

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

SJÖMANSHUSET 1 m.fl.

Bredgatan, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN

Enkelt förfarande, KS 2013/0226

Kommunstyrelsen 2014-05-27

Plan E 300 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG
15	GENOMFÖRANDEFRÅGOR

INLEDNING

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

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2014-04-29
- Plankarta med bestämmelser, 2014-04-29
- Granskningsutlåtande, 2014-04-29
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2013-10-29
- Byggnadsantikvarisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2014-03-20

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, (2013-10-31)
- Grundkarta, (2013-11-12)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att säkerställa den parkering som idag används av verksamheterna på fastigheten Sjömanshuset 1 och som i gällande detaljplan anges som parkmark. Ytterligare syften är även att bevara befintlig byggnad med anledning av kulturhistoriska värden, samt att komplettera användningen bostäder i gällande detaljplan med användningen kontor.

Huvuddrag

Användningen bostäder i gällande detaljplan för fastigheten Sjömanshuset 1 utökas för att inkludera de parkeringsplatser som har anlagts kring fastigheten. Byggnaden på fastigheten Sjömanshuset 1 används idag även för kontor, därför utökas användningen bostäder till att även innefatta kontor. Utöver befintlig byggnad föreslås ingen ytterligare byggrätt. Högsta byggnadshöjd sätts till 16 m. Sjömanshuset är klassat som A-objekt i länsomfattande byggnadsinventering.

Skyddsbestämmelse anges för att bevara byggnaden.

Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick 2012-12-11 KSU §247 i uppdrag av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott att upprätta detaljplan för fastigheten Sjömanshuset 1 m.fl.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen för Sjömanshuset 1 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §. Inkomna synpunkter under samrådet och granskningen har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under första kvartalet 2014.

Plandata

Planområdet är beläget vid Järnvägsparken intill centralstationen i Halmstad, vid korsningen Bredgatan/Strandgatan. Planområdet är ca 1900 m². Inom planområdet finns fastigheterna Sjömanshuset 1, som



är i privat ägo, samt Halmstad 2:19 som är i kommunal ägo.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För att klargöra huruvida betydande miljöpåverkan kan befaras skall en behovsbedömning göras. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att upprättas. För motivering och utförligare beskrivning se bilaga, behovsbedömning av miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2002-12-12, är området utpekad som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller detaljplan 185, laga kraft 1947-01-10. För fastigheten Sjömanshuset 1 är tillåten användning reglerad till bostäder. Planbeskrivningen anger dock att andra användningar, med undantag av industri, får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Högsta byggnadshöjd är 15,5 meter med högst fyra våningar. Resten av marken inom planområdet, d.v.s. del av fastigheten Halmstad 2:19, är planlagd som allmän plats - park, med möjlighet till parkering, samt allmän plats - gata. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Riksintresse och förordnande

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för

kulturmiljövård (KN 35) samt riksintresse för friluftsliv (FN11). Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB, eftersom planen endast syftar till att säkerställa den parkering som idag sker utanför fastigheten Sjömanshuset 1. Marken är redan ianspråktagen och har varit det under lång tid. Planområdet omfattas inte av §113 förordnande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark, vatten och vegetation

Mark och vegetation

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, eller hotade arter är kända inom området. Med undantag av strandskydd omfattas planområdet inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet ligger i Järnvägsparken, en park med höga rekreativvärden.

Planområdet utgörs av parkering samt flera mindre grönytor beväxade med ett antal större Oxlar. Dessa träd är i gott skick, med undantag av trädet i sydöstra hörnet som har drabbats av vitröta och kan behöva tas bort på sikt. Det senare trädet bedöms ingå i en trädrad om mer än fem träd och bör därför omfattas av biotopskydd.

Planförslaget

Oxlarna inom planområdet bedöms ha höga bevarandevärden. Dessa



Two bevarandevärda Oxlar mot Strandgatan.

träd markeras ut i plankartan med bestämmelsen att marklov krävs för fällning, det gäller även trädet med vitröta då det omfattas av biotopskydd.

Planförslaget innebär att allmän platsmark ändras till kvartersmark. Planförslaget innebär dock ingen förändring i tillgängligheten till Järnvägsparken jämfört med dagens situation, då marken som ändras till kvartersmark redan är ianspråktagen.

Strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Nissan ligger ca 30 m väster om planområdet på andra sidan en väg. Hela planområdet ligger inom 100 m från Nissan. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Eftersom ny detaljplan nu tas fram återinträder strandskyddet för hela planområdet.

Planförslaget

Strandskyddet upphävs inom planområdet. De särskilda skäl som åberopas enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken är följande:

18 c § 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

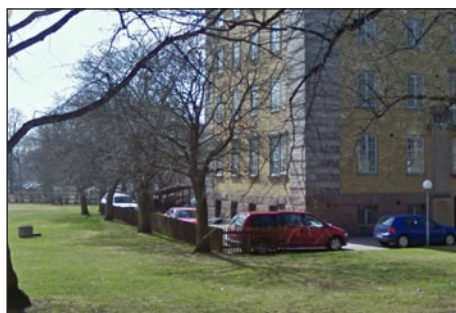
Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av en byggnad med tillhörande parkeringsplatser, samt ett antal mindre anordnade grönytor. Dessa grönytor uppfattas idag som tillhörande tomtplatsen till byggnaden på Sjömanshuset 1. Föreslagen fastighetsgräns avgränsas i öster av ett staket, i söder av tätt buskage, i norr av anordnade parkeringsplatser där parkens gräs slutar. Den västra delen utgörs av fastighetens angöringsvägar samt förgårdsmark.



*Infart till parkering söder om fastigheten.
Platsen är ianspråktagen och väl avgränsad.*



*Infart till parkering norr om fastigheten.
Platsen är ianspråktagen. Markerade
parkeringsplatser bildar en gräns mot norr.*



*Befintligt staket avgränsar tomten mot
Järnvägsparken i öst.*



Befintlig bebyggelse och parkeringsplats omgiven av häckar avskiljer planområdet från Nissans strandkant.

18 c § 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

En mindre väg med hastighetsgräns 30 km/h går mellan planområdet och Nissan. Trafikmängd på aktuell plats har inte uppmätts. Övergångsställe finns strax norr om planområdet. Vägen bidrar till en mindre avskiljande effekt. En långt större avskiljande effekt finns i form av befintlig bebyggelse med tillhörande parkering på andra sidan vägen direkt på motsatta sidan planområdet. Det är inte möjligt att gå rakt från planområdet ner till strandkanten, då befintlig bebyggelse samt en parkering inhägnad av häckar blockerar vägen dit. Närmsta möjlighet att ta sig till strandkanten är via huvudstråket ner mot Nissan som utgörs av den cykelväg och övergångsställe som löper längs planområdets norra del. Detta stråk påverkas inte av planförslaget.



Befintlig bebyggelse och inhägnad parkeringsplats ligger mellan planområdet och strandkanten.

Dessa skäl bör enligt kommunens bedömning utgöra tillräcklig grund för upphävande av strandskydd enligt de särskilda skälen i 7 kap. 18 c § Miljöbalken.

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet inte står i strid med strandskyddets syften. Planområdet ligger visserligen inom riksintresse för friluftsliv, samt på allmän plats i gällande detaljplan, men allmänhetens tillgång är redan idag begränsad genom att platsen är ianspråktagen. Riksintressets värden samt allmänhetens tillgång bedöms inte påverkas negativt av att strandskyddet upphävs i detta läge. Några särskilt värdefulla biologiska värden har heller inte identifierats.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vatten är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Planförslaget

Planen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten på något märkbart sätt.

Geotekniska förhållanden

Enligt Statens Geologiska Undersöknings (SGI) jordlagerdatabas ligger planområdet på fyllning på okänt lager.

Planförslaget

Inga åtgärder eller utredningar anses nödvändiga för planens syfte.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Kulturvärdena omfattar bebyggelsen och beskrivs under nästa avsnitt. Några fornlämningar är inte kända inom planområdet.

Bebyggelse

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövård (KN35) för Halmstad innerstad och Östra förstaden. Värdena som uttrycks i riksintresset för Östra förstaden är rutnätsplanen från 1884, järnvägsstationen och den storskalig stenhusbebyggelsen. Byggnaden

inom planområdet, det s.k. Sjömanshuset, är uppförd 1925 och är en storskalig sten- och tegelbyggnad. Sjömanshuset är klassat som A-objekt enligt länsomfattande byggnadsinventering, med höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Även Järnvägsparken är en viktig del av riksintresset. Sjömanshuset står i Järnvägsparken och har karaktären av hus i park.



Sjömanshuset sett från Strandgatan. Källa: Kulturmiljö Halland (2014-03-20).

En byggnadsantikvarisk utredning har upprättats av Kulturmiljö Halland (2014-03-20). Nedan följer ett utdrag ur utredningen:

Sjömanshuset är ett monumentalt uttryck för handelssjöfartens verksamhet och historia i Halmstad och Sverige. Dess strategiska placering och rika utformning speglar dess centrala betydelse i samhället vid uppförandet. Den påkostade, historiserande arkitekturen vill avspegla verksamhetens långa tradition, vilket särskilt betonas genom skulpturerna av Mercurius och Poseidon; handels respektive havets gud i romersk mytologi.

Arkitekturhistoriskt har Sjömanshuset ett högt värde såsom ett mycket välbevarat exempel på 1920-tals klassicism med dess typiska anspelningar på historisk inhemsk arkitektur, bl a Riddarhuspalatset med dess nederländska renässansstil. Sjömanshuset är Halmstadsarkitekten Uno Fortmeijers främsta verk.

Byggnaden har höga arkitektoniska och konstnärliga värden. Fasadernas komposition, de äkta och hantverksmässigt bearbetade materialen och

detaljerna samverkar till ett kraftfullt och samtidigt elegant uttryck. Västfasadens rika utsmyckning med triumfbågemotiv och symbol-laddade skulpturer för tankarna till fasadmotiv i tidiga barockkyrkor. Den brutna takformen anknyter till den karolinska herrgårdens säteritak. Den utvändiga arkitekturen återspeglas i planlösningen och interiören med påkostade material och utformning såsom i trapphus och foajén i väst.

Sjömanshuset har ett högt miljövärde som solitärt byggnadsverk i parkmiljö och ingående i en ”treklang” av monumentala byggnadsverk från 1900-talets första årtionden med anknytning till sjön vid Tullkammarkajen.

Autenticitetsvärde: Byggnaden är exteriört mycket välbevarad med närmast helt bevarat originalutseende och ursprungsmaterial.

Planförslaget

Med anledning av de höga kulturhistoriska och arkitektoniska värdena av befintlig byggnad införs skyddsbestämmelser med rivningsförbud i detaljplanen. Bestämmelserna omfattar byggnadens exteriör. För beskrivning av byggnaden och dess detaljer, se upprättad byggnadsantikvarisk utredning (2014-03-20).

Bostäder och verksamheter

Gällande detaljplan medger användningen bostäder. Planbeskrivningen anger dock att andra användningar, med undantag av industri, får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Byggnaden används i nuläget även som kontor.

Planförslaget

Användningen bostäder kompletteras till att även innefatta kontor.

Kommersiell, offentlig och social service

Det centrala läget i Halmstad innerstad innebär att tillgången till service är mycket god.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik är mycket god. Halmstads

centralstation ligger 200 m österut. Regionbussterminalen ligger 300 m österut. Österskans, huvudterminal för stadsbussarna, ligger ca 450 m norr om planområdet.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl försörjt med gång- och cykelvägar. Norr och väst om området löper gång- och cykelvägar som förbinder området med centralstationen och centrum.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på gång- och cykeltrafik.

Biltrafik och gator

Planområdet ligger vid korsningen Bredgatan/Strandgatan. Trafikmätning på aktuell plats har inte utförts. Hastighetsgränsen är 30 km/h på båda gator.

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen förändring i gator eller trafikmängder.

Parkering

Syftet med planen är att säkerställa den parkering som sker omkring fastigheten Sjömanshuset 1. Idag finns ca 28 parkeringsplatser kring fastigheten. Gällande parkeringsnorm för Halmstad city innebär att ca 45 parkeringsplatser krävs. Restriktioner med bevarandevärda omkringliggande träd, Järnvägsparkens höga värden samt strandskyddet och riksintresset för friluftsliv gör att antalet parkeringar inte kan ökas tillräckligt för att tillgodose parkeringsnormen inom planområdet. Planområdets centrala läge samt att det ligger mycket nära centralstation och regionbussterminal innebär dock goda förutsättningar för andra mindre ytkrävande transportmedel. I direkt anslutning till planområdet, strax österut, finns en större befintlig allmän parkeringsyta som kan användas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

Källa: www.halmstad.se (sök Handlingsprogram för hållbar energi).

Fastigheten Sjömanshuset 1 är ansluten till fjärrvärme.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar i energiförsörjningen. U-område läggs till för den fjärrvärmeledning som löper söder om befintlig byggnad.

Tele

Teleledning korsar planområdet, den har dock endast en abonnent och kan utan svårighet kopplas bort ifall nödvändigt.

Planförslaget

Planförslaget medför inget behov av att ta bort aktuell ledning.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Bredgatan. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för drick- och spillvatten.

Planförslaget

Då den föreslagna planlagda marken förvärvas av fastighetsägaren till Sjömanshuset 1 behöver befintlig förbindelsepunkt till fastigheten flyttas. Detta innebär att servisventil och spolbrunn måste flyttas. U-område för befintlig allmän VA-ledning läggs till längs planområdets sydvästra gräns.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I nuläget tas dagvattnet omhand genom befintlig dagvattenledning.

Planförslaget

Ingen förändring föreslås i dagvattenhanteringen. Ingen ytterligare byggrätt medges och hårdgörningsgraden bör inte öka mer än marginellt.

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Befintliga återvinningsstationer som tillgodoser

källsorteringens fraktioner finns på Gamletull, Krusbäret och vid ICA Maxi.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Av de luftföroreningar som biltrafiken för med sig är det främst kvävedioxid och partiklar (PM10) som kan ha betydelse för hälsa och miljö. Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Störande verksamheter och farligt gods

Inga störande verksamheter medges. Närmsta farligt godsled är Västkustbanan ca 200 m från planområdet varför några särskilda åtgärder inte bedöms nödvändiga.

Översvämning

Planområdet ligger nära Nissan och har en plushöjd på mellan +2.2 till +2.8 meter. Risk för översvämning kan föreligga. Syftet med detaljplanen är dock endast att säkerställa nuvarande parkeringsyta varför översvämningsfrågan inte utreds vidare.

Markföroreningar

Inga föroreningar är kända inom planområdet. Kringliggande verksamheter har varit bland annat sågverk utan impregnering ca 100 m sydöst om planområdet, bilverkstad strax norr om planområdet, samt drivmedelshantering ca 80 m nordost om planområdet. Då detaljplanens syfte endast är att säkerställa pågående parkering utreds inte föroreningsfrågan vidare.

Buller

Syftet med detaljplanen är endast att säkerställa parkeringsplatser för fastigheten samt att komplettera med användningen kontor. Gällande detaljplan medger även användningen bostäder, varför den användningen behålls. Detaljplanen innebär såtillvida ingen förändring från dagens situation när det gäller bostäder och ingen ytterligare bygg rätt föreslås. Närliggande vägar är relativt lågt trafikerade och har fastighetsbegränsning på 30 km/h. Bullerfrågan utreds därför inte vidare.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
Nov-dec 2013	Samråd/Granskning	
Jan 2014	Antagande	
Feb 2014	Laga kraft	

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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt VA-nät
El, fjärrvärme
Tele
Kvartersmark

Genomförande, drift

Teknik- och fritids förvaltningen
HEM
Skanova
Berörd markägare

Huvudmannaskap

Planförslaget innebär att ca 1400 m² allmän plats ändras till kvartersmark för kontor och bostäder. Ingen allmän plats föreslås inom planområdet.

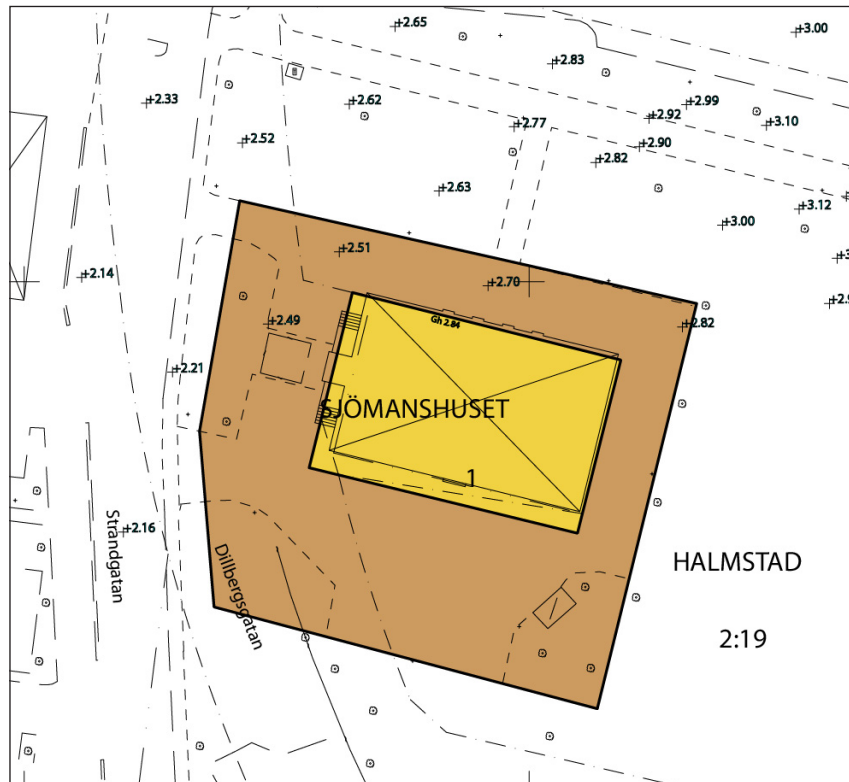
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att fastighetsreglering behöver ske. Del av Halmstad 2:19 ska regleras till Sjömanshuset 1.

Servitut

Ledningsrätter upprättas för underjordiska ledningar inom kvartersmark som är ”u”-markerade i detaljplanen.



Befintlig fastighetsgräns



Mark som regleras från Halmstad 2:19
till Sjömanshuset 1

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut, ledningsrätt och flytt av ledningar regleras i avtal mellan Halmstads kommun och markägare.

Kommunen initierar, ansvarar för och bekostar fastighetsbildningarna som avses genomföras inom detaljplanen.

Plankostnaden regleras i avtal med fastighetsägaren.

Detaljerade undersökningar avseende geologi, markens bärighet, markradonförekomst, arkeologiska undersökning o.s.v. som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Ersättningskrav

Den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelse kan ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Pågående markanvändning bedöms inte försvåras till följd av skyddsbestämmelse i aktuellt förslag till detaljplan.

Övriga frågor

I samband med genomförandet av planen behöver förbindelsepunkten för VA-anslutning till fastigheten Sjömanshuset 1 flyttas. Halmstads kommun ansvarar för genomförandet. Uppkomna kostnader för detta regleras i avtal mellan kommunen och markägare.

Medverkande tjänstemän

- Anna Melin, Teknik- och fritidsförvaltningen (Park)
- Per-Ola Larsson, Teknik- och fritidsförvaltningen (VA)
- Otto Martler, Samhällsbyggnadskontoret (Mark och exploatering)

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

SJÖMANSHUSET 1 m.fl.



Bredgatan, HALMSTADS KOMMUN
Plan E 300 K

Enkelt förfarande, KS 2013/0226
Kommunstyrelsen 2014-05-27

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 7§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD OCH GRANSKNING

Beslut om samråd och granskning togs av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-11-12 § 267. Samråd har genomförts under tiden 18 november - 3 december 2013. Inkomna yttranden under samrådstiden medförde inga förändringar av planförslaget. Granskning har därefter genomförts under perioden 10 december - 27 december. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samråds- och granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har under samråds- och granskningstiden inkommit från 8 berörda remissinstanser. Följande 4 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Teknik- och fritidsnämnden
- Kulturmiljö Halland
- Halmstads energi och miljö AB (HEM)

Yttranden som inkom under samrådet och granskningen berörde i huvudsak:

- Ledningsrätter
- Bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- En byggnadsantikvarisk utredning har genomförts.
- Skyddsbestämmelsen har reviderats och kompletterats med en ytterligare skyddsbestämmelse.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att överprövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken inte tillgodoses,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- en miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken inte följs,
- att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturhistoriska värden

Byggnaden är klassad som A i den länsomfattande bebyggelseinventeringen vilket bör motsvaras av skydd i planen genom 8 kap 13-14 §§ och 4 kap 16 § PBL. Det är bra att kommunen vill skydda byggnaden genom plan. Bestämmelsen bör dock förtydligas. Då det i lagen anges att särskilt värdefull byggnad inte får förvanskas är det onödigt att upprepa lagtexten på det sätt som görs. Skyddsbestämmelser bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som menas med skyddet. Bestämmelsen ”Vid exteriör förändring ska ursprungligt utförande, material och färgsättning vara vägledande” uppfattas snarare som en varsamhetsbestämmelse. Läs mer om att skydda bebyggelse i detaljplan på länsstyrelsen i Hallands hemsida.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Efter genomförd byggnadsantikvarisk utredning har skyddsbestämmelsen förtydligats och kompletterats med ytterligare skyddsbestämmelse.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen tillstyrker det framlagda planförslaget med synpunkt enligt nedan:

Va

Notera att förbindelsepunkterna med ventil och spolbrunn flyttas till fastighetsgränsen samt att U-område skapas för befintliga allmänna ledningar.

LBVA kommer att begära ledningsrätt för de befintliga allmänna ledningarna.

Kommentar

Information om förbindelsepunkt finns i planbeskrivningen. U-område med avsikt att skapa ledningsrätt för allmänna VA-ledningar är utlagt i föreslagen detaljplan.

HALMSTADS ENERGI OCH MILJÖ AB (HEM)

Ledningsrätt

Ett U-område på Sjömanshuset 1 söder om befintlig byggnad som säkrar fjärrvärmeledningen måste läggas till. I övrigt inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

U-område enligt synpunkten ovan är utpekad i föreslagen detaljplan.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

Bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det är utmärkt att Sjömanshuset får rivningsskydd i plan. Byggnaden, som kanske är arkitekten Uno Fortmeiers främsta verk, är en klenod och mycket välbevarad sedan byggnadstiden. Vad gäller de föreslagna skyddsbestämmelserna bedömer vi dock att dessa inte är tillräckligt detaljerade för att skydda byggnadens höga kulturhistoriska värde på lång sikt. T ex visar de utredningar som gjorts angående skydd mot förvanskning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt PBL, att generella riktlinjer, såsom här anges, ej håller för rättslig prövning. Skyddsbestämmelser bör istället delas upp på ett antal punkter; q1, q2, q3 o s v, för att så långt som möjligt i detalj precisera och fånga vad i byggnaden som utgör det kulturhistoriska värdet/bevarandevärdet, såväl exteriört som interiört. Vi föreslår att en kompletterande utredning till detaljplanen görs för att uppfylla detta syfte.

Kommentar

Efter genomförd byggnadsantikvarisk utredning har skyddsbestämmelsen förtydligats och kompletterats med ytterligare skyddsbestämmelse.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Byggnadsnämnden
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Skanova
- Lantmäterimyndigheten

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Inga skrivelser från sakägare har inkommit.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga skrivelser från sakägare och övriga har inkommit

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Christian Bruce
planarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

SJÖMANSHUSET 1 m.fl.

Bredgatan, Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
plan E 300 K

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2013-11-12

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att säkerställa den parkering som idag används av verksamheterna på fastigheten Sjömanshuset 1 och som i gällande detaljplan anges som parkmark. Ytterligare syften är även att ange skyddsbestämmelse med anledning av kulturhistoriska värden, samt att komplettera användningen bostäder i gällande detaljplan med användningen kontor.

Detaljplanen medger användningen kontor och bostäder. Byggnadshöjden sätts till 16 m. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Skyddsbestämmelse anger att byggnaden inte får förvanskas.

Planområdet är beläget vid Järnvägsparken intill centralstationen i Halmstad, vid korsningen Bredgatan/Strandgatan. Planområdet är ca 1900 m². Inom planområdet finns fastigheterna Sjömanshuset 1, som är i privat ägo, samt Halmstad 2:19 som är i kommunal ägo.

STÄLLNINGSTAGANDE

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

Anledningen är den ringa omfattningen av planförslaget och att inga värden som skyddas av Miljöbalken bedöms påverkas negativt.

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Inom området gäller detaljplan 185, laga kraft 1947-01-10. För fastigheten Sjömanshuset 1 är tillåten användning reglerad till bostäder. Planbeskrivningen anger dock att andra användningar, med undantag av industri, får inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. Högsta byggnadshöjd är 15,5 meter med högst fyra våningar. Resten av marken inom planområdet, d.v.s. del av fastigheten Halmstad 2:19, är planlagd som allmän plats - park, med möjlighet till parkering, samt allmän plats - gata. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Översiktsplan 2000 och andra pågående projekt

I kommunens översiktsplan, antagen 2002-12-12, är området utpekade som befintlig tätortsbebyggelse. Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanens intentioner.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom programområdet. Närmsta Natura-2000 område, Aleskogen, ligger ca 1,2 km bort. Det långa avståndet gör att Natura-2000 området inte bedöms påverkas av planläggningen.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget bedöms inte ha betydande negativ påverkan enligt värdena i 3 kap. MB.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		x			x	Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv samt kulturmiljö. Planförslaget innebär ingen betydande påverkan på naturvärden eller friluftsliv då den endast säkerställer pågående markanvändning. Kulturvärden säkerställs genom skyddsbestämmelse.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Programområdet omfattas av följande skydd: <u>Strandskydd</u> Hela planområdet omfattas av strandskydd som föreslås upphävas genom planförslaget. Se planbeskrivningen för utförlig beskrivning av särskilda skäl för upphävande.
						<u>Vattenskyddsområde</u> Nej
						<u>Naturreservat</u> Nej
						<u>Biotopskydd</u> Nej
Byggnads- och fornminnen		x			x	Inom planområdet finns inga byggnadsminnen, inte heller några kända fornminnen.
Kulturhistorisk miljö	x				x	Planområdet ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövård, Östra förstaden. Planförslaget påverkar inte riksintressets värden.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området och planområdet är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan..

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Risker för bullerstörningar bedöms som låg. Ingen ytterligare byggrätt föreslås. Vidare är möjligheterna för åtgärder mycket små.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Planförslaget bedöms inte bidra till försämrade luftkvalitet.
		x			x	<u>Trafik</u> Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafik eller leda till ökad trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom område med normallåg radonrisk
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Planområdet ligger på en plushöjd på mellan +2.2 till +2.8 meter. Risk för översvämning kan föreligga. Syftet med detaljplanen är dock endast att säkerställa nuvarande parkeringsyta varför översvämningsfrågan inte utreds vidare.
Förorenad mark		x			x	Inga föroreningar är kända inom planområdet. Kringliggande verksamheter har varit bland annat sågverk ca 100 m sydöst om planområdet, bilverkstad strax norr om planområdet, samt drivmedelshantering ca 80 m nordost om planområdet. Då detaljplanens syfte endast är att säkerställa pågående parkering utreds inte föroreningsfrågan vidare.
Landskapsbild		x			x	Planförslaget har ingen påverkan på landskapsbilden.

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljömål	
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm i och med planens antagande.
Nationella miljömål	Detaljplanen påverkar uppfyllandet av följande miljömål: -

Effekter av tilltänkt markanvändning

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

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

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
Planchef

Christian Bruce
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2014-06-24

Dnr KS 2013/0226

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 27 maj 2014, § 171 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **SJÖMANSHUSET 1 m.fl. Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 300 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 30 maj 2014.

Länsstyrelsen har den 16 juni 2014 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 24 juni 2014**.

Samhällsbyggnadskontoret den 24 juni 2014.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

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