor, bokstäver, listverk och tandsnittsfris. Portalen planeras rustas upp i ett genomförande av detaljplanen. Den karaktäristiska tvåfiliga grusgången som leder från portalen in i parkområdet är ett kulturhistoriskt viktigt

stråk säkerställs genom utformningsbestämmelse (gång1). För att möjliggöra att gångvägen blir tillgänglighetsanpassad och får ett mer hållbart slitlager finns det möjlighet att även använda en hårdgjord grusbeläggning.

Tegelfontän

Den dekorativa mönstermurade fontänen som finns inne i parken vid nuvarande lekplats skyddas med skydd av kulturvärden (q1) och som en del i att rusta upp parken möjliggörs att den återfår sin funktion.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området. Övervägande andel av planerad byggnation kommer att ske på redan ianspråktagen mark. Undantag är del av förskolegården samt dagvattendamm inom naturmark. Länsstyrelsens bedömning är att arkeologisk utredning är motiverad på jungfrulig mark. Kommunens bedömning är att eftersom det handlar om ett begränsat område, samt att dagvattendammens exakta läge inte fastställs i detaljplanen är det lämpligare att det utförs inför kommande projektering.

BEBYGGELSE

Bostäder

Förslaget innebär att flerbostadshus i punkthus och lamellhus, samt rad-/parhus kan uppföras. Radhusen föreslås närmast Furuvägen, på båda sidor av entrégatan. Tanken med detta är att skapa en tydlig entré till bostadsområdet samt att möta höjden på befintlig bebyggelse på andra sidan Furuvägen. Byggnadskropparnas volymer trappas stegvis upp mot Nissan, med lamellhus i tre våningar öster om infartsgatan och punkthus i varierande höjder mellan 5-9 hela våningar väster om gatan.



Översiktsbild över nytt bostadsområde om kulturhuset rivs

Placering av punkthusen är relativt låsta i detaljplanens utformning. Detta beror på att placering en är viktig för att området ska kunna upplevas som hus i park, med byggnader luftigt, oregelbundet utspridda inom området samt för att möta omgivande parkmiljö. Byggnadernas placeringar är även viktiga för siktlinjerna genom området. Siktlinjen genom portalen är den mest karaktäristiska för området där man idag ser kulturhuset torna upp sig. Om kulturhuset rivs är det därför viktigt att säkerställa vad som istället hamnar i blickfånget. Med nuvarande planförslag, i det fall kulturhuset rivs, kommer man likt idag se en gavel i liknande vinkel fast från en av de nya byggnaderna. Man kommer även se träd och grönska i slutet av siktlinjen. Syftet är att förstärka området som grönt och tillgängligt och att det är möjligt att ta sig igenom in i parken eller ner mot strandpromenaden längs Nissan. Illustration över ny siktlinje redovisas på sida 41.

För byggnader i 5-7 hela våningar föreslås en byggnadsarea om maximalt 350 kvm exklusive balkonger. För byggnader i 9 hela våningar tillåts en något större byggnadsarea, 390 kvm exklusive balkong.

Höjdsättning av bostadsbyggnaderna i området regleras i relation till nollplanet, där utgångspunkten är att byggnaderna utgått från +9,5 meter marknivå över nollplanet. För att få fram byggnadens föreslagnanockhöjd (höjd) över behöver därför 9,5 dras av från angiven nockhöjd över nollplanet. Höjderna på husen är reglerad till:

- nio hela våningar (+46,5 i nockhöjd över nollplanet) närmast Nissan
- sju hela våningar (+43,0 i nockhöjd över nollplanet) för byggnaden centralt i området
- fem hela våningar (+36 i nockhöjd över nollplanet) i läget för nuvarande Kulturhus
- tre hela våningar (+24,5 meter nockhöjd över nollplanet)
- två hela våningar (+19,5 meter nockhöjd över nollplanet)

De större träden i parken är 28-34 meter höga vilket innebär att de högsta punkthusen som föreslås vara 9 hela våningar (max 37 meter höga ovan mark) når upp en bit ovan trädtopparna, se illustrationer och principsektioner som följer.

Gestaltning

Bestämmelser om gestaltning och utformning bör enligt lagen (PBL, plan och bygglagen) endast tillämpas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till på platsen eller i omgivningen. Särskilda förhållanden att ta hänsyn till i detta fall är natur- och kulturvärden, varför gestaltungsbestämmelser bedöms vara motiverade.

De nya bostäderna i området binds ihop genom några gemensamma gestaltungs punkter, men har också sina egna karaktärer. Precis som parken idag har byggnader av olika karaktär. Till gemensamma gestaltungs punkter för de olika områdena hör:

- hus i park, genom placering
- offentliga, semiprivata och privata utemiljöer
- grusgångar där det är möjligt
- takvinklar
- kulörpalett hämtad från befintlig bebyggelse

Punkthusen i den norra delen föreslås uppföras i trä med indragna balkonger i ytterhörnen. Fasaderna förses med en ljus träpanel för att knyta an till de befintliga byggnaderna i parken samt naturen i omgivande område (f2). Bottenvåning får avvika i material och kulör. Även lamellhusen ska uppföras med fasad i trä.



Illustration som visar vy från entrégatan som leder in i bostadsområdet



Illustration som visar siktlinje från portalen in mot park och bostadsområde



Illustration som visar vy mot bostadsområdet när man står vid polketten

Punkthusen i 5-7 hela våningar uppförs med puts eller putsliknande fasad, med inslag av trä. Detta regleras med planbestämmelse f4 i plankartan. Hur stort träinslaget ska vara regleras inte, men det ska vara väl synligt och en tydlig del av byggnadens gestaltning. Tanken är att fasaden ges en bruten vit kulör, en ljusare nyans än dagens kulturhus (färg regleras dock inte). Träinslagen i husen syftar till att knyta an till det norra områdets nya byggnader i trä.

Detaljplanen reglerar även takvinkel, med olika grader för olika delar av bostadsbebyggelsen. De högsta byggnaderna ges branta tak (43-45 grader). Syftet att lätta upp mötet med trädkronorna, ge byggnaderna ett mer smäckert intryck och skapa ett luftigare avslut mot himmeln. De kan även upplevas mindre dominanta i landskapsbilden än om de haft platta tak, vilket är viktigt då de sticker upp ovan trädkronorna. Eftersom takformen är en viktig del i hur byggnaderna upplevs ska uppstickande byggnadsdelar underordnas takformen.

För att säkerställa byggnadernas uttryck och en likartad utformning inom hela området tas ett helhetsgrepp om balkonginglasning. Därför regleras att balkonginglasning ska utföras med våningshöga glaselement utan vertikal spröjs/karm och placeras innanför räcke (f5). Komplementbyggnader inom området bör gestaltas så att de hör ihop med punkthusen, men har lägre taklutningar. Om möjligt används sedum som takbeläggning. Gestaltning av komplementbyggnader regleras ej i detaljplanen då det inte bedöms finnas stöd för detta.

Runt punkthusen möjliggörs gröna kvaliteter och siktlinjer, med semiprivata uteplatser för de boende. Markytan mellan husen ska vara grön med grusade gångtytor i största möjliga mån. En viktig aspekt att beakta är att det ej blir en skarp gräns mellan den allmänna parken och kvartersmarken. Allmänhetens tillgång säkras genom en allmän gångväg genom bostadsområdet. Genom planbestämmelserna n2, n3 regleras att staket, stängsel, plank, mur eller liknande inte får uppföras i gräns mot allmän plats PARK, NATUR eller GÅNG i syfte att området inte ska hägnas in/privatiseras och stänga ute allmänheten.

Förskola/skola/vård

Detaljplanen möjliggör en utveckling av förskola eller skola men även vårdverksamhet, för att ta höjd för att behovet kan ändras över tid. Det som kommunen planerar är i första hand en utveckling av befintlig förskola, med en tillbyggnad av max 4 avdelningar. Ställningstagandet baseras på:

- Att det finns en fungerande förskoleverksamhet idag
- Att befintliga byggnader är i gott skick och det är därför inte aktuellt att riva och bygga nytt
- Det är inte aktuellt att använda nuvarande byggnader för skola istället för förskola

Nuvarande byggnaders placering är dock mycket begränsande för hur man kan placera nya byggnader inom skolområdet.

I juni 2018 antog kommunfullmäktige ”Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor”. I denna policy fastslås styrande principer om att utomhusyta för förskola ska utgöra minst 30 kvadratmeter per i genomsnitt närvarande barn, samt minst 2000 kvadratmeter total yta. De nivåer som anges i ”Policy för projektering och byggnation av förskolor och skolor” bör utgöra minimikrav för att verksamheten ska kunna bedrivas inom ramen för gällande miljökrav.

En största byggnadsarea tillåts vara 2000 kvm inklusive komplementbyggnader. Olika typer av takutformning tillåts. Byggnadens höjd regleras med en högsta nockhöjd om 15 meter, motsvarande tre våningar med möjlighet till sadeltak.

Barnen är samhällets framtid och i kommunens Funktionsprogram utemiljö - Förskola och grundskola (se mer under rubrik Tidigare ställningstaganden/Planer och program), anges att utomhusytorna ska vara minst 30 kvm/barn men helst 40 kvm/barn. I Funktionsprogrammet finns det även uppräknat ett antal punkter som är kvalitetsaspekter för utemiljön. Alla kvalitetsaspekter delas in i tre nivåer och strävan bör hela tiden vara att komma upp till så många poäng som möjligt. Förskolor och skolor ska i Halmstad utgå från ett minsta värde för kvalitetsmättet på +3 poäng. Med rätt utformning av utemiljön för förskola och skola bedöms kvalitetsnivån kunna uppgå till +7 poäng, vilket innebär att alla kvalitetsaspekter utom möjligen en kan uppfyllas fullt ut.

För en förskola med 9 avdelningar med 17 barn/avdelning ger totalt 153 barn. Med god marginal uppfylls funktionsprogrammet om minst 40 kvm/barn, eftersom krav på gården är minst 5000 kvm. Den planlagda ytan för förskola är cirka 1,1 hektar. Byggrätten för kvartersmarken skola/förskola är flexibel för att i framtiden inte omöjliggöra att en skola eller vårdinrättning ersätter nuvarande förskola, beroende på hur framtidens behov ser ut.

Landskapsbild

Planförslaget tillåter uppförande av flerbostadsbyggnader upp till 46,5 meter i nockhöjd över nollplanet. Vid en inmätning av 6 av de befintliga träden uppmättes trädhöjder mellan 28-34 meter. Det innebär att ny bebyggelse kommer sticka upp ovanför trädkronorna. Enligt kommunens bedömning kommer föreslagen bebyggelse inte bli ett allt för dominant inslag i landskapsbilden, mycket med anledning av dess branta takutformning. Volymskisser som visar byggnadernas påverkan på landskapsbilden på håll redovisas på nästkommande sidor.

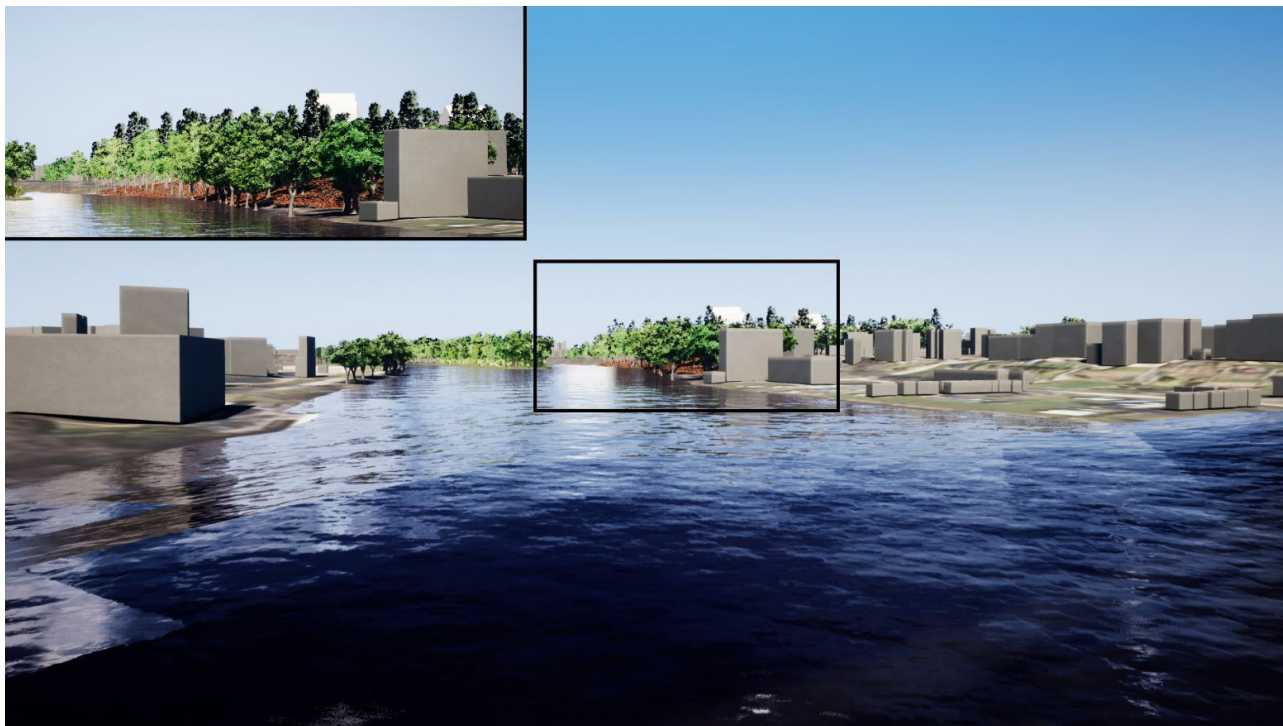
Planförslaget innebär att stora delar av den befintliga parkmiljön som omgärdar ny bebyggelse kan stå kvar. Sett från Wrangelsbron, sydväst om planområdet, och från Nissans årum i väster, kommer byggnaderna delvis skymmas av befintlig trädvegetation som växer på lägre mark utmed vattendraget och på de högre belägna delarna av parkområdet. Vyn in mot planområdet från de sydöstra delarna

av intilliggande villabebyggelse blir mer påtaglig eftersom de sydöstra delarna av planområdet är mer öppna och har färre avskärmande träd.

Insynen från norr och öster blir mindre eftersom fler träd kan fungera avskärmande i denna riktning. Siktlinjer inom det befintliga parkområdet kommer förändras då exploateringsgraden ökar och föreslagna byggnader placeras på nya platser inom planområdet. Platsen är idag delvis mycket öppen då den delvis består av gräsytor samt stora asfalterade ytor med parkeringsplatser. Befintliga utblickar mot Nissan kan också komma att skymmas av ny bebyggelse.



Vy från västra sidan Nissan längs strandpromenaden vid Öljansvall.



Vy från Wrangelsbron. Grå byggnader i illustrationen är befintliga byggnader och vita nya enligt planförslaget.

Vy från gamla Järnvägsbron. Grå byggnader i illustrationen är befintliga byggnader och vita nya enligt planförslaget.

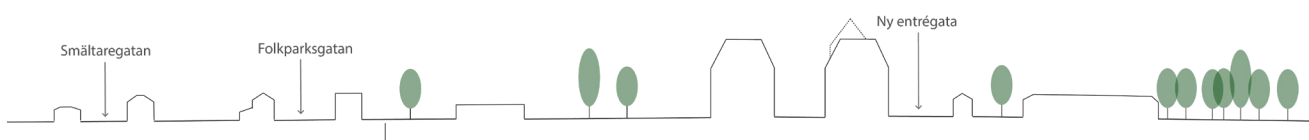
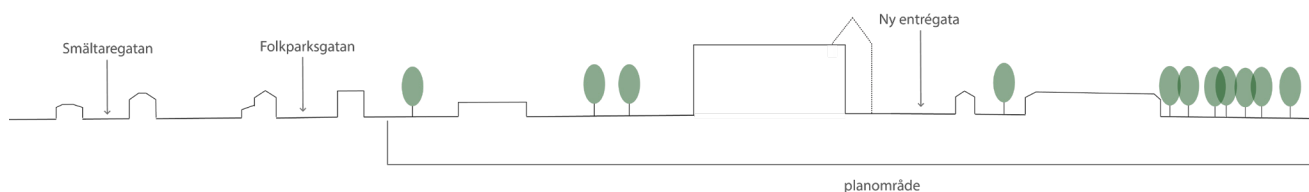


Kartan visar utsnitt över hur principsektionerna som följer är tagna, utan Kulturhuset.

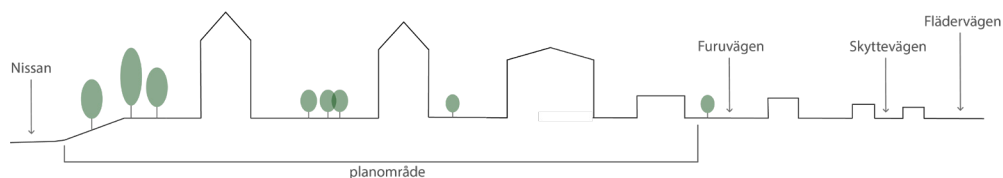


Kartan visar utsnitt över hur principsektionerna som följer är tagna, med Kulturhuset.

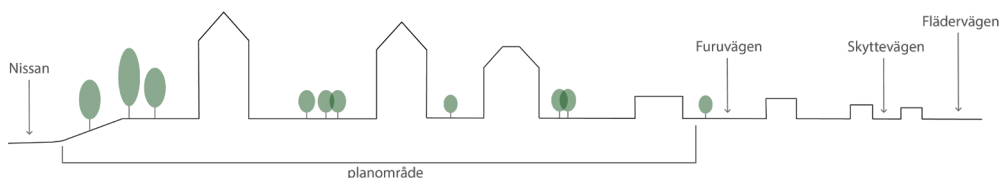
Principsektion A-A med Kulturhuset. Träden är endast illustrerade som 18 meter, dvs lägre än många befintliga i verkligheten.



Principsektion A-A utan Kulturhuset. Principsektion A-A med Kulturhuset. Träden är endast illustrerade som 18-25 meter, dvs lägre än många befintliga i verkligheten.



Principsektion B-B med Kulturhuset. De högsta träden är endast illustrerade som 18 meter, dvs lägre än många befintliga i verkligheten.



Principsektion B-B utan Kulturhuset. De högsta träden är endast illustrerade som 18 meter, dvs lägre än många befintliga i verkligheten.

Solstudie

Sammanfattningsvis bedöms skuggningen vara acceptabel på så vis att Boverkets byggregler avseende ljus har god möjlighet att kunna uppfyllas samt att skuggning från tillkommande bebyggelse inte bedöms innebära en betydande olägenhet för omgivande småhus eller befintlig förskola. Studien visar att småhusbebyggelsen som omger planområdet inte påverkas av skuggning från tillkommande bebyggelse. Här kan tilläggas att en del av småhusbebyggelse redan idag till viss del skuggas av träden i parken även om detta inte framgår av studien. För mer information se *Solstudie 2020-03-18*.

Samhällsservice

Detaljplanen möjliggör en ökad samhällsservice genom möjlighet till förskola, skola, service- och äldreboende. Även centrumändamål möjliggörs inom del av detaljplanen vilket öppnar för en variation av verksamheter som kan etableras.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Området ska vara fortsatt öppet och tillgängligt för allmänheten med möjlighet att röra sig mellan rekreationsstråket längs Nissan och österut mot Furuvägen. I förlängningen av den nya entrégatan, mellan föreslagen kvartersmark för bostäder och förskola/skola, finns en öppning med allmän plats NATUR, vilket möjliggör att befintlig gång- och cykelväg ner mot Laxön kan bevaras.

För att säkra allmänhetens tillgänglighet genom bostadsområdet läggs ett x-område ut där det är tänkt att en gång- och cykelväg ska anläggas. Det regleras även att staket, stängsel eller liknande inte får uppföras mot allmän plats PARK eller NATUR med syfte att bostadsområdet inte ska skärmars av från omgivande parkområde (n2, n3 på plankartan) och hållas öppet för allmänheten.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Angöring till området

I detaljplanen föreslås en ny entrégata med vändplats för boende i både rad- och flerbostadshus. Entré till skolområdet föreslås ske separat i planområdets nordöstra del.

Angöring till chefsbostaden och vaktmästarbostaden kommer att ske på samma sätt som idag, men säkerställs genom att en remsa med kvartersmark leder fram till byggnaderna genom parken. Vägen från entrégatan fram till dessa bostäder har fått bestämmelsen g i plankartan för att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för infarten. Tillgänglig parkering är inte möjligt att anordna inom 25 meter från entré. Undantag från tillgänglighetskrav bör i detta fall kunna medges med de kulturhistoriska värdena hos park och byggnader som skäl.

Belastad korsning i närområdet

Framtagen kapacitetsberäkning för korsningen Furuvägen - Wrangelsgatan visar på att denna nästan nått sitt tak i kapacitet under maxtimme vilket innebär köbildningar och svårigheter att komma fram. Inför granskning har den beräknade trafikmängden justerats eftersom de tidigare siffrorna utgick ifrån en betydligt högre exploateringsgrad än vad granskningshandlingen tillåter. Trots att trafikmängden blivit betydligt mindre kommer det tillkommande antalet fordonsrörelser påverka den redan idag nästan maximalt belastade korsningen vid Wrangelsgatan Dock i en mindre utsträckning än vad kapacitetsberäkningarna utgått från enligt resonemanget ovan. Förutsättningarna för att bygga om korsningen är begränsade på grund av utrymmesbrist och det är svårt att lösa en ombyggnad så att framförallt en säker passage för gång- och cykel klaras. Ett alternativ till att minska belastningen är att minska biltrafiken. Problematiken i korsningen bedöms inte kunna lösas endast inom ramen för den här detaljplanen, utan har istället lyfts till en strategisk nivå i det pågående arbetet med en ny transportplan där stadens trafiksystem i sin helhet ses över. Samtidigt pågår detaljplanen för en ny bro vid Slottsmöllan, och när denna är utbyggd bedöms problematiken i korsningen vara åtgärdad.

Cykelparkering

Planområdets läge med goda förutsättningar för att cykla (ca 1 km till Halmstad centrum) innebär att det är viktigt att erbjuda attraktiva cykelparkeringar. Antalet cykelparkeringsplatser beräknas i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Hur många platser som ska anordnas för bostäder beror på lägenhetsstorlekar, 1 r o k kräver 2 platser, 2 r o k - 2,5 platser, 3 r o k - 3 platser och 4 r o k - 4 platser.

Cykelparkeringsplatser bör finnas i anslutning till entréerna. Det bör även finnas möjlighet att förvara sin cykel i ett väderskyddat / låst cykelförråd som är lätt att nå. Allt fler använder också cykel som sitt enda färdmedel, vilket i förlängningen innebär att elcyklar, liksom mer utrymmeskrävande cyklar såsom lådcyklar, trehjulingar och cykelvagnar används i allt större utsträckning. Även detta är viktigt att beakta vid utformningen av cykelparkeringsplatser.

I parkeringsnormen anges att cykelparkeringars läge bör prioriteras framför bilparkering. Cykelparkering bör anordnas så nära målpunkten som möjligt med ett maximalt gångavstånd om 25-30 meter vid korttidsparkering. Cykelparkering ska vara trygg och säker, vägen mellan parkering och målpunkt ska vara bra belyst och ha god sikt. Likväl ska det vara tryggt att lämna sin cykel utan att den blir stulen. I anslutning till bostaden ska det finnas förvaring för minst det antal cykelplatser som parkeringsnormen anger. För att förrådet ska vara attraktivt bör det placeras lättåtkomligt, vara frostfritt, innehålla fastlåsningsmöjligheter, vara generöst tilltaget samt att det bör finnas laddmöjligheter för el-cyklar. Cykelparkeringar får inte placeras så att dessa försvårar tillgängligheten i trappor eller entréer.

För flerbostadshusen planeras olika typer av möjligheter för cykelparkering, dels nära entré, i förråd, väderskyddat utomhus. Illustrationskartan visar förslag på hur cykelförråd för flerbostadshusen kan placeras.

Vid radhusen som föreslås anordnas cykelparkering vid respektive radhuslägenhet.

För besökande till parken kan cykelparkering ordnas nära målpunkter vid lekplats och boulebanor i parken. Parkeringsnormen ställer dock inga krav på antalet platser.

Gällande förskolan kan cyklar parkeras i nära anslutning till förskolans entré, men beroende på hur förskolegården utformas kan cykelparkering även ordnas på andra platser, till exempel för de som kommer med cykel via stråket längs Nissan. Dessa platser bör vara utformade så att de ges mer plats

än vad som är standard då föräldrar med barn i större utsträckning använder sig av cyklar med vagn eller flak.

Bilparkering

I enlighet med gällande parkeringsnorm för Halmstad tillämpas parkeringsnormen för zon två. Området uppfyller kravet mycket god tillgänglighet eftersom det ligger inom ett högsta avstånd om 200 meter till närmaste busshållplats. Det innebär, enligt parkeringsnormen, att en reducering upp till 20% skulle kunna göras. Reducering av parkeringsplatser avgörs dock först i bygglovet och föreslagen exploatering klarar kraven för antalet parkeringsplatser även utan reducering.

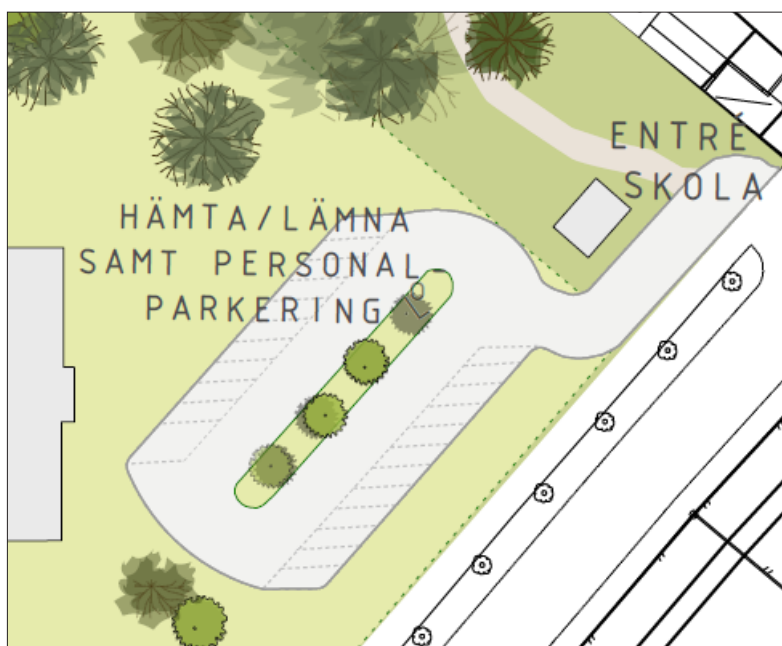
Detaljplanen möjliggör en etablering av bostäder, förskola/skola, centrum, äldre- och serviceboende. Inom ändamålet för centrum möjliggörs flera olika typer av verksamheter vilka är svåra att precisera idag. Därför krävs det särskilda bedömningar i ett bygglov gällande detta. Någon beräkning för parkeringskravet om Kulturhuset bibehålls har ej tagits fram, eftersom det är allt för oklart vad byggnaden skulle användas till och i vilken omfattning.

Tabellen nedan visar det ungefärliga antalet parkeringsplatser för bil som krävs i detaljplanen vid uppförande av flerbostadshus och förskola i 9 avdelningar. För radhusen ordnas parkering i anslutning till huset och ingår inte i nedanstående beräkning. Parkeringsbehovet ska grundas på ljus BTA.

ANVÄNDING	BTA (KVM)	P-NORM ZON 2	BILPLATSER	20%REDUCERING
Bostäder	16525	8 platser per 1000 BTA	132,2	-26,44
Förskola (9 avd)	2000	8 platser per 1000 BTA	16	-3,2

I syfte att skapa ett grönt område som hänger ihop med intilliggande park och rekreationsstråk tillåts för punkthusen endast bilparkering i parkeringsgarage under mark, vilket regleras med n1 på plankartan. Undantag gäller för angöring, parkering för rörelsehindrade och besöksparkering som tillåts ovan mark. I Halmstads kommuns parkeringsnorm specificeras inte hur stort behovet av besöksparkering för flerbostadshus är, men efter att ha studerat hur andra kommuner arbetar med frågan bedöms 10% besöksparkering vara en rimlig siffra att följa även här. För att säkerställa att parkeringsgarage och förråd tillåts under mark regleras detta i planbestämmelserna b1 och b2.

Parkering för förskola sker för både personal och hämta/lämna på kvartersmark för förskola (S, D). Utöver det krav som parkeringsnormen ställer på bilplatser för förskola, 16 bilplatser, så tillkommer plats för angöring.



Illustrationen ovan visar hur parkeringsplats för bil kan anordnas vid förskolan.

Parkeringsmöjligheter för besökande till parken och Laxön kan tillskapas på befintlig asfalterad yta längs Furuvägen. Dessa bör tidsbegränsas i syfte att skapa ruljangs på parkeringsplatserna så att de inte enbart används av boende i området. Ytterligare parkeringsmöjligheter finns även vid Folkparkstorget.



Illustrationen ovan visar hur besöksparkering kan anordnas.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Sociala konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms, utifrån trygghetsaspekten, ge en positiv effekt för området. Idag kan platsen upplevas som ödsligt under kväll och nattetid. Med bostäder ökar den sociala övervakningen av området under större delen av dygnet än idag och minskar risken för att området ska tjäna som tillhåll och utsättas för ytterligare skadegörelse.

Ur ett jämställdhetsperspektiv bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser. Med en satsning på skola eller förskola ökar barnens avtryck på platsen. För de äldre, men även jämställdhetsperspektiv kvinnor/män, ger bostäderna en ökad möjlighet att bo i ett grönt- och rekreationsområde men även nära goda kollektivtrafikförbindelser och centrum.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser i jämförelse med idag för personer med funktionshinder. Underlagen på flera gång- och cykelvägar är idag dock av naturlig karaktär med stigar och grusat underlag.

Störande verksamheter och farligt gods

Vid enstaka tillfällen skulle området kunna påverkas av ljud vid aktiviteter på Örjansvall. Påverkan bedöms dock inte vara så pass omfattande att det innebär en olägenhet för boende i området.

Räddning och brand

Räddning och brand Brandvattenförsörjning ska anordnas i samråd med LBVA. Flödet i brandposterna bör ha en kapacitet på 20 l/s (1200 l/min).

Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för stegbil får inte överstiga 75 meter. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter. Förutsatts räddningstjänstens stegar vara en del av utrymningssäkerheten krävs även räddningsvägar och uppställningsplatser för detta. Under planarbetet har det undersökts och konstaterats att förutsättningar för uppställningsplatser för stegbilar kan ordnas enligt ovan krav.

Erosion och Skred

Baserat på utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten i området vara tillfredsställande och uppfylla gällande krav för befintlig bebyggelse och anläggningar i området. Eventuella, ytliga ras bedöms inte påverka totalstabiliteten för området. Utförda stabilitetsberäkningar har utförts med förutsättningen att planerade flervåningshus pålgrundläggs samt att inga uppfyllningar utförs över nuvarande marknivå. Vid ett genomförande ska dessa riktlinjer följas alternativt kompletterande geotekniska undersökningar genomföras. För mer information se *Geotekniskt PM och MUR Geoteknik*.

Skyfall och klimatförändringar

Med befintlig höjdsättning inom planområdet utgörs inte området av ett riskområde för skyfall. I samband med exploatering och ombyggnation av området är det dock viktigt att säkerställa att inte nya riskområden skapas. Följande bör tas i beaktning vid planering och höjdsättning av planområdet:

- Säkerställ att nya instängda områden inte skapas när områdets höjdsättning förändras.
- Säkerställ att avrinning vid skyfall kan ske längs säkra stråk, t.ex. längs med vägar eller diken. Placera inte nya byggnader i en rinnväg.
- Säkerställ att stråket längs den norra plangränsen har kapacitet att avleda de höga flöden som kan uppstå vid ett skyfall utan att intilliggande bebyggelse tar skada, exempelvis genom att anlägga ett dike.

För mer information se *Dagvattenutredning*.

Planområdets föreslagna bebyggelse ligger på en ungefärlig marknivå +9,5 meter över nollplan och bedöms inte påverkas av stigande vattennivåer i havet eller Nissan, förutsatt att en grundläggning sker enligt rekommendationer.

Buller

Riktvärden utomhus kan klaras med planerad bebyggelse. Både för bostäder och förskola. Som bilderna nedan visar så klaras den mesta ytan för både uteplats och förskolegård. Närmast längs Furuvägen är ljudnivån dock över riktvärden så där är olämpligt att ha yta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet eller övrig vistelseyta. Tillkommande byggnad kan med fördel placeras parallellt med Furuvägen för att skärma av för att skapa en bättre ljudnivå på förskolegården.

I samrådsskedet visade bullerutredningen att förslaget skulle kunna innebära en betydande olägenhet för befintliga bostäder öster om Furuvägen. Den här utredningen var baserad på tidiga siffror då exploateringsgraden för bostäder var högre och det planerades för både utökad förskola och ny grundskola. Inför granskning har bullerutredningen därför uppdaterats med siffror som utgår från den exploateringsgrad som tilläts i granskningshandlingen. Resultatet visar då en annan ljudnivå för befintliga bostäder som inte bedöms innebära en betydande olägenhet.

För mer information och kartbilagor i större format, se *Bullerutredning*.



Ljudutspredning dygnskvivalent ljudnivå (dBA). Påverkan är samma även med Kulturhuset kvar och tre punkthus.



Ljudutspridning maximal ljudnivå (dBA). Påverkan är samma även med Kulturhuset kvar och tre punkthus.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planförslaget innebär en förtätning i Folkparken med bland annat bostäder och utökad förskoleverksamhet samt upprustning av parkdelen. Området ligger relativt centralt i staden med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk. Exploateringen kommer att öka trafiken i området, men skapar i ett helhetsperspektiv goda förutsättningar för resande till fots, cykel och med kollektivtrafik. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Påverkan på recipienten beror främst på mängderna föroreningar som årligen når fram till recipienten. Vilka föroreningar som är mest kritiska för recipienten är platsspecifikt. I tabell på nästa sida redovisas beräknade transporterade föroreningsmängder till dagvattnet vid befintlig situation samt framtida situation med och utan rening. Efter reningen beräknas flertalet av de transporterade mängderna vara i nivå med befintlig situation eller lägre.

Den beräknade fosforhalten från planområdet efter rening beräknas inte påverka recipienthalten och då inte heller den ekologiska kvoten som används som underlag till klassning av status av näringsämnen. Recipienthalterna av undersökta metaller, som klassificeras som särskilda förorenande ämnen och prioriterade ämnen, påverkas inte av dagvattnet från planområdet vid befintlig situation och framtida situation med rening.

Uppmätta recipienthalter och beräknade halter baseras på totalhalter (inkluderar både lösta och partikulärt bundna föroreningar). Gränsvärden baseras enbart på lösta alternativt biotillgängliga halter. Flertalet metaller underskrider gällande gränsvärdet för recipienten. Zinkhalten har uppmätts till 5,7 µg/l i recipienten och gränsvärdet är 5,5 µg/l, då den uppmätta halten är baserat på totalhalt bedöms detta gränsvärde inte överskridas.

Kopparhalten har uppmätts till 0,9 µg/l i recipienten och gränsvärdet är 0,5 µg/l, då den biotillgängliga halten inte har beräknats är det svårt att avgöra om gränsvärde överskridas eller inte. Den dagvattenhantering som föreslås i denna utredning bedöms bidra med minskade halter och mängder av koppar till recipienten. Den aktuella detaljplanen bedöms därför inte försämra statusen i recipienten och inte heller äventyra möjligheten för recipienten att uppnå god status

Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget inte innebära att miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt.

		Hela planområdet		
Ämne	Enhet	Befintlig situation	Framtida situation Innan rening	Framtida situation Efter rening
Fosfor	kg/år	2	6	3
Kväve	kg/år	49	46	35
Arsenik	kg/år	0,1	0,1	0,1
Bly	kg/år	0,1	0,3	0,1
Koppar	kg/år	0,4	0,6	0,3
Zink	kg/år	1	2	1
Kadmium	kg/år	0,005	0,01	0,007
Krom	kg/år	0,09	0,20	0,06
Nickel	kg/år	0,1	0,2	0,1
Kviksilver	kg/år	0,001	0,0006	0,0004
Susp. Mtrl.	kg/år	200	1400	520
TOC	kg/år	470	400	460
Olja	kg/år	9	12	3
Bensen	kg/år	0,01	0,03	0,02
Bensapyren	kg/år	0,0002	0,001	0,0003
PCB	kg/år	0,002	0,002	0,001

Beräknade transporterade föroreningsmängder till dagvattnet vid befintlig situation samt framtida situation med och utan rening.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planförslaget innebär en förtätning i Folkparken med bland annat bostäder och utökad förskoleverksamhet samt upprustning av parkdelen. Området ligger relativt centralt i staden med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk. Exploateringen kommer att öka trafiken i området, men skapar i ett helhetsperspektiv goda förutsättningar för resande till fots, cykel och med kollektivtrafik. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Möjlighet finns att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

De tekniska anläggningarna, tele och el, som finns i planområdet i nordöst längs Furuvägen kvarstår. Den tekniska anläggningen, el, som i nuläget återfinns vid Kulturhuset avses flyttas till område markerat E i plankartan mellan skolområdet och det norra radhusområdet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Exploatering av Folkparken är relativt okomplicerad ur skyfalls- och dagvattenhänseende. Det finns i princip inga uppströms områden som avleder skyfallsvatten in i området, utan avrinningen bildas inom planområdet. De rinnvägar som identifierats bör beaktas vid byggnationen. Huvudregeln är att byggnader inte ska placeras i rinnvägarna, men förutsättningarna i denna detaljplan är goda för att flytta rinnvägarna med hjälp av höjdsättning, vilket ökar flexibiliteten.

För att minimera påverkan på recipienten föreslås en dagvattendamm anläggas inom område för NATUR, på plankartan. Lutningarna i området bedöms vara gynnsamma för att kunna ansluta dagvatten från den nya bebyggelsen med självfall mot dagvattendammen.

För mer information om dagvatten se *Dagvattenutredning*.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för den nya bebyggelsen ska hanteras i enlighet med Renhållningsordning för Halmstads kommun. Inför granskningsskedet har dialog förts med Halmstad Energi och Miljö för att säkerställa att det finns förutsättningar att ordna avfallshantering på ett korrekt sätt.

Den befintliga ÅVS som finns inom planområdet kan tillfälligt placeras om till Folkparkstorget på östra sidan Furuvägen, fram till dess att förpackningsnära insamlingar genomförs nationellt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Tidplan

Tid	Planprocessen
2:a kvartalet 2020	Samråd
2:a kvartalet 2021	Granskning
1:a kvartalet 2025	Förnyad granskning
2:a kvartalet 2025	Antagande

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare till Folkparken 2 och Folkparken 3. Exploateringsavtalen reglerar genomförandet av detaljplanen och är en förutsättning för detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet ska i huvudsak, men inte uteslutande, reglera följande:

- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar.
- Fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet.
- Exploatörerna ska utan ersättning överlåta all mark som utgör allmän plats.
- Exploatörerna ska utan ersättning upplåta mark som utgör u-, g- och x-områden för bildande av ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning.

Överenskommelse om fastighetsreglering m.m.

För att reglera marköverlåtelse för att bilda de byggrätter som detaljplanen medger har ett trepartsavtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägarna till Folkparken 2 och 3. Trepartsavtalet reglerar även procentuell kostnadsfördelning mellan parterna för genomförandet. Trepartsavtalet avses ligga till grund för inlämnande av ansökan om lantmäteriförrättning.

Markanvisningsavtal

De byggrätter för flerbostadshus nordost om den nya infartsgatan kommer att markanvisas till ägaren av Folkparken 2 och byggrätterna för radhus kommer att markanvisas till ägaren av Folkparken 3. Exploatörernas option att förvärva den aktuella marken kommer att gälla i 4 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheterna Folkparken 1-3, Halmstad 10:10, Halmstad 10:14 och Lustgården 1. Halmstad 10:10, 10:14 och Folkparken 1 ägs av Halmstads kommun. Fastigheterna Folkparken 2, 3 och Lustgården 1 är privatägda.

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att fastighetsbildningsåtgärder behöver ske för att skapa ändamålsenliga byggrätter och bildande av nya fastigheter.

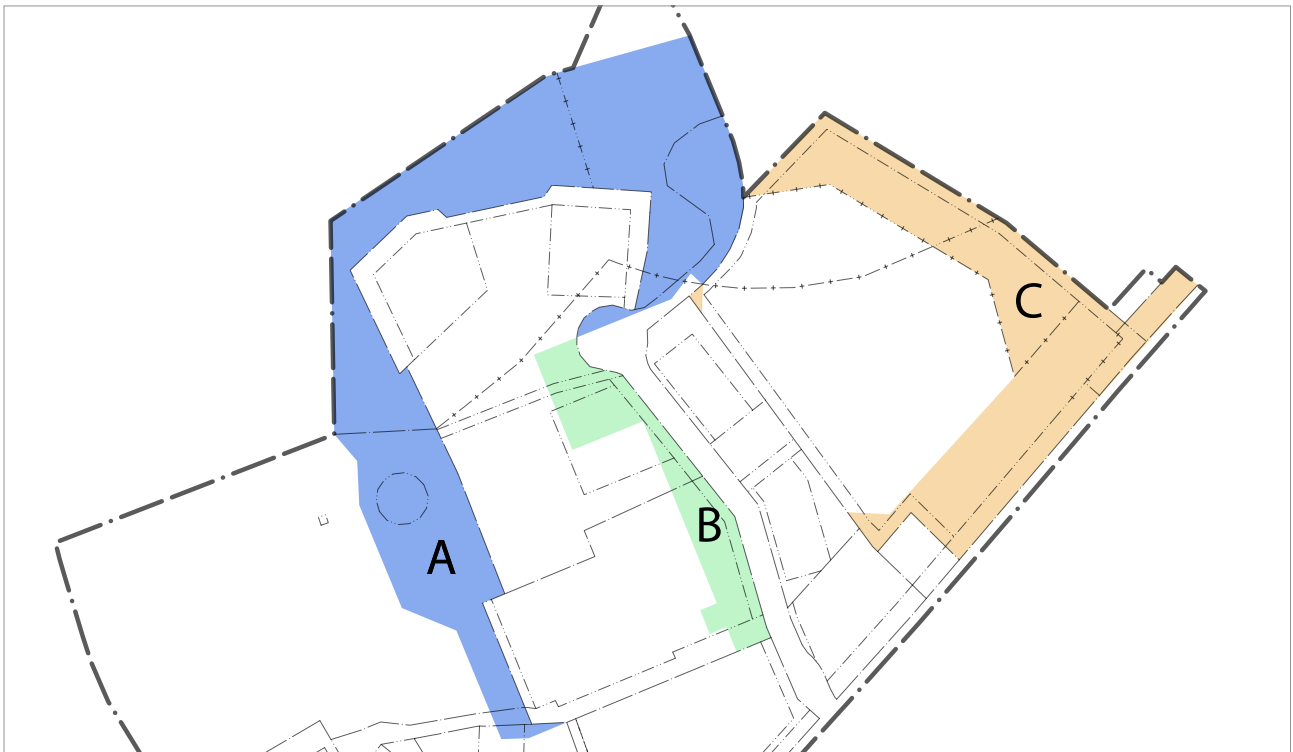
Planlagd allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering från fastigheterna Folkparken 2 och 3 till kommunens fastighet Halmstad 10:10 (Område A, markerat blått, på kartan nedan).

Del av Halmstad 10:10 som planläggs som kvartersmark med användningen bostad avses överföras genom fastighetsreglering till fastigheterna Folkparken 2 och 3 (Område B, markerat grönt, på kartan nedan).

Genom avstyckning från Halmstad 10:10 avses tillskapandet av nya byggrätter för flerbostadshus nordost om den nya tillfartsgatan samt för rad- och parhus längs med Furuvägen.

Del av Halmstad 10:10 som planläggs som kvartersmark med användningen skola avses överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Folkparken 1 (Område C, markerat orange, på kartan nedan). De områden som planläggs med användningen tekniska anläggningar kan avstyckas till egna fastigheter alternativt upplåtas med ledningsrätt.

Avseende vaktmästarbostaden och chefsbostaden, som tidigare låg på allmän platsmark, möjliggör detaljplanen avstyckning av respektive byggnad med tomtmark.



Karta över fastighetsreglering

Detaljplanen möjliggör att den del av Halmstad 10:10 som är belägen intill Lustgården 1, och som i planförslaget blir utlagd som kvartersmark med användningen bostäder, kan överföras genom fastighetsreglering till Lustgården 1. För att möjliggöra denna marköverföring har Lustgården 1 tagits med i planområdet, vilket innebär att den tomtindelningsbestämmelse som omfattar fastigheten upphör.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggningar inom flertalet fastigheter, för gemensamma innergårdar, underjordiska garage och markparkeringar. Deltagande fastigheter i en gemensamhetsanläggning ansvarar för förvaltningen av anläggningen i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Befintlig gemensamhetsanläggning Folkparken ga:1 upphävs då dess funktion, parkering med tillfart, inte längre är nödvändig efter detaljplanens ikraftträdande. Framtida infart utgörs av allmän gata och parkering löses på kvartersmark inom respektive fastighet.

I detaljplanen har markreservat avsatts för gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning ska bildas för infarten till vaktmästarbostaden och chefsbostaden samt övriga fastigheter som har nytta av anläggningen. Exempelvis behöver de nya byggrätterna för bostäder norr och söder om infarten ha del i gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter, servitut och nyttjanderätter

Inom planområdet finns ett antal ledningsrätter med syfte att förse fastigheterna Folkparken 2 och 3 med VA. Dessa avses upphävas då behovet efter planens genomförande uppfylls genom utbyggnad av allmän plats gata med tillhörande VA-ledningar och serviser.

Även ledningsrätten avseende transformatorstationen på Halmstad 10:10 i anslutning till fastigheten Folkparken 3 avses upphävas i samband med att transformatorn flyttas till ett nytt läge söder om förskolan som i detaljplanen är utpekad som kvartersmark med användningen tekniska anläggningar. Ledningsrätt avses bildas för transformatorstationen i dess nya läge.

I detaljplanen har markreservat avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar. I markreservaten avses följande ledningsrätter, alternativt servitut eller nyttjanderätter, upplåtas:

- Elledningar, berörda markreservat motsvarar område 1-2 och 4 på kartan nedan.
- Fjärrvärmeledningar, berörda markreservat motsvarar område 2 och 4-6 på kartan nedan.
- Optokablar, berörda markreservat motsvarar område 1 och 4-6 på kartan nedan.
- Teleledningar, berörda markreservat motsvarar område 1 och 4-5 på kartan nedan.
- Vattenledning, berört markreservat motsvarar område 3 på kartan nedan.

Markreservat motsvarande område 7 på kartan nedan har avsatts för allmännyttiga underjordiska ledningar i syfte att säkerställa befintliga ledningsrätter för tele- och elledningar.



Karta över u-områden

Inom detaljplanen finns ett servitut till förmån för Halmstad 10:10 som belastar Folkparken 2 med syfte att säkerställa tillgång till räddnings- och gångväg till Laxön. Detta servitut avses upphävas då marken blir allmän plats och överförs från Folkparken 2 till Halmstad 10:10.

Ett servitut avses bildas för elledningar för belysning. Servitutsområdet motsvarar område 1-2 och 4 på kartan nedan.

Ett servitut avseende gc-väg avses bildas inom i detaljplanen avsatt x-område.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift samt underhåll av anläggningarna. Allmän plats inom planområdet omfattar GATA, PARK, NATUR och TORG.

Utbyggnad VA

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dag-, dricks- och spillvatten. Halmstads kommun, genom Laholmsbuktens VA (LBVA), bekostar och anlägger därmed allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar. På samma sätt bekostar och anlägger Laholmsbuktens VA en dagvattendamm inom kommunal mark. Eftersom VA-ledningar läggs i de kommunala gatorna behöver samtliga fastigheter nås med VA-serviser från dessa gator. Laholmsbuktens VA ansvarar för framtida drift och underhåll av de kommunala VA-anläggningarna. Anslutningsavgifter tas ut från respektive fastighetsägare enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Anläggningar utanför planområdet

Förbättringsåtgärder kommer att vidtas i naturområdet som angränsar till detaljplanen. Föreslagna åtgärder är till exempel anläggandet av en brygga i Nissan och upprustning av gångstråk m.m.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Kostnaderna för detaljplanearbetet har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Folkparken 2 och 3.

Ersättningskyldighet

I exploateringsavtalen ska det avtalas att mark som utgör u-, g- och x-områden ska upplåtas utan ersättning för bildande av ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning.

Genom upphävandet av Folkparken ga:1 uppstår en ersättningsfråga beträffande om ägaren av den fastighet, i detta fall kommunen, som frigörs från belastning ska betala ersättning till övriga delägare enligt 40 a § anläggningslagen. Ersättningsfrågan avgörs av lantmäterimyndigheten. I exploateringsavtalen ska det civilrättsligt avtalas att i det fall lantmäterimyndigheten tar beslut om att ersättning ska betalas så är parterna överens om att sådan ersättning inte ska utbetalas och att ingen fordran uppstår därav.

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningskyldig. Detaljplanen innehåller inga skyddsbestämmelser eller rivningsförbud på vad som kommer att utgöra privatägda fastigheter och kommunen blir därmed inte ersättningskyldig.

Inlösen

I exploateringsavtalen ska det regleras att fastighetsägarna till Folkparken 2 och 3 utan ersättning ska överlåta all mark som utgör allmän plats, inlösen av sådan mark är således inte aktuellt.

Mark med användningsbestämmelserna S (skola) och D (vård) kan betraktas som allmän kvartersmark och därmed omfattas av inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in allmän kvartersmark om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Kommunen kan även bli skyldig till inlösen av sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Avsikten med genomförandet av detaljplanen är att sådan inlösen inte ska ske. I exploateringsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren till Folkparken 3 ska parterna förbinda sig att avstå från att begära inlösen.

Utbyggnad av allmän plats och x-område

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och x-område regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och respektive exploatör. Exploatörerna ska vara med och bekosta utbyggnad av infartsgata inklusive gångbana, åtgärder inom natur- och parkmark inom detaljplanen exempelvis byggnation av lekplats, anläggande av boulebanor etc. samt förbättringsåtgärder i naturområde som angränsar till detaljplanen. Till exploateringsavtalen kommer det att biläggas en lista med de åtgärder som exploatörerna ska vara med och bekosta, kostnaderna kommer att fördelas enligt följande:

- Kommunen: 45%
- Fastighetsägare till Folkparken 2: 34%
- Fastighetsägare till Folkparken 3: 21%

Lantmäterikostnader

Kostnader för lantmäteriåtgärder ska regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Folkparken 2 och 3.

Utbyggnad av dricks-, spill- och dagvatten

Halmstads kommun genom LBVA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet. Anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Utbyggnad av fjärrvärme

Halmstads Energi och Miljö AB (HEM) ansvarar för och bekostar utbyggnad av fjärrvärme vilket genomförs i samband med utbyggnad av infartsgatan. Anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

HEM ansvarar för och bekostar flytt av en fjärrvärmeledning som är i konflikt med byggrätten för radhus utmed Furuvägen. Ett avtal ska upprättas mellan HEM och kommunen som reglerar kostnaden och genomförandet.

Utbyggnad av el

Halmstads Energi och Miljö Nät AB (HEM Nät) ansvarar för och bekostar utbyggnad av el vilket genomförs i samband med utbyggnad av infartsgatan. Anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

HEM Nät ansvarar för och bekostar flytt av befintlig transformatorstation inom Halmstad 10:10 till ett nytt läge längs med Furuvägen. Ett avtal ska upprättas mellan HEM Nät och kommunen som reglerar flytten.

Utbyggnad av fiber

Halmstads stadsnät AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av fiber vilket genomförs i samband med utbyggnad av infartsgatan. Anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Kompensations- och skyddsåtgärder

Kompensations- och skyddsåtgärder för växt- och djurliv ska genomföras och ingår i de åtgärder som utförs på allmän platsmark. Dessa åtgärder finns beskrivna ovan samt i framtagna naturvärdesinventering och fågelinventering.

Byggnation

Samtliga byggnationer och anläggningar inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. För de byggrätter som tillskapas på kommunens mark ligger ansvaret på framtida köpare av byggrätten.

Geoteknik

Detaljerade undersökningar avseende t ex geologi, markens bärighet som eventuellt kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg
planchef

Frida Löfgren
planarkitekt