

PLANBESKRIVNING



MED GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

tillhörande detaljplan för

del av BAROMETERN 8

Kasten Rönnowsgatan, HALMSTAD

Enkelt planförfarande

Kommunstyrelsen 2011-05-31

Plan E 286 K

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
7	FÖRUTSÄTTNINGAR
12	PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER
16	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Särskilt utlåtande

Tillgängligt på byggnadskontoret finns också:

- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd tillkommer särskilt utlåtande över inkomna synpunkter (samrådsredogörelse).

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

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i två till fyra våningar på gården till fastigheten Barometern 8 samt att använda befintliga gathus till bostäder med kontor och icke störande verksamheter i bottenvåningen. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Då förändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten avses enkelt planförfarande tillämpas.

Huvuddrag

Tidigare gårdsbebyggelse på fastigheten Barometern 8 har rivits efter beviljat rivningslov. Fastighetsägaren önskar uppföra ny gårdsbebyggelse för bostäder. Befintliga byggnader mot gatan förelås användas för bostäder med kontor och icke störande verksamheter i bottenvåningen. Planförslaget innefattar totalt cirka 1600 m² nya bostäder i befintliga och nya byggnader.

Planförslaget innefattar:

- Ny bostadsbebyggelse i 2-4 våningar på gården
- Möjlighet till källare för parkeringsgarage, teknikutrymmen och lägenhetsförråd
- Ändrad användning för befintliga gathus till bostäder med kontor och icke störande verksamheter i bottenvåningen.



Detaljplanens handläggning

Uppdrag

Byggnadskontoret fick 2010-02-24 BN § 61 i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Barometern 8.

Planförfarande och tidplan

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

Detaljplanen E 286 K Barometern 8 handläggs med enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett särskilt utlåtande.

Enkelt planförfarande kan användas vid upprättande av detaljplan om planförslaget är av begränsad betydelse, det saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 4 kap 9 § PBL.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under första kvartalet 2011.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Kasten Rönnowsgatan i Halmstads innerstad, cirka 400 meter väster om Stora torg i Halmstad centrum.

Planområdet omfattar den östra delen av fastigheten Barometern 8 och har en yta på ca 0,15 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Barometern 8 är i privat ägo.

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 och begränsad klimatpåverkan.

KÄLLA: <http://www.n.lst.se>

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18§ samt Miljöbalken 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.

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

Ställningstagande

Ett genomförande av detaljplan för Barometern 8 anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

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

- Planområdets ringa omfattning.
- Planen medger ej användning av området för sådan verksamhet som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen.
- Ett genomförande av planen påverkar inte närmaste Natura 2000 områden (Fylleån och Alet).
- Inga skyddsområden, naturreservat eller områden av riksintresse finns i närheten av planområdet.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Ett genomförande av planen ger inte upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och program

Översiktsplan/FÖP (fördjupad översiktsplan)

I ÖP 2000 ingår planområdet i befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan 253, laga kraft 17 november 1951, enligt vilken den östra delen av fastigheten Barometern 8 får användas för småindustriändamål.

Fastighetsplan

För planområdet gäller fastighetsplan beslutad 1952.

Riksintresse och förordnande

Planen bedöms inte komma att medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken, eftersom planen syftar till en mindre förtätning i befintlig stadskärna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Marken i planområdet har tidigare använts för bageri. Tidigare gårdsbebyggelse på fastigheten Barometern 8 har rivits efter beviljat rivningslov.

Eftersom planområdet utgörs av delvis bebyggd och delvis avriven mark finns här ingen vegetation.

Planförslaget

Höjdsättning av gården anpassas till höjd på Kasten Rönnowsgatan i den östra delen av fastigheten Barometern 8, vid infarten till planområdet.

En källarvåning för parkeringsgarage, teknikutrymmen och lägenhetsförråd planeras under ny byggnad och under gården.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projekteringen. I samband med denna ska även radonmätningar utföras.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Kasten Rönnowsgatan vid planområdet från öster

Bebyggelse

Historik

Kvarteret Barometern 8 planlades år 1943 för bostadsbebyggelse i fyra våningar mot Brogatan och Skepparegatan och i tre våningar mot Hvitfeldtsgatan. Befintlig bebyggelse på fastigheterna Barometern 2, 5 och 6 fanns då redan och bostadshuset i den västra delen av fastigheten Barometern 8 uppfördes strax därefter. Den östra delen av fastigheten Barometern 8 planlades år 1951 för småindustriändamål, då Västra bageriet uppfördes.

Arkitektoniska och kulturhistoriska värden

Enligt *Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*, genomförd 2006 av Kulturmiljö Halland, omfattar befintlig bebyggelse mot Kasten Rönnowsgatan f d Västra bageriet, tre olika byggnader uppförda mellan 1895-1950-tal. Byggnaderna har ett byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde och är värderade till Klass B. Bebyggelsen har även ett pedagogiskt värde.

Värderingsskalan som Kulturmiljö Halland använder i inventeringen är i tre nivåer; klass A, B och C där A är den högsta. För klass B-byggnader finns följande sammanfattande definition:

Objektsvärde. Regionalt intresse. Omistlig. Skyddas genom PBL 3:12, förvanskings- och rivningsförbud.



Fasader mot Kasten Rönnowsgatan

Planförslaget

Fasaden på den äldre byggnaden mot Kasten Rönnowsgatan har i detaljplanen försetts med rivningsförbud och fasader mot Kasten Rönnowsgatan har försetts med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnadernas fasader mot Kasten Rönnowsgatan ska bevaras avseende material och karaktär. Takkupor får inte utföras och takfönster ska prövas mot varsamhetskravet.

Bostäder

Befintlig bebyggelse i den västra delen av fastigheten Barometern 8 består av ett flerbostadshus i fyra våningar som uppfördes under 1950-talet. Mellan fyra våningsbyggnaden och aktuellt planområde ligger en enplansbyggnad med verksamheter.

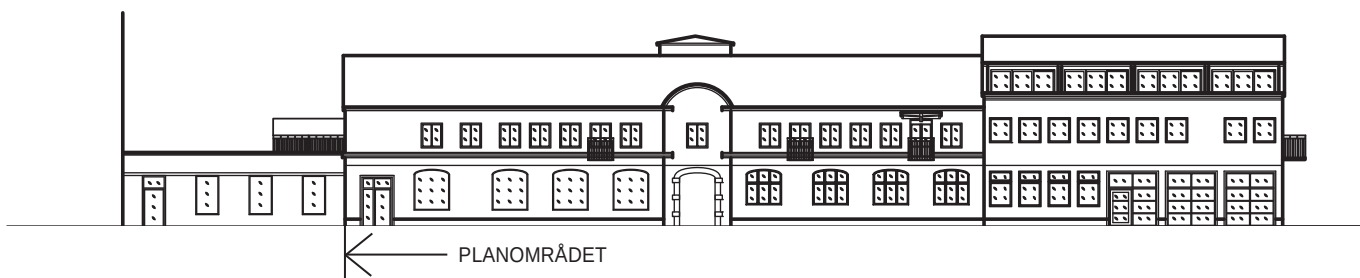
Bebyggelsen i kvarteret Barometerns norra del består av gathus mot Brogatan i fyra till fem våningar och gårdshus i två till tre våningar.

Planförslaget

Föreslagen bebyggelse utformas så att gårdsmiljön på fastigheterna Barometern 5, 6 och 7 inte påverkas negativt. Ny bebyggelse är i princip samma höjd som befintlig brandmur i fastighetsgränsen mot norr.

Verksamheter

Inom planområdet finns idag en affär med stylingprodukter, bilvård och kläder till den bilintresserade, en antikaffär, en keramikverkstad med butik samt en second hand butik och en trafikskola.



Fasad mot Kasten Rönnowsgatan efter ombyggnad

Kommersiell, offentlig och social service

I centrum finns ett antal kommunala förskolor. Västanvindens förskola ligger cirka 300 meter söder om planområdet medan Dragonens och Höjdens förskolor ligger cirka 600 meter nordväst respektive cirka 1000 meter nordväst om planområdet. Cirka 450 meter söder om planområdet finns även Aleskogens förskola. Utöver dessa finns även fristående förskolor.

Slottsjordsskolan för elever i årskurserna förskoleklass (F)-5 ligger cirka 350 meter söder om planområdet och Brunnsåkersskolan för elever i årskurs 6-9 ligger cirka 300 meter väster om planområdet.

Kattegattsgymnasiet ligger strax söder om Slottsjordsskolan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

På Brogatan på den norra sidan av kvarteret Barometern finns busshållplats för tätortstrafikens linjer 10, 20, 30, 60 och 62. På Skepparegatan väster om kvarteret Barometern finns busshållplats för tätortstrafikens linje 62.

Planförslaget

Planförslaget har ingen påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Alla gator runt kvarteret Barometern har trottoarer för gående. Planområdet ligger i innerstaden i ett område med huvudsakligen slutna kvarter, vilket ger god orienterbarhet. För att nå service och



Kasten Ronnøysgatan från väster med kantstensparkering på södra sidan

kollektivtrafik behöver inte någon tunnel eller annat element som kan upplevas som otryggt eller ge låg tillgänglighet passeras.

I Kasten Rönnowsgatan, Brogatan och Hvitfeldtsgatan sker cykling i blandtrafik. Utmed Skepparegatans västra sida finns en gång- och cykelbana.

Planförslaget

Planförslaget påverkar inte gång- och cykeltrafiken.

Biltrafik och gator

Kvarteret Barometern omges av Kasten Rönnowsgatan i söder, Skepparegatan i väster, Brogatan i norr och Hvitfeldtsgatan i öster. Samtliga gator har dubbelriktad trafik.

Trafiken på Kasten Rönnowsgatan är begränsad eftersom gatan bara sträcker sig längs två kvarter, mellan Skepparegatan i väster och Barnhemsgatan i öster.

Kasten Rönnowsgatan har kantstensparkering på den södra sidan.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen genererar en liten mängd ökad biltrafik. Från nytilkomna bostäder bedöms tillskottet bli cirka 80 fordonsrörelser per dygn.

Friytor

Parker och torg

Nordväst om kvarteret Barometern finns ett mindre grönområde med en lekplats och ca 350 meter sydost om planområdet ligger Halmstads slott och slottsparken.

Planförslaget

Inom kvarteret Barometern finns mycket begränsade friytor. Gårdarna i kvarteret är små och till stora delar bebyggda med gårdsbebyggelse. Föreslagen utformning av bebyggelse på fastigheten Barometern 8 ansluter till denna typ av bebyggelse.

Parkering

Halmstad kommuns parkeringsnorm, beslutad av Kommunfullmäktige 1991-09-26, anger följande planeringsnormer för parkering:
7 ppl/1000 m² bruttoarea (BTA)

Planförslaget

Planförslagets 1600 m² lägenhetsarea genererar ett parkeringsbehov av 11 parkeringsplatser. Ett parkeringsgarage med 20 platser planeras i en källarvåning under gården och de föreslagna gårdshusen.

Allmän platsmark

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

Planförslaget

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar för el och tele.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar, elledningar och fjärrvärmeledningar finns i de omgivande gatorna. Avlopp från källare kräver pump inom fastigheten.

Planförslaget

Den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering.

Planförslaget

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

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom icke separerade ledningar för avlopp och dagvatten i gatumark. På sikt ska dessa separeras.

Planförslaget

Dagvatten från planområdet leds ut till kommunala ledningar på Kasten Rönnowsgatan. Dagvatten från fastigheten bör omhändertas separerat från avloppsvatten för att på sikt kunna avledas i separerade system.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Användning

Bostäder föreslås i ny bebyggelse på gården, samt på plan 2 i befintlig byggnad mot Kasten Rönnowsgatan. Avsikten är att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Planförslaget innefattar ca 1400 m² nya bostäder.

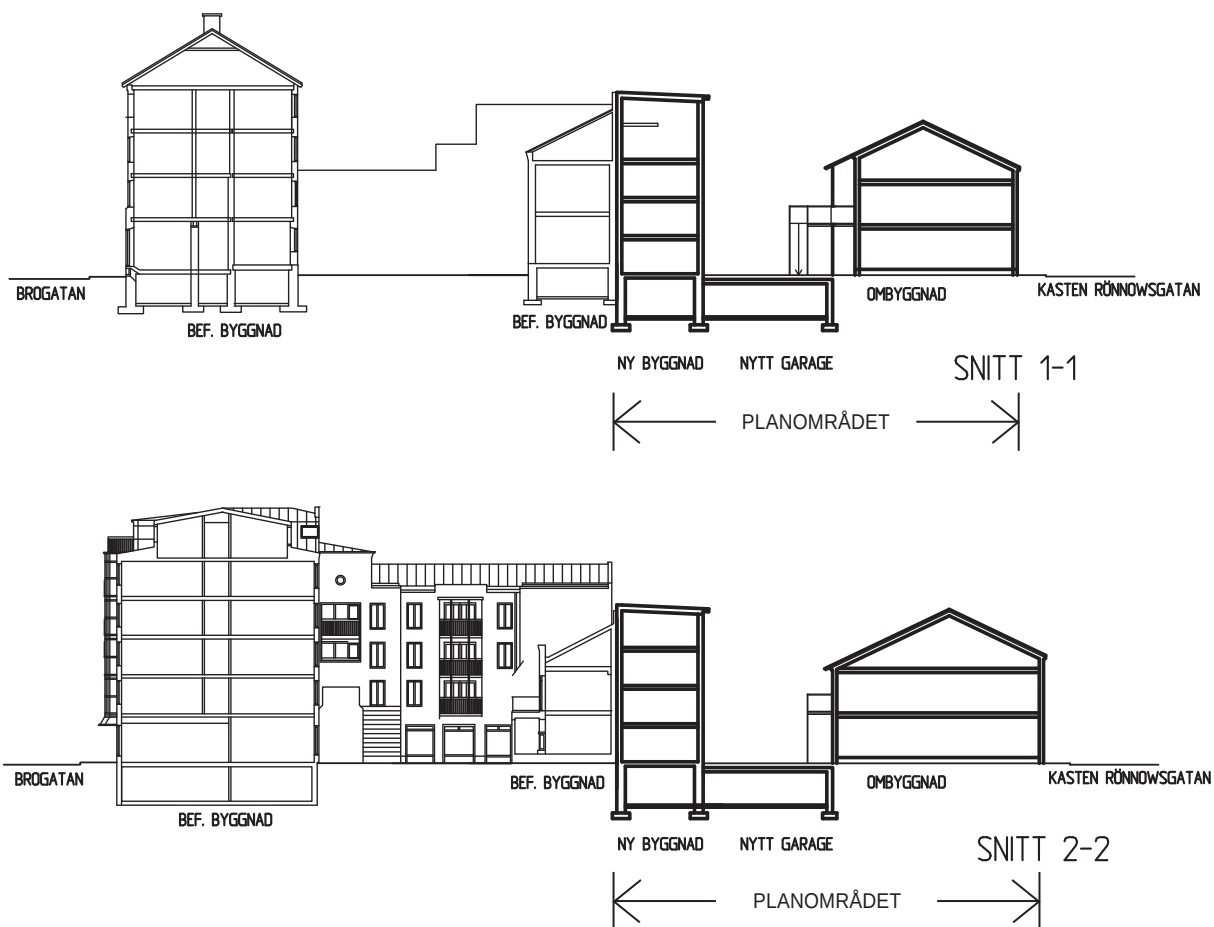
Ett källarplan föreslås under hela gården och gårdshusen för boendeparkering samt teknikutrymmen och lägenhetsförråd.

Utformning

Föreslagen bebyggelse utformas så att gårdsmiljön på fastigheterna Barometern 5, 6 och 7 inte påverkas negativt. Ny bebyggelse ska i princip vara samma höjd som befintlig brandmur i fastighetsgränsen mot norr. Såväl befintlig som ny byggnad kommer att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Bevarande

Fasaden på den äldre byggnaden mot Kasten Rönnowsgatan har i detaljplanen försetts med rivningsförbud och fasader mot Kasten Rönnowsgatan har försetts med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnadernas fasader mot Kasten Rönnowsgatan ska bevaras avseende material och karaktär. Takkupor får inte utföras och takfönster ska prövas mot varsamhetskravet.



Sektioner genom befintlig och föreslagen bebyggelse, skissen är översiktlig och felaktigheter gällande bebyggelse utanför planområdet kan förekomma.

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 överskrids inte i och med planens genomförande.

Folkhälsa

Befolkning och service

1600 m² nya bostäder innebär cirka 40 nya invånare i området, vilket ger ökat underlag till den service som finns i närområdet. Tillskottet bedöms inte vara så stort att det leder till behov av nya skolor/förskolor eller annan kommunal service.

Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Förtätning i befintlig miljö innebär närhet till skolor och förskolor. Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik vilket underlättar barns och ungdomars möjlighet att röra sig själva i staden.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Handikappolitiskt program - Åtgärdsplan 2006-2007 bygger på Halmstads vision ”en stad för alla” och programmet syftar till att förbättra livsvillkoren för människor med funktionsnedsättning. Programmet utgår ifrån FN:s standardregler som antogs av generalförsamlingen 1993. Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Brandskydd

Brandväggars utförande i fastighetsgräns skall redovisas i brandskyddsdokumentationen vid bygglovprövning. Brandteknisk klass samt detaljer gällande bl.a. höjdskillnader intill angränsande byggnader skall

presenteras. Utrymningsvägar från bostäder på innergården bör särskilt studeras då gårdsmiljön inte är tillgänglig för räddningstjänstens större fordon.

Trygghet

Fler invånare i området innebär att fler människor rör sig ute vid olika tider på dygnet, vilket innebär ökad trygghet.

Störande verksamheter och farligt gods

Planområdet berörs inte av några störande verksamheter.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några risker beträffande hälsa och säkerhet.

Buller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Gällande riktvärden för vägtrafikbuller bedöms inte överskridas för föreslagna bostäder inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
nov 2010	Samråd	
maj 2011	Antagande	
juni 2011	Laga kraft, om planen inte överklagas	

Genomförande

Planens genomförandetid är fem år från den dagen den vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Teknik- och fritidsförvaltningen
El, fjärrvärme och bredband	HEM
Kvartersmark	Olssons Skog och Fastigheter AB

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering, ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Planen innebär inte någon fastighetsbildningsåtgärd.

Fastighetsplan

För planområdet gäller fastighetsplan beslutad 1952.

Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i gällande VA-taxa.

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

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

Ersättningsskyldighet

Vid varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Fasaden på en byggnad har i detaljplanen belagts med rivningsförbud. Vid rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 8§. Innan planen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

Medverkande tjänstemän

- Sara Andersson, exploateringsingenjör Halmstads kommun
- Finn Aurell, planarkitekt Halmstads kommun
- Johan Bergström, planeringsarkitekt Tyréns AB

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt

Johan Bergström
Planeringsarkitekt



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

tillhörande detaljplan för

BAROMETERN 8

Kasten Rönnowsgatan, HALMSTAD
plan E 286 K

Byggnadsnämnden 2010-11-24

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

En förutsättning för att en detaljplan skall kunna handläggas med enkelt förfarande är att behovsbedömningen leder fram till att det inte krävs en miljöbedömning.

PROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i två till fyra våningar på gården till fastigheten Barometern 8 samt att använda befintliga gathus till bostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Då förändringen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten avses enkelt planförfarande tillämpas.

Planområdet är beläget vid Kasten Rönnowsgatan i Halmstads innerstad, cirka 400 meter väster om Stora torg i Halmstads centrum.

Planområdet omfattas av östra delen av fastigheten Barometern 8 och omfattar ca 0,15 ha.

Tidigare gårdsbebyggelse på fastigheten Barometern 8 har rivits efter beviljat rivningslov. Fastighetsägaren önskar uppföra ny gårdsbebyggelse för bostäder. Befintliga byggnader mot gatan förelås användas för bostäder med kontor och icke störande verksamheter i bottenvåningen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planens genomförande är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten. Inga nationella, regionala eller lokala bevarandeintressen för natur- och kulturmiljön bedöms påverkas negativt av plangenomförande. Planen bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljömål. Ett genomförande av planen bedöms inte heller ge upphov till risker för människors hälsa och säkerhet och bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

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.

Skäl till bedömningen

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

För planområdet gäller detaljplan 253, laga kraft 17 november 1951, enligt vilka den östra delen av fastigheten Barometern 8 får användas för småindustriändamål.

På den östra delen av fastigheten Barometern 8 finns gathus med verksamheter i bottenvåningen. Tidigare gårdsbebyggelse på fastigheten Barometern 8 har rivits efter beviljat rivningslov.

Översiktsplan 2000

I översiktsplanen ÖP 2000 ingår området i befintligt område för bebyggelse av tätortskaraktär och därmed sammanhängande funktioner.

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 planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv mm		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planens genomförande är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt 3 kap MB.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet 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	Området berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap 6 § eller 4 kap 1 och 2 § MB.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)						Ej aktuellt.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		x			x	Planområdet omfattas inte av några skydd.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Det finns inga kända byggnads- och fornminnen inom planområdet.
Kulturhistorisk miljö		x			x	Kulturhistoriskt värdefulla fasader mot Kasten Rönnowsgatan avses bevaras.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom området.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar mm.		x			x	<u>Bullerstörningar mm</u> Förtätning i befintlig stadsmiljö. Tillskottet av trafik till följd av ett genomförande av planen är inte så stort att det bedöms bidra till ökade bullerstörningar.
		x			x	<u>Luftkvalitet</u> Trafiktillskottet till följd av ett genomförande av planen leder till en knappt märkbar ökning av emissioner lokalt.
		x			x	<u>Trafik</u> Trafiktillskottet till följd av ett genomförande av planen bedöms vara marginellt i jämförelse med dagens trafik.
		x			x	<u>Radon</u> Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Området bedöms inte ligga inom riskzon för skred, ras eller översvämningar.
Förorenad mark		x			x	Planområdet har tidigare används för bageri. Risken för markföroreningar bedöms som liten.
Stadsbild		x			x	Föreslagen bebyggelse ska utformas så att gårdsmiljön på fastigheterna Barometern 5, 6 och 7 inte påverkas negativt. Stadsbilden från omgivande gator kommer inte att påverkas av planförslaget.

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	Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer i och med planens genomförande.
Nationella miljömål - Begränsad Klimat- påverkan - God bebyggd miljö	Programförslaget bedöms medverka till uppfyllandet av följande miljömål: - Begränsad Klimatpåverkan - God bebyggd miljö Förtätning i befintlig stadsmiljö innebär att jungfrulig mark inte tas i anspråk för bebyggelse och ger möjligheter att utnyttja befintlig kollektivtrafik.

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	Ett genomförande av planförslaget innebär inte några effekter som kan ge upphov till betydande miljöpåverkan.
Effekternas sannolikhet	Ej aktuellt, se ovan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Ej aktuellt, se ovan.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Ej aktuellt, se ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN:

Finn Aurell, Byggnadskontoret
Kristina Nilsson, Tyréns AB

BYGGNADSKONTORET

Benny Hunemark
Stadsarkitekt

Finn Aurell
Planarkitekt

Kristina Nilsson
Arkitekt SAR/MSA

SÄRSKILT UTLÅTANDE

detaljplan för

DEL AV BAROMETERN 8

Kasten Rönnowsgatan, HALMSTAD

Enkelt förfarande

Kommunstyrelsen 2011-05-31

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planförfarande

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

Samråd

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2010-11-24 BN § 375 genomförts under tiden 10 december 2010 - 17 januari 2011. Myndigheter och förvaltningar har beretts tillfälle att yttra sig genom att fullständiga handlingar har översänts till dem. Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig genom att ett informationsblad har översänts till dem. Berörda sakägare har också inbjudits till samrådsmöte den 13 december 2010 i Rådhuset. Synpunkterna från samrådsmötet redovisas i denna samrådsredogörelse. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 12 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med erinringar mot planförslaget:

Länsstyrelsen Hallands län

Barn- och ungdomsnämnden, Halmstads kommun

Räddningsnämnden, Halmstads kommun

Kommunala handikapprådet, Halmstads kommun

Kulturmiljö Halland

Kulturnämnden, Halmstads kommun

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, Halmstads kommun

Teknik- och Fritidsnämnden, Halmstads kommun

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter medför följande justeringar i detaljplanen:

- Planbestämmelserna kompletteras med krav på miljöteknisk markundersökning och ev. efterbehandling innan bygglov ges (länsstyrelsen) och texten att för avlopp i källardelen krävs egen pump. (teknik- och fritidsförvaltningen). Planbestämmelsen: ”Marken får endast byggas under med körbart bjälklag” har kompletterats med ordet endast. (Synpunkter från stadsarkitekt)
- Beskrivningstexten förtydligas med synpunkter från räddningsnämnden och några mindre justeringar.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Ärendet

Planförslaget är beläget vid Kasten Rönnowsgatan i Halmstads innerstad. Planen syftar till att pröva lämpligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse på innergården samt att använda befintliga gathus till bostäder. Planen föreslår även varsamhets- och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap I § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande även detaljplan enligt förslaget **inte** kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- mellankommunal samordning blir olämplig,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Råd om tillämpningen av PBL

Då det på angränsande fastighet tidigare funnits en kemtvätt rekommenderas att man tar prover på porluft och grundvatten samt tar ett jordprov. Proverna ska göras för att klargöra förekomster av metaller och lösningsmedel.

Kommentar

Bestämmelse om provtagning, enligt ovan, innan bygglov ges förs in på plankartan.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M FL

Barn- och ungdomsnämnden, Halmstads kommun

Har ingen erinran men påpekar felaktigheter på sidan tio angående service. (Guldfiskens förskola har upphört. Nära området finns också Dragonens förskola och Höjdens förskola. Därutöver fristående förskolor och grundskolor.)

Kommentar

Texten ändras

Räddningsnämnden, Halmstads kommun

Räddningstjänsten har tagit del av förslaget och vill framföra att utrymningsmöjligheterna från bostäder på innergården särskilt studeras. Skälet är att gårdsmiljön inte är åtkomlig för större fordon på grund av planerat underjordsgarage samt att det bedöms trångt också för övrigt. Enligt BBR godtas för närvarande utskjutbar stega som alternativ utrymningsväg från bostäders fönsterbalkong där bröstningen är belägen maximalt 11 meter ovan mark. Föresattningsarna kan förändras under 2011 då ny PBL och BBR träder i kraft. Redovisning skall ske i samband med kommande bygglovprövning.

Brandväggars utförande i fastighetsgräns skall redovisas i brandskyddsdokumentationen vid bygglovprövning. Brandteknisk klass samt detaljer gällande bl.a. höjdskillnader intill angränsande byggnader skall presenteras.

Kommentar

Ovanstående synpunkter införs i planbeskrivningen och kommer att bevakas i samband med bygglovhanteringen av detta ärende.

Kommunala handikapprådet, Halmstads kommun

Kommunala handikapprådet önskar att så tidigt som möjligt i planeringsarbetet påtala vikten av att området planeras och byggs under föresatsen om full tillgänglighet för alla och att det handikappolitiska programmets intentioner uppfylls. Även fastigheterna skall byggas med full tillgänglighet för att trygga kvarboendemöjligheter för dem som åldras och/eller drabbas av någon

funktionsnedsättning utan att det i framtiden skall behövas bli en fråga om kommunal bostadsanpassning, ex hiss till alla plan.

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

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

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

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

Tillgängligheten utöver fysisk tillgänglighet skall beaktas, ex informativ tillgänglighet och överblickbarhet.

Kommentar

Yttrandet översänds till fastighetsägaren för kännedom.

Kulturmiljö Halland

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande. Vi har följande synpunkter:

Det är utmärkt att fasaderna utmed Kasten Rönnowsgatan får varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud (delvis). När det gäller rivningsförbudet för den äldre delen, q1, bör detta dock inte bara gälla fasaden utan byggnaden i sin helhet. Det finns oklarheter vad gäller takkupeförbudet mot Kasten Rönnowsgatan, På illustrationen "efter ombyggnad" av 1950-talsbyggnaden har takkupor ritats in (?) vilket motsäger planbestämmelsen - k. Eventuella nya takkupor bör här i så fall förläggas åt gårdssidan.

Kommentar

Rivningsförbudet för den äldre bebyggelsen har begränsats till att gälla fasaderna, då det är den delen av byggnaden som är synlig från Kasten Rönnowsgatan och tillsammans med övrig bebyggelse skapar karaktären längs gatan. Gatulängan hade tidigare en tillbyggd in mot gården. Denna del kunde ej bevaras utan rivits.

Det som Kulturmiljö Halland uppfattar som kupor på fasadskissen är takfönster som går innanför taklivet.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Kulturnämnden

Kulturmiljö Halland har vid sin inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse klassat de aktuella fastigheterna på Kasten Rönnowsgatan till byggnadsklass B. Det innebär att byggnaderna anses ha ett byggnadshistoriskt, samhällshistoriskt och miljöskapande värde.

Fasaden på den äldre byggnaden mot Kasten Rönnowsgatan har i detaljplanen försetts med rivningsförbud och fasader mot Kasten Rönnowsgatan har försetts med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnadernas fasader mot Kasten Rönnowsgatan ska bevaras avseende material och karaktär. Takkupor får inte utföras och takfönster ska prövas mot varsamhetskravet.

Kulturnämnden vill understryka vikten av att de synpunkter som anges enligt varsamhetsbestämmelsen verkligen följs i det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet.

Kommentar

Se kommentar ovan. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Miljö och hälsoskyddsnämnden, Halmstads kommun

Eftersom området varit planlagt för småindustriella verksamheter och det legat ett större bageri på tomten anser Miljö- och hälsoskyddsnämnden att man bör göra undersökningar för att undersöka om marken eller byggnaden är förorenad.

Kommentar

Bestämmelse om provtagning enligt ovan innan bygglov ges förs in på plankartan. Se även yttrande från Länsstyrelsen. Marken

Sökanden har i svarsskrivelse meddelat att gårdsbyggnaderna är rivna enligt rivningslov, Blov 2008-543, och i samband med rivning togs även oljetank bort. Allt är sorterat och borttransporterat enligt rivningsplan.

Teknik- och fritidsförvaltningen, Halmstads kommun

V A-försörjning

För anslutning till de allmänna spill- och dagvattenledningarna gäller att dämningarnivåer för dessa är i markytan i förbindelsepunkten, en halv meter utanför fastighetsgräns. Det innebär att såväl spill- som dagvatten från källaren måste pumpas för att klara säkerhetskravet för översvämning.

Kommentar

Bestämmelse om pump för spill- och dagvatten förs in på plankartan.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

Barometern 1 & 7, Jansson Mark AB

Jansson Mark AB har fått bygglov för inredande av 6 st. lägenheter på barometern 7. Detta skall ske i gårdshuset som ligger vägg i vägg med Barometern 8. I samband med detta kommer en fullständig renovering av gårdshuset att ske. Indragande av fjärrvärme, isolering, ny planlösning osv.

Beslut Bygglov

Datum: 2010.12.14

Diarie nr: BLoV 0924/20 10

Vi har inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att det inte påverkar våra egna bygglovsgivna byggplaner och att det inte påverkar den tidsplan vi har. Vi räknar med att iordningställa lägenheterna under 2011 med möjlig tidsförskjutning in i början av 2012.

Värt att notera är att enligt skissen på sidan 17 i planförslaget finns det ingen källare under gårdshuset på Barometern 7. Men det finns en källare. Skissen är med andra ord felaktig.

Kommentar

Skissen över bebyggelsen är en illustration, ej helt komplett. Den underliggande texten förtydligas.

SYNPUNKTER FRAMFÖRDA VID SAMRÅDSMÖTE I RÅDHUSET 2010-12-13

Vid mötet representerades kommunen av ordföranden i byggnadsnämnden och handläggare samt representant för teknik och fritidsförvaltningen. 1 boende var närvarande samt 6 representanter för berörd och närliggande fastigheter.

Informationen följdes av vissa påpekanden: Av grundkartan framgår ej att plan två inom Barometern 2 är indragen med ett gavelfönster mot planerad byggnad i väster. Rivningen av gården gav vissa störningar.

Kommentar

Grundkartan redovisar endast bebyggd yta på mark. Vissa störningar får man godta.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Inga kvarstående anmärkningar.

Samhällsbyggnadskontoret

Sven-Olof Nilsson
Planchef

Finn Aurell
Planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT



1(1)

Datum
2011-07-07

Dnr KS 2011/0119

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 31 maj 2011, § 182 beslutat anta ett förslag till detaljplan för **BAROMETERN 8, del av, Kasten Rönnowsgatan, Halmstad**. Kommunens aktbeteckning är E 286 K. Tillkännagivande om justeringen av protokollet med beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla den 7 juni 2011.

Länsstyrelsen har den 30 juni 2011 beslutat att någon prövning enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen inte skall ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats. Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 1 juli 2011**.

Samhällsbyggnadskontoret den 7 juli 2011.

Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Byggnadskontoret
Teknik- och fritidsförvaltningen