

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

KARL XI 7 m.fl.



Illustration: White Arkitekter

Centrum, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/4

Normalt förfarande, KS 2013/00537
Antagen av kommunstyrelsen 2019-03-12
Laga kraft 2020-11-12

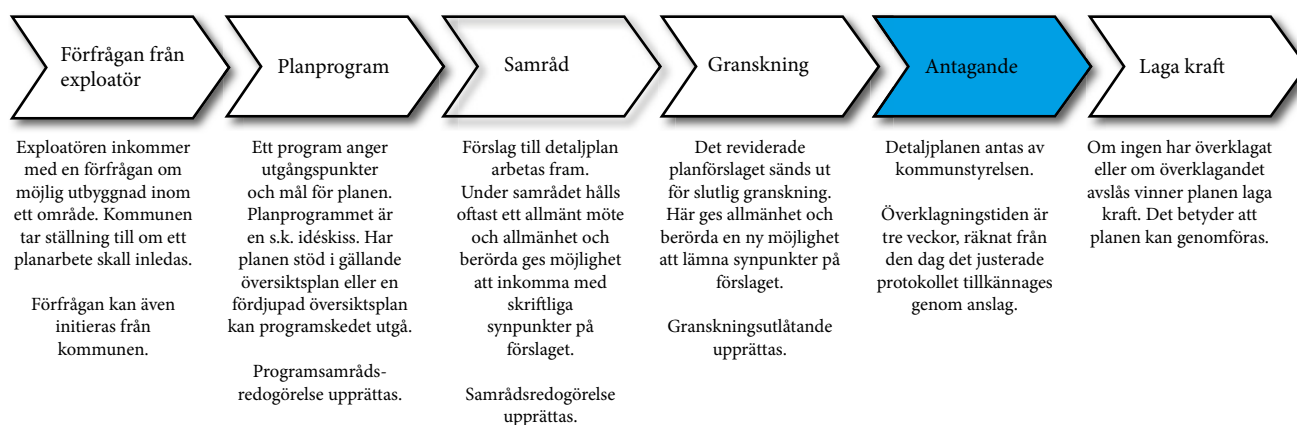
PLANPROCESSEN

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.

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 Karl XI 7 handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Efter samråd sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Efter granskning sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Enligt uppskattad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft tidigast under fjärde kvartalet 2018.



INNEHÅLL

2	PLANPROCESSEN
4	INLEDNING
7	MILJÖBEDÖMNING
8	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
11	FÖRUTSÄTTNINGAR
18	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
36	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning, 2019-02-12
- Plankarta med bestämmelser, 2019-02-12
- Illustrationskarta, 2019-02-12
- Behovsbedömning av miljöbedömning, 2019-02-12
- Granskningsutlåtande, 2019-02-12
- Samrådsredogörelse, 2017-02-07

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2017-02-06
- Grundkarta, 2016-11-30

Övriga handlingar/utredningar:

- Trafikutredning (Sweco 2014-10-20)
- Bullerutredning (Sweco 2014-10-20)
- Miljöteknisk inventering (WSP 2014-11-21)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2015-06-26)
- Arkeologisk förundersökning etapp 1 "Borrprover i Kvarteret Karl XI 7 väster om Lilla Torg" (KulturMiljö Halland 2015)
- Arkeologisk förundersökning etapp 2 "del av Raä 44:1 - stadslager, Halmstad stad och kommun" (KulturMiljö Halland 2016)
- Skydd av träd Halmstad centrum - Utvärdering till möjlighet för flytt av träd (VIÖS AB 2015-03-16)
- Rapport "Nybyggnad av bostäder, Karl XI 7, Halmstad" - Buller från Krönleins bryggeri AB (ÅF 2016-10-31)
- PM - Risker och effekter vid Karl XI 7 (Sweco 2016-11-15)
- Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad (Sweco 2017-06-14)
- PM "DP Karl XI 7 risk ammoniak", (Sweco 2018-02-07)

Detaljplanen har tagits fram utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglag (PBL) 2010:900 samt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning. 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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Uppförandet av ett nytt parkeringshus inom intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom Karl XI 7 och på Lilla torg, vilket medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Karl XI 7 ska på grund av sitt strategiska läge och kulturhistoriskt värdefulla omgivning ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

Huvuddrag

Samhällsbyggnadskontoret har av KSU mottagit uppdrag att ta fram två separata förslag till detaljplan för Karl XI 7 respektive Svartmunken 1.

Genomförandet av ovanstående detaljplaner kommer att få inverkan även på den omgivande stadsmiljön och möjliggör en förändring av främst Lilla Torg med intilliggande gator. Detaljplanerna avses få till följd att ett nytt parkeringshus uppförs inom kv Svartmunken, varigenom nuvarande parkeringsplatser inom Karl XI 7 och på Lilla Torg kan tas bort. Lilla torg blir genom detta ett bilfritt torg och en byggnad kan uppföras på den intilliggande fastigheten Karl XI 7.

Planförslaget innebär att den nuvarande parkeringsplatsen på fastigheten Karl XI 7 bebyggs. En U-formad byggnad kommer att uppföras, innehållande en kombination av centrumverksamheter, kontor och bostäder. En grön upphöjd gård anläggs i en till två etager. Hela den upphöjda gården kommer att vara planterbar och beträddbar och vara utemiljö för de boende. Befintlig ramp till underjordiskt garage kommer att byggas över i och med den nya byggnaden och den upphöjda gården. Rampen ska ges en fri höjd på 3,5 m, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. En viss del av fastigheten Karl XI 7 föreslås överföras till Karl XI 6. Detta medför att Karl XI:s servicehus kan utvidga och förädla sin förgårdsmark. Andelen allmän platsmark ökar något i planförslaget. Källegatan breddas och förses med vändplats framför servicehuset Karl XI. Ett nytt gång- & cykelstråk anläggs mellan fastigheterna Karl XI 6 (servicehuset) och Karl XI 7.



Utredningsområde

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ramavtal innebärande att del av kvarteret Karl XI föreslås detaljplanläggas för centrumändamål (handel), kontor och bostäder samt del av kvarteret Svartmunken detaljplanläggs för ett parkeringshus. Kommunen förvärvar den del av kv Svartmunken som planeras för ett P-hus och Fem hjärtan kontorsfastigheter AB förvärvar i gengäld fastigheten Karl XI 7 vid Lilla Torg. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade att godkänna upprättat förslag till ramavtal 2012-11-01 § 205.

För genomförandet krävs att detaljplanen ändras för del av de båda kvarteren. Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott har 2013-01-29 § 25 gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Karl XI 7. Samråd har genomförts under perioden 24 februari - 6 april 2016. Granskning har genomförts under perioden 20 februari - 20 mars 2017.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget centralt i Halmstad vid Lilla Torg. Området avgränsas i norr av Källegatan och i söder av Bryggaregatan. I öster gränsar planområdet till Köpmansgatan samt Lilla Torg och i väster till Karl XI's servicehus. Planområdet omfattar ca 4000 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten Karl XI 7 ägs av Halmstadskommun. Halmstadskommun och Femhjärtan kontorsfastigheter AB har träffat ett ramavtal som innebär att kommunen förvärvar del av Svartmunken 1 som planeras för parkeringshus och bolaget förvärvar fastigheten Karl XI 7. Ett markbytesavtal har upprättats under detaljplanearbetet, så att genomförandet av markbytet kan ske när detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft.



Planområde

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
- Frisk luft
- Giftfri miljö

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

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 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 miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas.

Varken någon enskild faktor eller dess samlade effekt bedöms vara så omfattande att en miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Istället har riktade utredningar gjorts avseende arkeologi, trädinventering, trafik/buller och markmiljö, samt riskanalyser beträffande planområdets närhet till Krönleins bryggeri.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

I ”Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun” beskrivs stadskärnan på följande sätt:

”Stadskärnan är kommunens hjärta och en plats med liv och rörelse. De offentliga rummen såsom torg och gator, men även landmärken såsom Sankt Nikolai kyrka, rådhuset och Halmstads slott bidrar till Halmstads identitet. Torg, gator och parker är naturliga mötesplatser för människor med olika ärenden och behov.

Biltrafiken och de tunga transportererna är påtagliga i både stadskärnan och övriga centrala delar av staden. Slottsbron är starkt trafikerad och utgör en barriär mellan slottet och de södra delarna av Nissanrummet och resten av stadskärnan. Även bilparkeringar dominerar på flera håll intrycket av stadskärnan.

Ambitionen är att stadskärnan i ännu högre utsträckning än i dag ska vara en naturlig mötesplats för många människor. Lokal handel och service ska prioriteras och alla människor ska ha lika möjligheter att vistas i och ta sig till centrum. Detta kräver en väl avvägd planering där människan och miljön sätts i främsta rummet.

Väl gestaltade offentliga rum, såväl inomhus som utomhus, som öppnar för inspirerande möten mellan människor samt mellan människa och miljö ska betraktas som en viktig del i att stärka Halmstad som regionalt centrum. Medvetet utformade mötesplatser i olika skala för upplevelser och kultur ska komplettera stadskärnan.

Den offentliga konsten ska utgöra en självklar och integrerad del av stadsrummet. Genom spännande samhällsbyggnadsprojekt, ett rikt serviceutbud och vackra och tillgängliga miljöer ska stadskärnan vara ett spännande och attraktivt mål för boende, besökare och företagande.

Stadskärnan bär på mycket av kommunens kultur och historia som är betydelsefull för stadens identitet. Kulturhistoria är en självklar utgångspunkt och ska få sätta sin prägel på stadens utveckling.

Stadskärnan är av riksintresse för kulturminnesvård och även fast fornlämning, vilket kräver särskild hänsyn. Halmstads rika historiska byggnadsarv ska kompletteras och kombineras med väl anpassade till- och nybyggnader som får bidra med sin tidsanda till stadsrummets gestaltning.”

I översiktsplanen för Halmstads kommun är området utpekad som centrumbebyggelse.

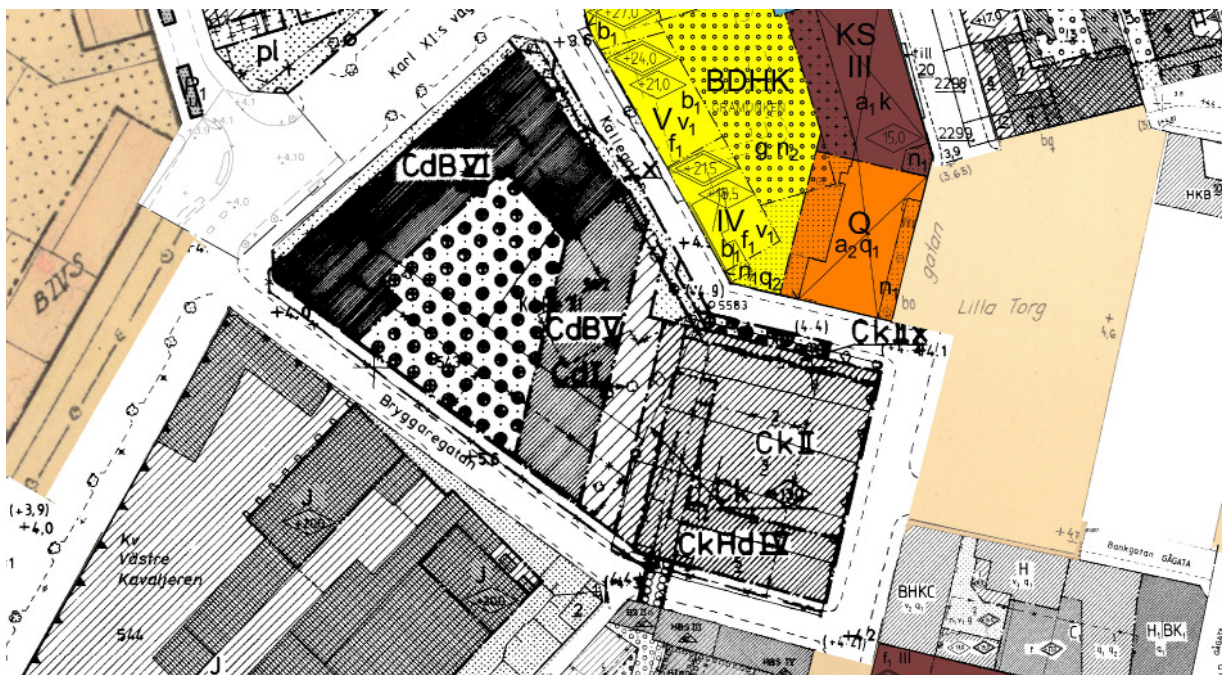
Planförslaget är förenlig med ”Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun” intentioner.



Flygfoto Halmstads centrum

Gällande detaljplaner

Inom området gäller Stadsplan för kvarteret Karl XI S:t Nikolai Halmstad (plan 711, 1982-09-08). Planen har ingen genomförandetid kvar. I gällande detaljplan är berörd fastighet planlagd för bibliotek, konsthall och kontorsändamål, vilket medför att planändring krävs.



Gällande detaljplan

Kommunala handlingsprogram

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

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden - från insektsliv till friluftsliv

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Handlingsprogram hållbar energi

Handlingsprogram för hållbara transporter

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se.

Övriga program

Förslaget ligger i linje med kommunens vision 2020, värdegrund, övergripande mål samt stadsmiljöprogram och centrumutvecklingsprogram.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för Kulturminnesvård, Halmstad - Innerstaden och Östra Förstaden. KN 35 Halmstad - Medeltida innerstad med befästningslämningar från 1600-talet, bebyggelse från 1600-1900-talen samt Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884 och stenhus från sekelskiftet 1900.

Planområdet ligger cirka 200 meter väster om Nissan, som omfattas av riksintresse för friluftsliv. Det närmst liggande Natura 2000-området är Aleskogen, som ligger drygt 1,5 km från planområdet. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i princip plan och består av en asfalterad yta. Planområdet sluttar svagt åt sydost, men en höjdskillnad mellan +4,85 m och +4,35 m. Fastigheten Karl XI 7 är idag allmän parkeringsplats med cirka 55 platser. En liten del av planområdet är allmän plats, bestående av del av befintliga gator, Källegatan och Bryggaregatan.

På fastigheten växer ett antal plataner som är i relativt god kondition. En inventering har genomförts för att utvärdera vilka av träden som är möjliga att flytta. Vissa av platanerna är så stora att det kan bli svårigheter att flytta träden med ett förväntat gott resultat. Fem av elva plataner bedöms med fördel kunna flyttas inom närområdet. För utförligare beskrivning se - *"Skydd av träd Halmstad centrum - Utvärdering till möjlighet för flytt av träd"*, VIÖS AB 2015-03-16.

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

Intilliggande Lilla Torg utnyttjas idag i stor utsträckning till bilparkering, cirka 46 platser finns på torget samt en handfull gatuparkeringar invid gamla telegrafhuset. Övrig del av torget används under den varmare delen av året till uteserveringar.



Fastigheten Karl XI 7 - Befintligt utseende

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt geotekniska utredningar daterade 1972-06-26 och 1982-04-14 består jordlagren överst av ett 9-10 meter relativt löst lager som utgörs av fyllning, lera, silt och torv. Därunder följer i huvudsak sedimenterad friktionsjord med varierande fasthet mellan 21 till 27 meters djup (lerskikt kan förekomma), som vilar på fast friktionsjord som sannolikt utgörs av morän.

För området föreligger normal radonrisk.

Kulturmiljöer och fornlämningar

Fornminnen - "Arkeologisk förundersökning etapp 1 & 2" har genomförts av KulturMiljö Halland (2015 och 2016). Resultatet visar att det inom kv Karl XI 7 finns välbevarade kulturlager, diken och trästaket från senmedeltid. De senare har sannolikt inhägnat beten och markerat ägostrukturer. Därtill finns stadslager från 1600-tals och 1700-tals bebyggelser. Vid provschaktsgrävning konstaterades även skador på stadslager som uppkommit vid grävning för källare under 1800-talet, samt vid rivningar av befintlig stadsbebyggelse under 1970-talet.

Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning Raä Halmstad 44:1 med stadslager inom Kv Karl XI 7 undersöks och dokumenteras genom arkeologisk undersökning (slutundersökning).

Parker och torg

Planområdet ligger centralt i Halmstad med närhet till stadens grönområden. Närmsta park är Norre Katts park, med plats både för rekreation och lek. I planområdets närhet ligger även Gunillaparken. Knappt en km från planområdet ligger Galgerbetet, som är ett stort rekreativt område. Planområdet gränsar till Lilla Torg med dess serviceutbud.



Planområdet gränsar till Lilla torg

BEBYGGELSE

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Fastigheten gränsar till Lilla Torg. Runt torget finns många kulturhistoriskt värdefulla byggnader såsom Televerkets hus, biografen Röda Kvarn, gamla Brandstationen, Fattighuset m.fl. Televerkets hus gränsar till planområdet och är förklarat som byggnadsminne av regeringen 1993-06-24.

I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan- och bygglagen, PBL 3 kap 12§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 3 kap 12§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iaktas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 3 kap 10§.

Runt Lilla torg finns ett antal byggnader som är med i ovanstående bebyggelseinventering och är av kulturhistoriskt värde:

Klass A - Televerkets fd byggnad, biografen Röda Kvarn, fd Brandstationen samt fd Fattighuset.

Klass B - utefter Lilla torgs östra sida finns det sju bostadshus med butiker/restauranger i bottenvåningen som har denna klassning.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader runt torget

Gestaltning och användning

Bebyggelsen runt Lilla torg är stadsmässig med en stor variation i höjd och skala och är till övervägande del uppfört i tegel. Torgets östra sida består av småskalig bebyggelse, medan dess norra och västra sida har en mer storskalig bebyggelse. Runt Lilla torg finns även vertikala element i form av två torn. Dels tornet vid gamla brandstationen samt tornet vid det före detta Televerket. Befintlig bebyggelse runt torget inrymmer till stor del verksamheter, restauranger och butiker, samt även bostäder. Väster om planområdet ligger Karl XI:s servicehus. Servicehuset är sex våningar högt och uppfört i tegel, med en öppen och uppglasad fasad mot Karl XI 7 och Lilla torg.

Samhällsservice

Karl XI 7 ligger vid Lilla torg centralt beläget i Halmstad. På grund av det centrala läget finns en stor mängd service i det absoluta närområdet, såsom butiker, dagligvaruhandel, restauranger, vårdcentraler och tandvård mm. Direkt väster om planområdet ligger Karl XI's servicehus. Närmsta skolor är Örjansskolan (500 m från planområdet) och Brunnsåkersskolan (800 m).

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har genomförts för Karl XI 7 samt Svartmunken 1 och Lilla Torg med omgivande gator (*Trafikutredning, Sweco 2014-10-20*). Förutsättningar, planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder redovisas i ovanstående utredning. Nedan beskrivs bland annat en sammanfattning från trafikutredningen med avseende på förutsättningarna. Avseende planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder hänvisas till "Planförslag och konsekvenser".



Trafikutredning för Karl XI 7, Svartmunken 1 och Lilla torg

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk finns längsmed Köpmansgatan, som idag är bilfri. Norr om planområdet utmed Karl XI:s väg och Fredriksvallsgatan löper en gång- och cykelväg som är sammanlänkad med stadens övergripande gång- & cykelnät.

Kollektivtrafik

Då planområdet ligger i centrala Halmstad finns det flera busshållplatser i närområdet. Närmsta busshållplats ligger strax norr om planområdet vid Karl XI:s väg och trafikeras av flera busslinjer med hög turtäthet. Busshållplatser finns även vid Stora torg som ligger 250 meter från planområdet, som också trafikeras av flertalet busslinjer med hög turtäthet.

Biltrafik och gator

Karl XI:s väg är huvudgatan genom centrum och matar de centrala delarna med trafik från huvudlederna Slottsbron och Järnvägsleden. Från Källegatan och västerut övergår Karl IX:s väg till Fredriksvallsgatan. Skolgatan sträcker sig från Lilla Torg till Järnvägsleden. Den norra delen av Skolgatan, mellan Järnvägsleden och Fredriksvallsgatan, matar trafik till centrum från de större lederna, Järnvägsleden och Norra Infarten. Merparten av trafiken svänger från Skolgatan ner mot Karl XI:s väg.

Den södra delen av Skolgatan trafikmatar numera endast Lilla Torg och parkeringen på Karl XI 7 med trafik och har en begränsad trafikmängd. Sedan Köpmansgatan blivit gågata har trafiken minskat på Skolgatan förbi Lilla Torg. Köpmansgatan har i etapper gjorts om till gågata. Etappen mellan Bryggaregatan och Källegatan är den senaste. Bryggaregatan är återvändsgata med vändplats vid Köpmansgatan. Källegatan är idag enkelriktad och endast trafik från Karl XI:s väg tillåts.

Cykelparkering

Angränsande till planområdet finns idag cykelparkering längsmed Köpmansgatan mot Lilla torg.

Bilparkering

Fastigheten Karl XI 7 är idag allmän parkeringsplats med 55 platser. Lilla Torg utnyttjas idag i stor utsträckning till bilparkering, 46 platser finns på torget samt ett mindre antal gatuparkeringar invid gamla telegrafhuset/Skolgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljöpåverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljö kvalitetsnormer negativt.

Folkhälsa och trygghet

Idag är fastigheten obebyggd och används som allmän parkering. Kvällstid är det ganska mörkt på parkeringen, dock finns det bebyggelse runt omkring med både verksamheter och bostäder samt under sommartid folkliv på Lilla torg.

Störande verksamheter

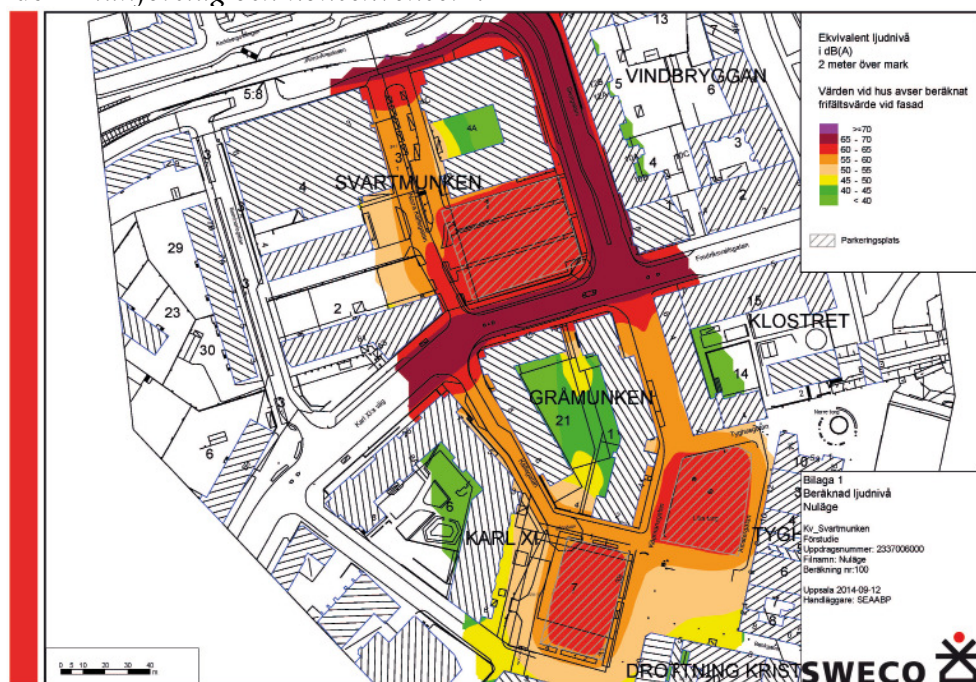
I planområdets närhet ligger Krönleins Bryggeri. Olägenheter som bryggeriet kan föra med sig är buller, transporter och lukt. Bryggeriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets bullerkrav för industribuller, som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid. Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har en analys genomförts av ÅF och SWECO som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa. Se vidare under *"Planförslag och konsekvenser"*. Lilla torg används sommartid för uteserveringar och vissa evenemang kan förekomma, vilket kan uppfattas som störande. För åtgärder se vidare under *"Planförslag och konsekvenser"*.

Risk

Markföroreningar: För fastigheten Karl XI 7 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2015-06-26*). Utförd undersökning visar att huvuddelen av fyllnadsjorden förmodligen innehåller föroreningshalter av metaller och PAH som överskrider KM och i enstaka fall även MKM. I två punkter har rester av bensin påträffats. Eftersom fastigheten har använts som parkering sedan slutet av 1970-talet, rör det sig förmodligen om mindre läckage från bilar. För att klara känslig markanvändning (KM) behöver marken saneras. Se vidare under *"Planförslag och konsekvenser"*.

Brand: Krönleins Bryggeri hanterar brandfarliga kemikalier i sin verksamhet, vilket behöver beaktas vid uppförandet av byggnation inom Karl XI 7. Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Se vidare under *"Planförslag och konsekvenser"*.

Ammoniak: En riskutredning har genomförts avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos intilliggande bryggeriverksamhet, med hänsyn till tillstånd för brandfarlig vara (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad (Sweco 2017-06-14) samt kompletterande PM (Sweco 2018-02-07). För åtgärder se vidare under *"Planförslag och konsekvenser"*.



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Ekvivalent ljudnivå

Trafikbuller

En gemensam bullerutredning har gjorts för både Karl XI 7 och Svartmunken 1 (*Bullerutredning, Sweco 2014-10-20*), som dels redovisar nuläge samt efter etablering. Nedanstående riktvärden för buller från trafik, enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, har varit utgångspunkt vid bullerberäkningarna:

- Ljudnivå inomhus - ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) / maximal ljudnivå 45 dB(A).
- Ljudnivå utomhus vid fasad - ekvivalent ljudnivå 55 dB(A)
- Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad - maximal ljudnivå 70 dB(A).

Nuläge - Utmed Köpmansgatan är fastigheterna exponerade för ekvivalent ljudnivå omkring 55-56 dB(A). Den maximala ljudnivån ligger omkring 79 dB(A). Utefter Källegatan ligger den ekvivalenta ljudnivån omkring 55-56 dB(A). Den maximala ljudnivån hamnar i spannet 82-84 dB(A). För redovisning efter etablering se ”Planförslag och konsekvenser”.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Fjärrvärme finns utbyggt i området och möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

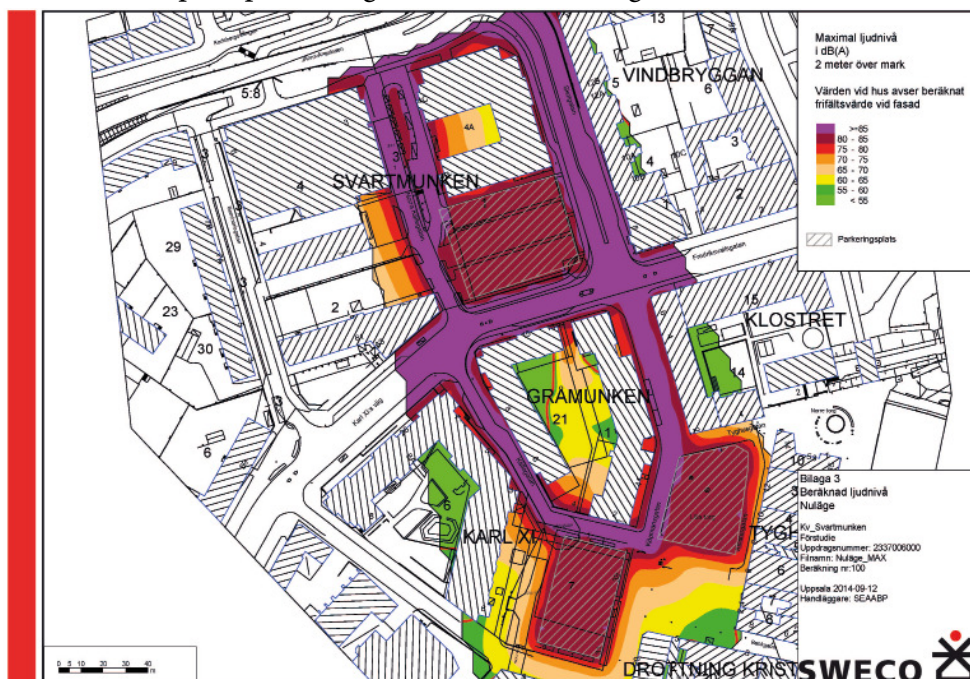
Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i de omgivande gatorna och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

I nuläget tas dagvattnet omhand genom kommunala dagvattenledningar som finns utbyggda i de omgivande gatorna.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Den nya bebyggelsen ska klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.



Trafikbuller, Nuläge - Beräknad Maximal ljudnivå

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

SAMMANFATTNING

Viktiga utgångspunkter och mål med planförslaget:

- Ge karaktär till Halmstad och Lilla torg
- Tydligt definiera torgets rum
- Stadsmässigt och nutida uttryck på byggnationen
- Visa respekt för omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse runt Lilla torg samt Karl XI:s servicehus
- Betydelsefullt fondmotiv från gång- & cykelbro över Nissan
- Offentligt och öppet bottenplan
- Byggnaden ska innehålla en kombination av centrumverksamheter, kontor och bostäder
- Hållbart socialt, ekologiskt och ekonomiskt
- Blicka framåt - stadens framtida utveckling

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den nuvarande parkeringsplatsen på fastigheten Karl XI 7 bebyggs. En U-formad byggnad kommer att uppföras, innehållande en kombination av centrumverksamheter, kontor och bostäder. En grön upphöjd gård anläggs i en till två etager. Hela den upphöjda gården kommer att vara planterbar och beträddbar och vara utemiljö för de boende.

Befintlig ramp till underjordiskt garage kommer att byggas över i och med den nya byggnaden och den upphöjda gården. Rampen ska ha en fri höjd på 3,5 m. En viss del av fastigheten Karl XI 7 föreslås överföras till Karl XI 6. Detta medför att Karl XI:s servicehus kan utvidga och förädla sin förgårdsmark.

Andelen allmän platsmark ökar något i planförslaget. Källegatan breddas och förses med vändplats framför servicehuset Karl XI. Ett nytt gång- & cykelstråk anläggs mellan fastigheterna Karl XI 6 (servicehuset) och Karl XI 7.

De befintliga platanerna på fastigheten kommer inte att kunna bevaras vid exploateringen. Utförd trädinventering var visat att det är möjligt att flytta fem av de elva befintliga platanerna. Tre av dem, vid Bryggaregatan, har redan flyttats till Norre Katts park. Längsmed Källegatan kommer en ny trädallé att planteras, från Lilla torg och fram till servicehusets entré.

Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden. Ingen del av marken berörs av strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Avseende Karl XI 7 har ingen översiktlig geoteknisk utredning genomförts i aktuellt planskede. Enligt geotekniska utredningar daterade 1972-06-26 och 1982-04-14 består jordlagren överst av ett 9-10 meter relativt löst lager som utgörs av fyllning, lera, silt och torv. Därunder följer i huvudsak sedimenterad friktionsjord med varierande fasthet mellan 21 till 27 meters djup (lersikt kan förekomma), som vilar på fast friktionsjord som sannolikt utgörs av morän.

Objektsanpassade och detaljerade geotekniska utredningar görs i samband med projektering av nybyggnationen.



Kulturmiljöer och fornlämningar

Fornminnen - "Arkeologisk förundersökning etapp 1 & 2" har genomförts av KulturMiljö Halland (2015 och 2016). Resultatet visar att det inom Kv Karl XI 7 finns välbevarade kulturlager, diken och trästaket från senmedeltid. De senare har sannolikt inhägnat beten och markerat ägostrukturer. Därtill finns stadslager från 1600-tals och 1700-tals bebyggelser. Vid provschaktsgrävning konstaterades även skador på stadslager som uppkommit vid grävning för källare under 1800-talet, samt vid rivningar av befintlig stadsbebyggelse under 1970-talet. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning Raä Halmstad 44:1 med stadslager inom Kv Karl XI 7 undersöks och dokumenteras genom arkeologisk undersökning (slutundersökning).

Parker och torg

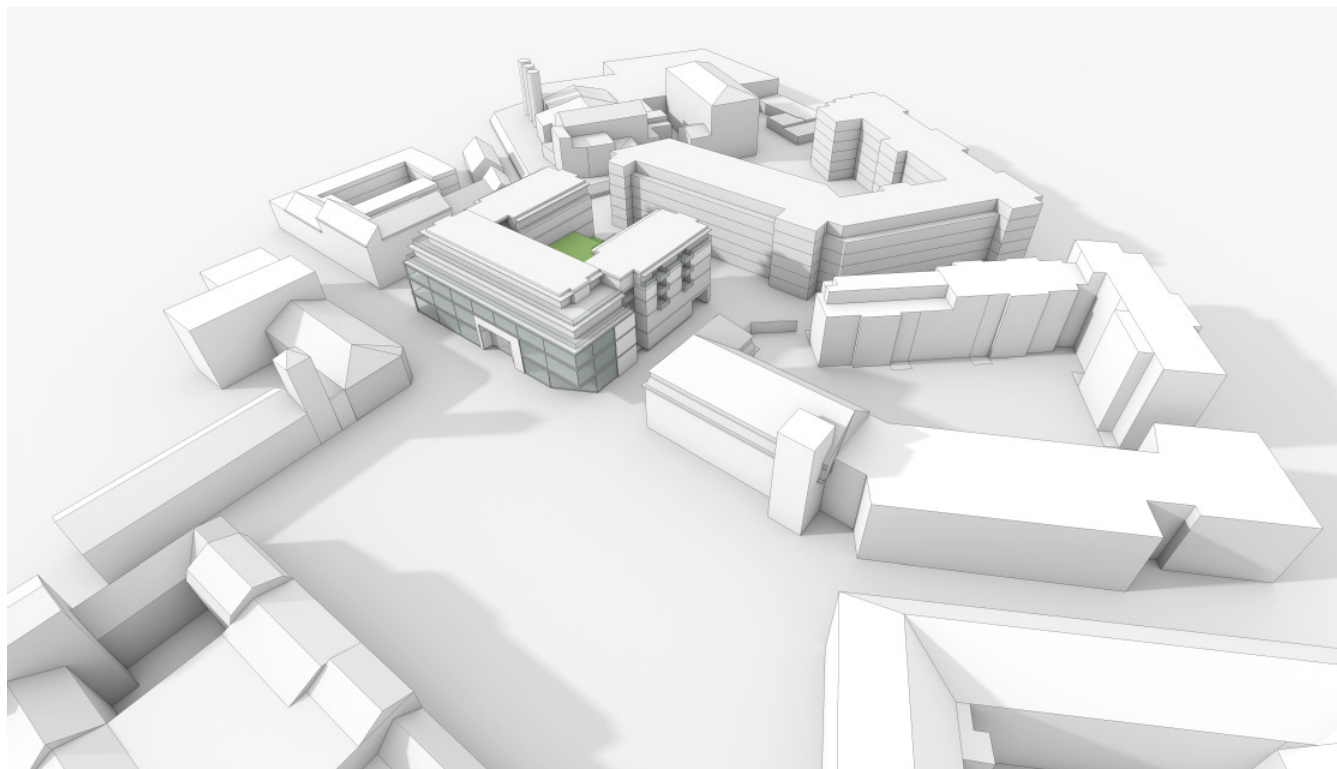
Inom planområdet föreslås inga parker eller torg. Fastigheten Karl XI 7 gränsar dock till Lilla torg.

BEBYGGELSE

Användning

En U-formad byggnad med långsidan mot Lilla torg kommer att uppföras på fastigheten Karl XI 7, innehållande en blandning av centrumverksamheter, kontor och bostäder. Lägenheterna ska vara genomgående mot Lilla torg och Bryggaregatan.

En grön upphöjd gård anläggs som kommer att bli uppbyggd i en till två etager. Hela den upphöjda gården kommer att vara planterbar samt beträddbar och vara utemiljö för de boende. Uthus/förråd får inte uppföras på den upphöjda gården. Ett källargarage för bilparkering och som även innehåller cykelförråd föreslås under hela fastigheten. Befintlig garagednedfart däckas över. Rampen ska ges en fri höjd på 3,5 m, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen.



Volymperspektiv mot Lilla torg - Illustration White Arkitekter

Användningen varierar mellan de olika våningsplanen enligt nedan:

Del av byggnad mot torget:

Plan 1 - Centrumändamål

Plan 2 - Centrumändamål och kontor

Plan 3 - Kontor

Plan 4 & 5 - Bostäder

Del av byggnad mot Källegatan:

Plan 1 - Centrumändamål och kontor (bostäder om den upphöjda gården ej genomförs)

Plan 2 - Centrumändamål och kontor (bostäder om den upphöjda gården ej genomförs)

Plan 3 - Bostäder och kontor

Plan 4 & 5 - Bostäder

Del av byggnad mot Bryggaregatan:

Plan 1 - Centrumändamål och kontor (bostäder om den upphöjda gården ej genomförs)

Plan 2 - Centrumändamål och kontor (bostäder om den upphöjda gården ej genomförs)

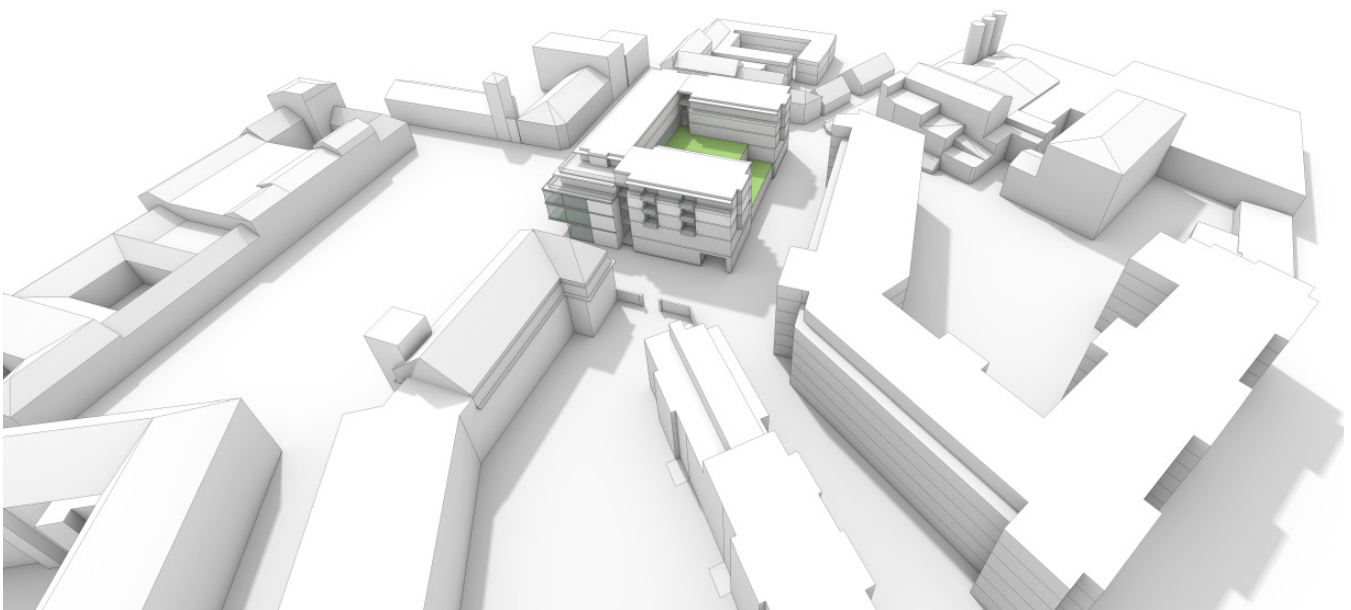
Plan 3 - Bostäder och kontor

Plan 4 & 5 - Bostäder och kontor

Upphöjd gård:

Plan 1 & 2 - Centrumändamål

Om den upphöjda gården inte genomförs, möjliggör planförslaget bostäder även på plan 1 & 2 i del av byggnaden mot Källegatan och Bryggaregatan. På plan 1 ska en offentlig toalett inklusive hwc integreras i byggnationen inom fastigheten Karl XI 7, förslagsvis mot Bryggaregatan. Kommunen och exploatören ska träffa en överenskommelse angående offentlig toalett.



Volymperspektiv från Källegatan - Illustration White Arkitekter

Totalt 7800 kvm BTA ovan mark.

- Centrumändamål - cirka 4000 kvm
- Kontor - cirka 850 kvm
- Bostäder - cirka 2950 kvm
- Underjordiskt garage (källargarage) - cirka 1950 kvm.





Förslag på utformning (exempel 1) - Vy från Lilla torg - Illustration White Arkitekter

Gestaltning

Den nya byggnationen kommer att sluta stadsrummet runt Lilla torg och ge karaktär åt platsen. Byggnaden ska vara stadsmässig med hänsyn till det centrala läget, en nutida byggnad med egen identitet som är i balans med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse.



Förslag på utformning (exempel 2) - Vy från Lilla torg - Illustration White Arkitekter



Förslag på utformning (exempel 1) - Vy från Köpmansgatan - Illustration White Arkitekter

Byggnaden föreslås utformas som en u-formad volym med långsidan mot torget. Byggnaden ska ha stora fönsterpartier mot Lilla torg, främst på de nedersta två våningsplanen med centrumverksamheter. Dessa båda våningsplan ska vara öppna och inbjudande för de som rör sig på Lilla torg. Fasaden mot torget bildar en viktig fond från gång- och cykelbron över Nissan samt i förlängningen av Bankgatan. Detta fondmotiv ska accentueras i form av portal eller likvärdigt.



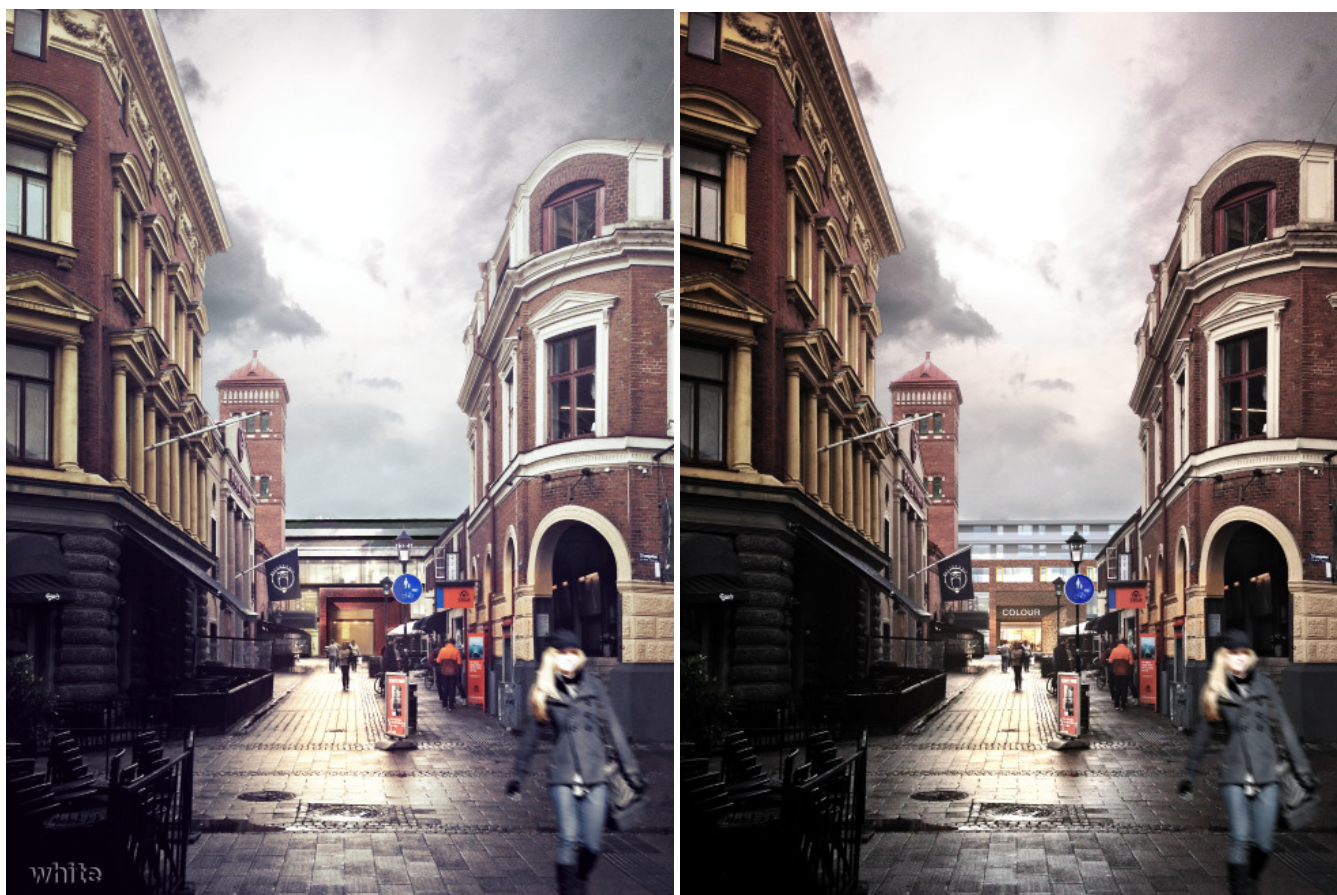
Förslag på utformning (exempel 2) - Vy från Köpmansgatan - Illustration White Arkitekter

Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den knyter an till intilliggande bebyggelse. På bottenplan görs en indragning i hörnet Lilla torg/Källegatan som en inbjudande gest mot servicehusets entré. Mot Bryggaregatan och Källegatan uppförs byggnationen i fyra våningar samt ett indraget femte plan.

Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Byggnaden ska uppföras med sunda, gedigna material som känns levande och naturliga. Byggnaden och materialen ska ha möjlighet att åldras på ett vackert sätt och med värdighet. Materialvalen ska vara en kombination av tegel, glas och stål samt med eventuellt inslag av trä. Materialvalet för byggnationen som helhet, mot Lilla torg, omgivande gator och mot gården, ska domineras av tegel. Kulören på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt torget. Byggnadens olika volymer ska vara välstuderade gestaltningsmässigt. Byggnaden ska genomsyras av ett omsorgsfullt utförande hantverksmässigt och med medvetna materialmöten.

En grön upphöjd innergård öppnar sig mot Servicehuset Karl XI och det föreslagna gång- & cykelstråket.

Redovisade perspektiv visar olika förslag/exempel på utformning av byggnationen inom fastigheten Karl XI 7. Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att utvecklas och förädlas i bygglovsskedet, då innehållet i byggnaden är mer känt beträffande fördelning och typ av verksamheter och kontor samt omfattning av bostäder.



Fondmotiv från gång- och cykelbron över Nissan och i förlängningen av Bankgatan - Illustration White Arkitekter

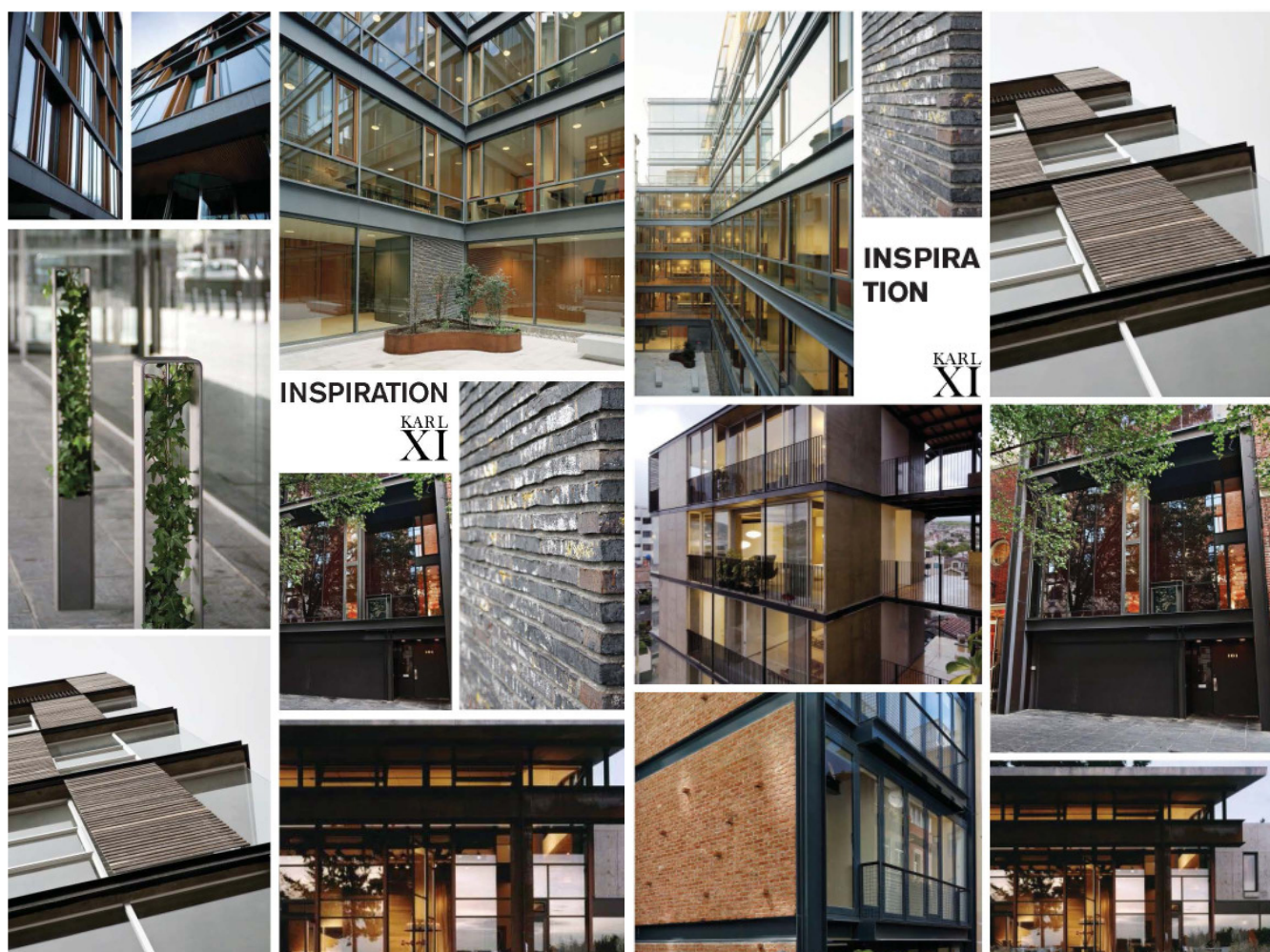
Förhållningssätt till omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse

Den nya byggnationen ska ha ett stadsmässigt och nutida uttryck, samtidigt som den nya byggnaden ska visa respekt för omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I bygglovsskedet är det viktigt att den stadsmässiga och nutida byggnadens utformning prövas med hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö.

Mot Lilla torg uppförs den nya byggnaden i tre hela plan samt två trappvis indragna plan, för att volymmässigt förhålla sig på ett bra sätt till det intilliggande fd Televerket. Materialvalet för byggnationen som helhet ska domineras av tegel och ha tydliga tegelinslag mot Lilla torg. Teglet på den nya byggnaden ska ta upp den färgskala som finns på befintlig tegelbebyggelse runt torget.

Samhällsservice

Planförslaget kommer att medföra ett tillskott till den befintliga samhällsservicen i centrum.



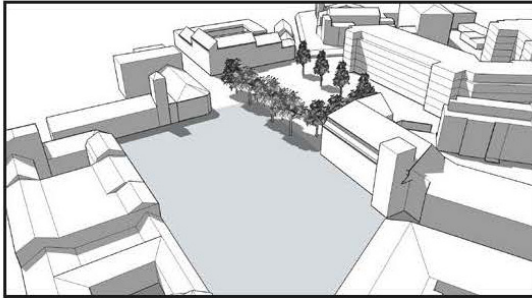
Inspirationsbilder - Materialval och utformning

Solstudie

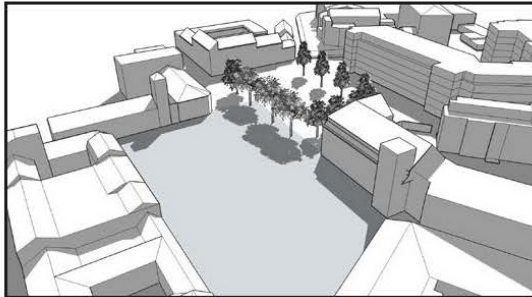
Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse och Lilla torg. Nedanstående bilder illustrerar sol- och skuggförhållanden den 21 juni vid olika tidpunkter på dagen både för befintliga förhållanden och föreslagen byggnation. Vid 18.00-tiden skuggar de befintliga träden ganska mycket på torget. Klockan 19.30 skuggas hela torget både vid befintliga förhållanden och vid föreslagen byggnation, eftersom det är bakomliggande bebyggelse som skuggar.

21 juni - BEFINTLIG

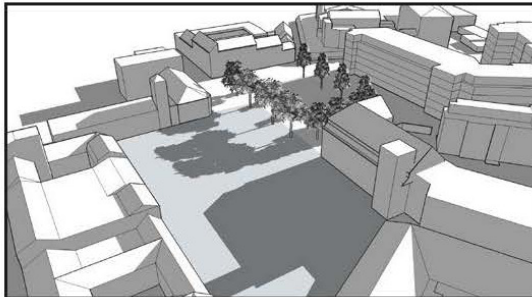
kl 12:00



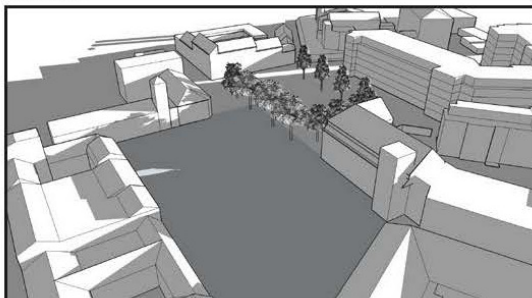
kl 15:00



kl 18:00

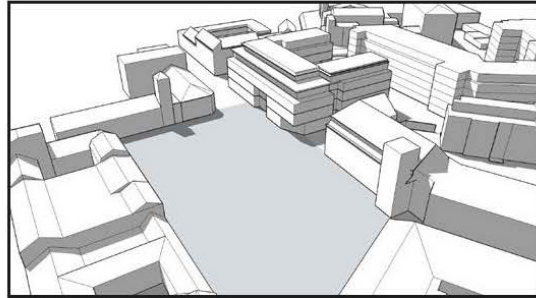


kl 19:30

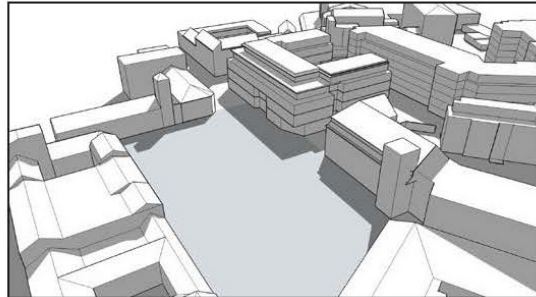


21 juni - TILLÄGG

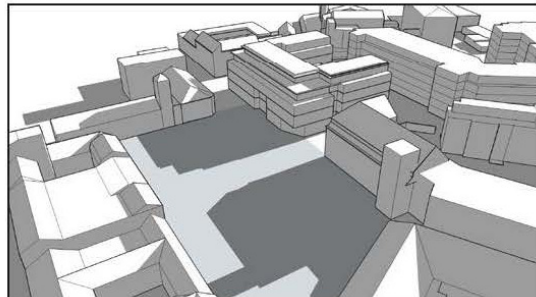
kl 12:00



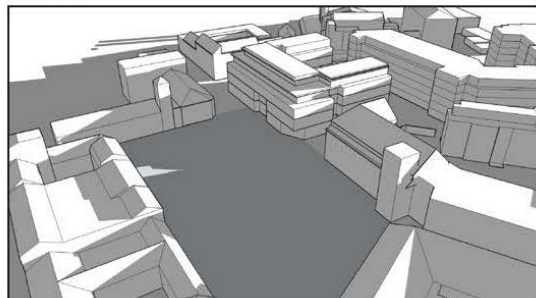
kl 15:00



kl 18:00



kl 19:30



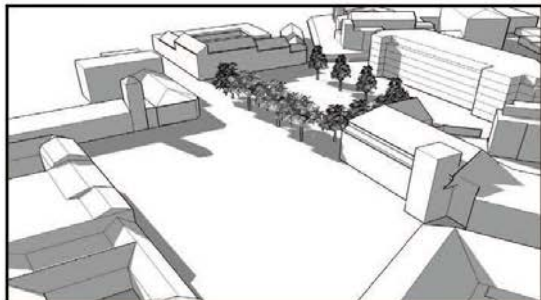
21 juni - Solstudie befintligt och blivande utseende - Illustration White Arkitekter

Vårdagjämning:

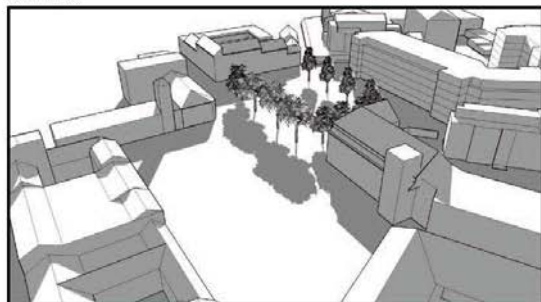
Sol- och skuggförhållanden har även studerats vid vårdagjämning, 21 mars. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.

21 mars - BEFINTLIG

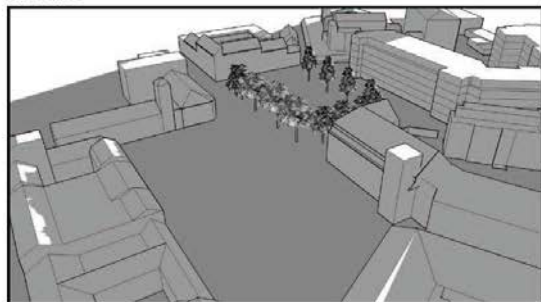
kl 12:00



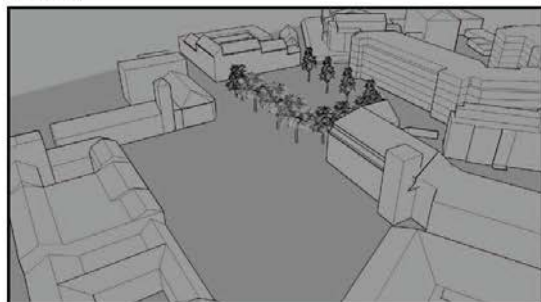
kl 15:00



kl 18:00

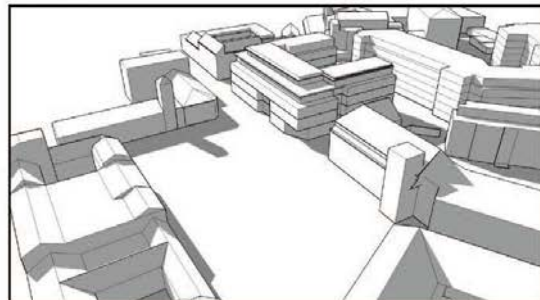


kl 19:30

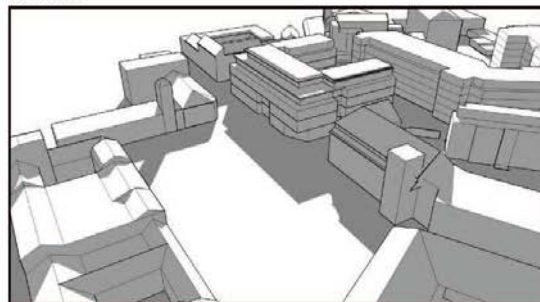


21 mars - TILLÄGG

kl 12:00



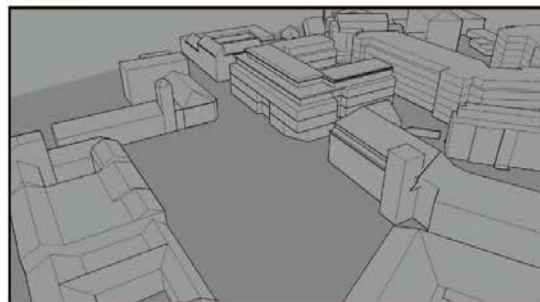
kl 15:00



kl 18:00



kl 19:30



21 mars - Solstudie befintligt och blivande utseende - Illustration White Arkitekter

GATOR OCH TRAFIK

En trafikutredning har genomförts för Karl XI 7 samt Svartmunken 1 och Lilla Torg med omgivande gator (Sweco 2014-03-31). Förutsättningar, planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder redovisas i denna utredning. Nedan beskrivs bland annat en sammanfattning från trafikutredningen av planförslagets framtida påverkan samt förslag på åtgärder.



Trafikutredning för Karl XI 7, Svartmunken 1 och Lilla torg

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- & cykelväg anläggs mellan fastigheterna Karl XI 6 (servicehuset) och Karl XI 7, som blir en naturlig förlängning av Hantverksgatan och gatustrukturen i centrum. Kopplingen till gång- & cykelstråket längsmed Karl XI:s väg/Fredriksvallsgatan förbättras med den nya gc-vägen.

Kollektivtrafik

På grund av sitt centrala läge medför planförslaget endast en liten positiv påverkan på befintlig kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Enligt genomförd trafikutredning innebär de båda planförslagen och förändring av Lilla Torg samt omgivande gator endast marginell ökning av trafiken i Halmstad centrum. Endast ett fåtal nya butiker/restauranger, kontor och bostäder tillkommer på fastigheten Karl XI 7 jämfört med centrum som helhet.

Övrig trafik bedöms redan belasta gatunätet i centrum, men fördelas om, främst från Lilla Torg och Karl XI 7 till Svartmunken 1. Det nya trafikmönstret blir mest påtagligt i korsningen Skolgatan/Fredriksvallsgatan, där Skolgatan fram till Lilla Torg blir gågata.

Att vid en framtida omgestaltning stänga Skolgatan mot Lilla Torg för personbilstrafik, innebär en förbättring för stadslivet på torget. Mer yta för möten, aktiviteter och servering frigörs. Trafikbuller och bilavgaser försvinner och stadsmiljön blir mer attraktiv.

Förslaget att ta bort trafiken på Köpmansgatan/Skolgatan förbi Lilla Torg innebär att Källegatan blir återvändsgata och en vändzon framför servicehuset behöver därför tillskapas. Varutransporter och annan service till butiker och restauranger på Lilla Torg och Köpmansgatan föreslås angöra i huvudsak från Bryggaregatan och Klammerdammsgatan och köra ut via Skolgatan. Denna trafik är förhållandevis liten och tillåts bara under vissa tider på morgonen och förmiddagen.

Cykelparkering

Cykelparkering längsmed Källegatan ersätter den cykelparkering som försvinner på Köpmansgatan mot Lilla torg. Det föreslagna underjordiska garaget förses även med cykelparkering/cykelförråd för boende. I förslag till framtida omgestaltning av Lilla torg, kommer cykelparkeringen att utökas både på torget och omgivande gator.

Bilparkering

Fastigheten Karl XI 7 är idag allmän parkering med cirka 55 platser som försvinner när fastigheten Karl XI 7 bebyggs. I förlängningen vid ett bilfritt Lilla torg och ett nytt parkeringshus inom Svartmunken 1 försvinner det ytterligare cirka 155 allmänna parkeringsplatser. I gengäld tillkommer det drygt 360 platser i det nya parkeringshuset.

När parkeringsmöjligheterna och trafiken på Lilla Torg i framtiden tas bort, försvinner även parkeringar avsedda för handikappade. På Lilla Torg finns idag tre sådana platser. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser för funktionsnedsatta bör nya handikapplatser möjliggöras i närheten. Nya handikapplatser föreslås placeras på Bryggaregatan.

Fastigheten Karl XI 7 bebyggs med en byggnad för centrumändamål, kontor och bostäder. Ett underjordiskt garage inom fastigheten ska täcka behovet av parkeringsplatser för kontor och bostäder. Dessa p-platser kan till viss del samutnyttjas. Det underjordiska garaget matas från Källegatan via befintlig garagedfart som ges en fri höjd på 3,5 meter. Parkeringsbehovet för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) inryms i det nya parkeringshuset på fastigheten Svartmunken 1 och kan ske genom avlösen.

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.

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller negativt:

Luft - Genomförandet av detaljplanen samt omgestaltning av Lilla torg medför att biltrafiken minskar betydligt i området, vilket bidrar till en förbättrad luftkvalité.

Vatten - Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsterna negativt eftersom dagvattnet ska tas om hand och ledas till befintliga dagvattenledningar i omkringsliggande gator.

Buller - Eftersom biltrafiken minskar, sjunker även trafikbullernivåerna kring planområdet.

Folkhälsa och trygghet

Planförslaget medför att det blir ett tillskott av centrumverksamheter, kontor och bostäder runt Lilla torg och i centrala Halmstad. Eftersom handel och kontor kombineras med fler bostäder, blir det aktivitet i den nya byggnaden dygnet runt, vilket ökar tryggheten i centrum.

Byggnadens nedre våningsplan mot Lilla torg ska vara öppen, inbjudande, uppglasad och upplyst mot Lilla torg. Genom att säkerställa att det blir bostäder på de övre planen mot torget, kommer det att vara aktivitet i denna del av byggnaden under dygnets alla timmar, vilket ytterligare bidrar till att öka tryggheten på Lilla torg.

Även mot Bryggaregatan och Källegatan ska tryggheten beaktas med bland annat en medveten ljussättning och uppglasade trapphus.

Bestämmelserna i PBL 2 kap tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här.

Närhet till dagligvarubutik och goda kollektivtrafikförbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Behovet av trygghet i den egna hemmiljön är centralt för människors psykiska välbefinnande. Några vägledande principer för brottsförebyggande stadsplanering är klara rumsliga ansvarsförhållanden, befolkade rum, överskådlighet och synlighet.

Gestaltningen bidrar till att skapa tydlighet och orienterbarhet. Dessa är bra förutsättningar för en trygg vistelsemiljö. Samtidigt skapas möjlighet till sociala träffpunkter.

Folkhälsopolicy för Halland 2002-2008, är upprättad av landstinget och kommunförbundet Halland. Mål 4 "Bättre livsmiljöer", förutsätter säkra och stimulerande omgivningar. Kommunerna ska aktivt verka för att goda och stimulerande livsmiljöer skapas.

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.

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

Det Handikappolitiska programmet, antaget av kommunfullmäktige, anger att personer med eller utan funktionshinder skall vara delaktiga i allt samhällsliv på lika villkor. Alla skall ha tillgång till offentlig miljö, service, aktiviteter och information. All byggnation samt angränsande markplanering genomförs med full tillgänglighet. Detta följs upp i bygglovshanteringen.

Störande verksamheter och farligt gods

Krönleins Bryggeri:

I planområdets närhet ligger Krönleins Bryggeri, fastighet Västre Kavaljeren 14. Olägenheter som bryggeriet kan föra med sig är buller, transporter och lukt. Bryggeriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets bullerkrav för industribuller, som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid. Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har en analys genomförts av SWECO (*PM - Risker och effekter vid Karl XI 7*) och ÅF (*Rapport "Nybyggnad av bostäder, Karl XI 7, Halmstad - Buller från Krönleins bryggeri AB*) som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa.

Följande aspekter har beskrivits och värderas för det aktuella planområdet:

- Hantering av brandfarlig vara (olycksrisk) - ingen påverkan
- Hantering av ammoniak i kylanläggning (olycksrisk) - låg risk
- Transporter med farligt gods (olycksrisk) - försumbar
- Lukt och luftutsläpp (störning) - viss påverkan, dock inte så stor att det inte går att bygga bostäder på Karl XI 7
- Transporter (störning) - försumbar
- Buller (störning) - Ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset förväntas innehålla det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri till och med våning 4. På våning 5 kan det finnas risk att ljudnivåerna överstiger bullervillkor.

Åtgärder - Eftersom det inte går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är bland annat att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att förse inkommande luftintag med någon form av teknisk lösning för luktrening. Detaljplanen innehåller en bestämmelse som anger detta. För den del av den nya byggnationen inom Karl XI 7 som vänder sig mot Bryggaregatan och Krönleins Bryggeri (Västre Kasvaljeren 14), är användningen centrumverksamhet på våning 1 - 2 och bostäder eller kontor på våning 1 - 5. På de våningsplan där det blir bostäder, ska lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än Bryggaregatan/bryggeriverksamheten för att minimera risk för bullerstörning. För utförligare beskrivning avseende ammoniak se under rubrik "Risk".

Lilla torg:

I den del av byggnaden som vänder sig mot Lilla torg tillåts bostäder endast på de båda indragna våningarna 4 & 5. Dessa lägenheter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än mot Köpmansgatan/Lilla torg, vilket införts som bestämmelse på detaljplanen. Ljudnivån inomhus i bostäder regleras i Boverkets byggregler och följs upp i bygglovsskedet. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2017:3) bör den A-vägda ljudnivån inte överskrida 45 dBA maximalt ljud och 30 dBA ekvivalent ljud. Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod från musikanläggningar bör inte överskrida 25 dB.

Risk

Markföroreningar:

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att fastigheten Karl XI 7 inte klarar riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Marken inom planområdet kommer att saneras i enighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för "Känslig markanvändning" innan startbesked ges.

Brand:

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Räddningstjänsten behöver komma åt alla bostäder inom Karl XI 7 från omgivande gator och torg, eftersom gården är uppbyggd och ej körbar. Om Räddningstjänsten inte kommer åt samtliga lägenheter utifrån, ska alternativa tekniska lösningar kunna redovisas och genomföras. Ambitionen är att alla lägenheter inom Karl XI 7 ska vara genomgående. Det finns idag en brandpost i korsningen Hantverksgatan/Bryggaregatan på en 150-ledning samt två brandposter i Köpmansgatan på en 250-ledning.

Översiktlig dialog har förts med brandteknisk konsult i planskedet. Erforderliga brandtekniska utredningar kommer att göras i bygglovsskedet.

Krönleins Bryggeri hanterar brandfarliga kemikalier i sin verksamhet, vilket är viktigt att beakta vid uppförandet av byggnation inom Karl XI 7, framförallt när det gäller bostäder. Avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras är mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2. Erforderliga brandtekniska utredningar kommer att göras i bygglovsskedet och om byggnadstekniska åtgärder behöver göras, redovisas de i detta skede.

Ammoniak:

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri/Västre Kavaljeren 14 har genomförts (*Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14*). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut). Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. Påverkan på omgivningen har bedömts utifrån detta scenario och skillnaderna mellan om fastigheten Karl XI 7 bebyggs med bostäder eller behålls som parkeringsyta beskrivs.

Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsriskenivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen.

För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsrisken öka på ett oacceptabel vis. Jämfört med nuvarande situation kan riskenivån i ett större perspektiv i vissa scenarion också bli lägre med ett flervåningshus på området, eftersom en större byggnad kan fungera som barriär för vidare spridning mot de många uteserveringar som ligger öst om utsläppspunkten. Det skulle också innebära att den nuvarande parkeringsytan där oskyddade personer kan finna sig försvinner.

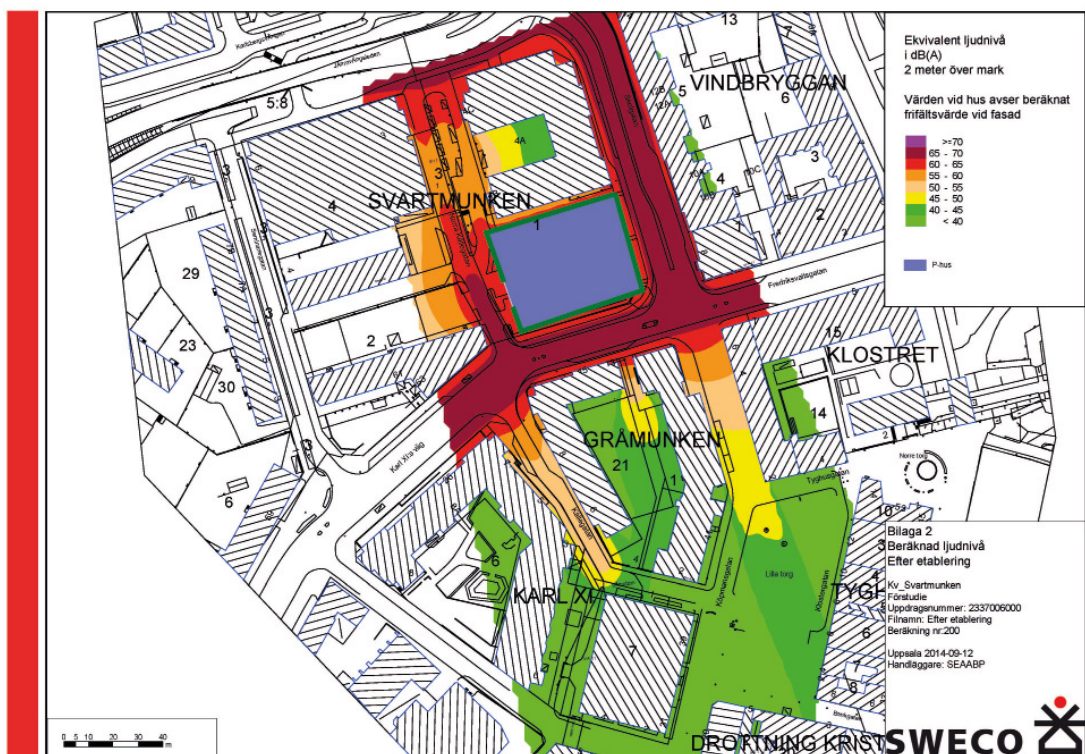
Utifrån ovanstående bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas:

- Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen.
- Luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen, alternativt på taket.

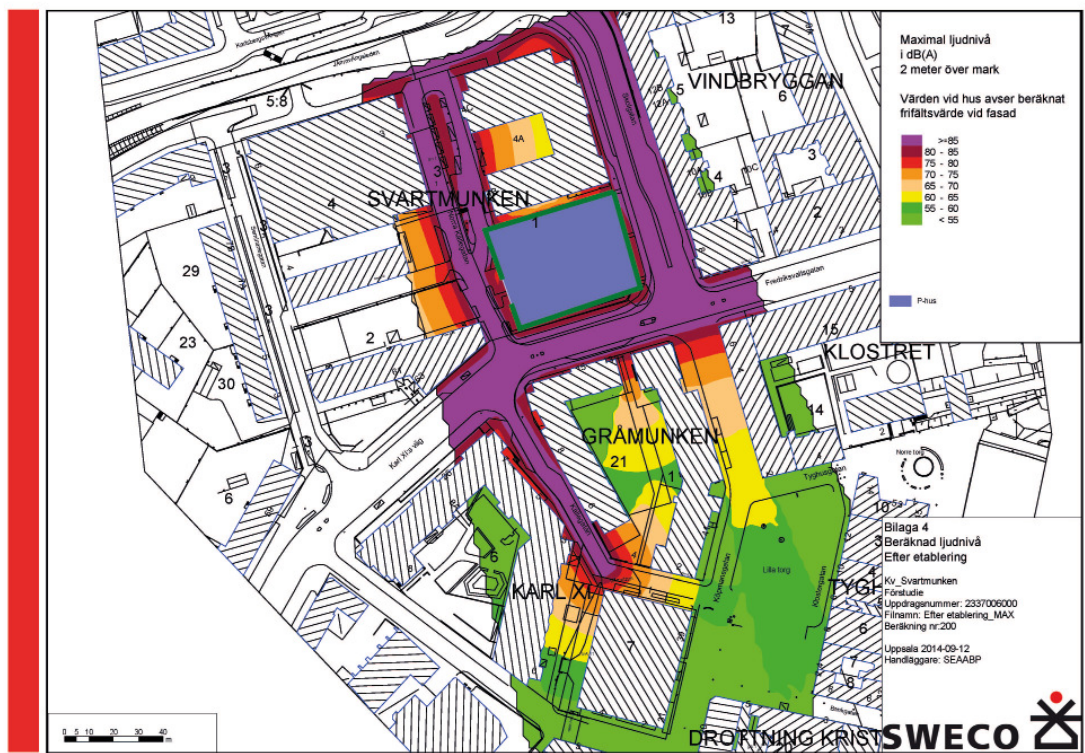
Efter dialog med Länsstyrelsen angående den fördjupade riskutredningen daterad 2017-06-14, har ett kompletterande PM tagits fram (*PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07*). I detta kompletterande PM bekräftas att ovanstående åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen. Åtgärderna finns som bestämmelser på plankartan. Det är dock möjligt med delvis utskjutande burspråk alternativt indragen vinterträdgård där glaspartierna uppfyller samma krav som övriga lägenhetsfönster och ytan blir en del av lägenheten.

Trafikbuller

En gemensam bullerutredning har gjorts för både Karl XI 7 och Svartmunken 1 (Bullerutredning, Sweco 2014-10-20), som dels redovisar nuläge samt efter etablering.



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Ekvivalent ljudnivå



Trafikbuller, Efter etablering - Beräknad Maximal ljudnivå

Nedanstående riktvärden för buller från trafik, enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, har varit utgångspunkt vid bullerberäkningarna:

- Ljudnivå inomhus - ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) / maximal ljudnivå 45 dB(A).
- Ljudnivå utomhus vid fasad - ekvivalent ljudnivå 55 dB(A)
- Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad - maximal ljudnivå 70 dB(A).

Regeringen beslutade dock 2017-05-11 om en höjning av riktvärdena enligt följande:

- En höjning av det befintliga riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- En höjning av det befintliga riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Förordningsförändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017.

Efter etablering - Enligt den genomförda trafikbullerutredningen för Karl XI 7, sjunker både den ekvivalenta och maximala ljudnivån markant efter etablering. Den ekvivalenta ljudnivån blir som högst 45 dB(A) inom fastigheten. Endast för en liten del av byggnationen överskrider den maximala ljudnivån 70 dB(A). För denna del av byggnaden finns det goda möjligheter att placera balkonger mot gården eller uteplats i anslutning till bostaden på gården. Ljudnivåerna sjunker på grund av att befintlig parkering försvinner både från fastigheten Karl XI 7 och i förlängningen även från Lilla torg. Ljudnivåerna sjunker även på grund av att del av Källegatan samt Skolgatan i direkt anslutning till Lilla torg omvandlas till gågator.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Planområdet föreslås anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Dricks-, spill- och dagvatten

Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Uppdämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över innerkant av huvudledningens hjässa vid förbindelsepunkten och för dagvatten i marknivå vid förbindelsepunkten. Om källare/underjordiskt garage anläggs med golvbrunnar/golvnivå lägre än uppdämningsnivån kommer det finnas behov av pumpning för att vattnet ska kunna nå det kommunala spillvattensystemet. Vid anläggande av garage behövs sannolikt en särskild dräneringsbrunn som pumpar över dränering och dagvatten från lågt belägna spygatter till dagvattenbrunn/ledning. Det vatten som uppkommer i ett garage är förorenat med mer olja och tungmetaller än ”vanligt” spillvatten varför vattnet måste renas i oljeavskiljare innan det kan släppas till kommunalt spillvattennät.

Befintlig hårdgjord yta ersätts av en upphöjd grön och planterbar bostadsgård, där det finns möjlighet att ha upphöjda växtbäddar med magasinerings under för att möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds till befintliga dagvattenledningar. Höjdsättning av området är viktigt och ska genomföras vid projekteringen, för att undvika problem vid extremregn och ytavrinning som inte avleds via dagvattensystemet.

Avfallshantering

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Tid	Planprocessen
feb-16	Samråd
mars-17	Granskning
mars-19	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 ej längre garanterad bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innebär att vissa fastighetsbildningsåtgärder behöver ske, t ex avstyckning, fastighetsreglering, servitutsbildning etc, eller att gemensamhetsanläggning bör inrättas o dyl.

Fastigheten Karl XI 7 kommer att anpassas till den nya detaljplanen, vilket innebär att reglera bort mark från fastigheten. Mark utlagd som allmän platsmark föreslås ingå i Halmstads kommuns närliggande gatufastighet Halmstad 5:1. Mark utlagd som punktprickad kvartersmark väster om den allmänna platsen (cykel- och gångstråket) föreslås regleras till fastigheten Karl XI 6. Inom kvarvarande del av Karl XI 7 kan ett underjordiskt garage komma att bilda en 3D-fastighet.

Servitut

Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Fastigheterna Karl XI 6 och Hertig Knut 10 har båda servitut på Karl XI 7 från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 (1380K-9485.2) avses att utgå, då fastigheten inte har behov av utfarten. Servitutet för Hertig Knut 10 avses att finnas kvar.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneområdet, från ovan nämnd vändplan till och med fastighetsgränsen mot kommunal väg, finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Halmstad GA:11. Gemensamhetsanläggningen omfattar den väg som i sluttande plan förbinder vändplan och kommunal väg. Gemensamhetsanläggningen avses att omprövas utifrån att den ska avgränsas i höjddet till en fri höjd på 3,5 meter. Eftersom viss del av gemensamhetsanläggningen kommer att ligga under allmän platsmark inträder Halmstad 5:1 som part med andelstal. Hertig Knut 10 har motsvarande användning som idag, Karl XI 6 utgår ur gemensamhetsanläggningen och Karl XI 7 inträder som part med andelstal utifrån antal nytillkomna parkeringsplatser i fastighetens garage.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Undersökningar och åtgärder för borttagande av markföroreningar, samt kostnadsfördelning för detsamma regleras genom ett genomförandeavtal, vilket har tecknats mellan Halmstads kommun och tilltänkt exploatör.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark bekostas av berörd markägare.

Halmstads kommun initierar och ansvarar för fastighetsbildningen samt upphävandet av det servitut som är till förmån för Karl XI 6. Kostnaden för fastighetsbildningen regleras i genomförandeavtal. Kommunen initierar den anläggningsförrättning som krävs för en omprövning av Halmstad GA:11.

Exploatören ska lösa parkeringsplatsbehovet för bebyggelsen inom den egna fastigheten. För besökande till centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) kan avlösen ske i det nybyggda P-huset inom kv Svartmunken 1. Antal platser bestäms i samband med då bygglov erhålles.

Laholmsbuktens VA bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA, och dagvattennätet till planområdet. Befintliga VAserviser finns i Köpmansgatan och Bryggaregatan. Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar regleras i vid var tid gällande VA-taxa.

Inom planområdet finns en brandpost. Vid en eventuell flytt av brandposten bekostas detta av fastighetsägaren.

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

Plankostnaden regleras i tidigare tecknat så kallat ramavtal med exploatören.

Detaljerade undersökningar avseende det som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare om inte annat reglerats i genomförandeavtal.

Markbyte och markanvisningsavtal

Detaljplanen är en del av flera nya arbeten som omfattar bl.a. del av kvarteret Svartmunken. Ett genomförandeavtal har därför träffats mellan berörda markägare för Karl XI 7 och Svartmunken 1. Avtalet är för Halmstads kommuns del godkänt och beslutat av kommunfullmäktige genom beslut KF §89, 2016-09-27.

Kommunen och exploatören avser att träffa en överenskommelse om ett utrymme för en offentlig toalett i byggnaden. Entrén och placeringen av toaletten och utrymmet sker lämpligen från Bryggaregatan. Kommunen ska ansvara för driften av toaletten och utrymmet. Överenskommelse om villkoren ska träffas då detaljplanen antagits och senast två veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnadskostnader för de allmänna anläggningarna

Utbyggnaden av allmän platsmark har kostnadsberäknats av teknik och fritidsförvaltningen till 2,9 Mkr. I beräkningen ingår kostnad för park, natur och uppbyggnad av gata och GC-stråk. Kostnad för konstruktion över befintlig garagenedfart (kvartersmark) har inte kostnadsberäknats.

Medverkande tjänstemän

- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret (Bygglov)
- Per-Anders Olsson, Miljö-och Hälsa
- Ulf Holm, Teknik-och Fritid (Gata)
- Stina Alexandersson Teknik-och Fritid (Gata)
- Anneli Johansson Teknik-och Fritid (Gata)
- Ulf Boberg, Teknik-och Fritid (Parkering)
- Anna Melin, Teknik-och Fritid (Park)
- Carina Henriksson, Laholmsbuktens VA
- Lars Fredin, Räddningstjänsten
- Tommy Andersson, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- Niklas Lidström, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- David Högberg, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- Sara Jakobsson, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- Johanna Johansson, Samhällsbyggnadskontoret (Mex)
- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)
- Charlotte Örnbring, Samhällsbyggnadskontoret (Plan)

Perspektiv, volymstudier samt solstudier är utförda av White Arkitekter AB, Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

Karl XI 7 m.fl.



Illustration: White Arkitekter

CENTRUM , HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/4

Normalt förfarande, KS 2013/0537
Kommunstyrelsen 2019-03-12

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Uppförandet av ett nytt parkeringshus inom intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom Karl XI 7 och på Lilla torg. Detta medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Karl XI 7 ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

Planområdet är beläget centralt i Halmstad vid Lilla Torg. Området avgränsas i norr av Källegatan och i söder av Bryggaregatan. I öster gränsar planområdet till Köpmansgatan samt Lilla Torg och i väster till Karl XI's servicehus. Planområdet omfattar ca 4000 kvm.

Samhällsbyggnadskontoret har av KSU mottagit uppdrag att ta fram två separata förslag till detaljplaner för Karl XI 7 respektive Svartmunken 1.

Genomförandet av ovanstående detaljplaner kommer att få inverkan även på den omgivande stadsmiljön och möjliggör en förändring av främst Lilla Torg med intilliggande gator. Detaljplanerna får till följd att ett nytt parkeringshus uppförs inom kv Svartmunken, varigenom nuvarande parkeringsplatser inom Karl XI 7 och på Lilla Torg kan tas bort. Lilla torg blir genom detta ett bilfritt torg och en byggnad kan uppföras på den intilliggande fastigheten Karl XI 7. Planuppdraget för Karl XI 7 innebär att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder på fastigheten.

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. 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 Stadsplan för kvarteret Karl XI S:t Nikolai Halmstad (plan 711, 1982-09-08). Planen har ingen genomförandetiden kvar. I gällande detaljplan är berörd fastighet planlagd för bibliotek, konsthall och kontorsändamål, vilket medför att planändring krävs. Idag används planområdet som parkeringsplats.

Översiktsplan och andra pågående projekt

I "Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun" är området utpekad som centrumbebyggelse. Planförslaget är därmed förenligt med Framtidsplan 2030.

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 m.m.		X			X	Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Det närmast liggande Natura 2000-området är Aleskogen, som ligger drygt 1,5 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på detta område.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		X			X	<i>§1: lämplighet, god hushållning, §2: opåverkade områden skyddas, §3: ekologiskt känsliga områden skyddas, §4: jordbruks- och skogsmark, §5: område för yrkesfiske och vattenbruk skyddas, §7-9: värdefulla ämnen och material, industri och energi, försvaret</i> Planförslaget bedöms bidra till god hushållning med mark genom att centralt belägen mark bebyggs. Fastigheten har tidigare varit bebyggd, men utgörs idag av en parkeringsplats.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv		X			X	Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för Kulturminnesvård, Halmstad - Innerstaden och Östra Förstaden. KN 35 Halmstad - Medeltida innerstad med befningslämningar från 1600-talet, bebyggelse från 1600-1900-talen samt Östra Förstaden med rutnätsplan från 1884 och stenhus från sekelskiftet 1900. Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset enligt 3 och 4 kap MB.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)		X			X	Planområdet påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strandskydd etc.		X			X	<u>Strandskydd</u> Planområdet omfattas inte av strandskydd
		X			X	<u>Vattenskyddsområde</u> Planen omfattas inte av vattenskyddsområde

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Naturreservat Planområdet omfattas inte av naturreservat
		x			x	<u>Biotopskydd</u> Träden inom planområdet omfattas inte av biotopskydd. Bedömningen är gjord utifrån det ställningstagande att träden inom Svartmunken 1 ej omfattas av biotopskydd. Dessa båda fastigheter har jämförbara förhållanden. På fastigheten växer ett antal plataner som är i relativt god kondition. En inventering har genomförts för att utvärdera vilka av träden som är möjliga att flytta. Vissa av platanerna är så stora att det kan bli svårigheter att flytta träden med ett förväntat gott resultat. Fem av elva befintliga plataner har bedömts möjliga att flytta. Tre plataner längs med Bryggaregatan är unga samt i bra kondition och har därför kunnat flyttas till Norre Katts park. Även två plataner längs med Källegatan bedöms vara möjliga att flytta. För utförligare beskrivning se - "Skydd av träd Halmstad centrum - Utvärdering till möjlighet för flytt av träd", VIÖS AB 2015-03-16. Längsmed Källegatan kommer en ny trädallé att planteras, från Lilla torg och fram till servicehusets entré.
Byggnads- och fornminnen	x			x		Fornminnen - "Arkeologisk förundersökning etapp 1 & 2" har genomförts av KulturMiljö Halland (2015 och 2016). Resultatet visar att det inom Karl XI 7 finns välbevarade kulturlager, diken och trästaket från senmedeltid. De senare har sannolikt inhägnat beten och markerat ägostrukturer. Därtill finns stadslager från 1600-tals och 1700-tals bebyggelser. Vid provschaktsgrävning konstaterades även skador på stadslager som uppkommit vid grävning för källare under 1800-talet, samt vid rivningar av befintlig stadsbebyggelse under 1970-talet. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning Raå Halmstad 44:1 med stadslager inom Kv Karl XI 7 undersöks och dokumenteras genom arkeologisk undersökning (slutundersökning).

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x				x	Inom planområdet finns idag ingen byggnation, men i dess omedelbara närhet runt Lilla torg finns flera byggnader med kulturhistoriska värden. Televerkets hus gränsar till planområdet och är förklarat som byggnadsminne av regeringen 1993-06-24. I Hallands län finns en bebyggelseinventering där alla byggnader av kulturhistoriskt värde finns beskrivna och klassificerade. Värderingen av byggnaderna bygger på klassningen A, B och C, där riktlinjer för hanteringen anges. A innebär byggnad av nationellt intresse som skyddas genom plan- och bygglagen, PBL 3kap 12§, eller som byggnadsminne enligt kulturminneslagen. B innebär byggnad av regionalt intresse som skyddas genom PBL 3kap 12§. C innebär byggnad av lokalt intresse där varsamhet ska iakttas och karaktärsdrag beaktas genom PBL 3kap 10§. Runt Lilla torg finns ett antal byggnader som är med i ovanstående bebyggelseinventering och är av kulturhistoriskt värde: Klass A: Televerkets fd byggnad, biografen Röda Kvarn, fd brandstationen samt fd fattighuset. Klass B: utefter Lilla torgs östra sida finns det sju bostadshus med butiker/restauranger i bottenvåningen som har denna klassning.
Naturområde i ÖP 2000, naturvärden, rödlistade arter		x			x	Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Det närmst liggande Natura 2000-området är Aleskogen, som ligger drygt 1,5 km från planområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på detta område.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Buller		x			x	Enligt den genomförda bullerutredningen för Karl XI 7, sjunker både den ekvivalenta och den maximala ljudnivån markant efter etablering. Detta på grund av att befintlig parkering försvinner både från Lilla torg och från fastigheten Karl XI 7 samt att del av Källegatan och Skolgatan i direkt anslutning till Lilla torg omvandlas till gågator. Detaljplanen innehåller bestämmelser om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot annan sida än mot Köpmansgatan/Lilla torg samt Bryggaregatan för att undvika bullerstörningar från Lilla torg samt Krönleins bryggeri.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Luftkvalitet		x			x	Luftkvaliteten kommer att förbättras på grund av minskade trafikrörelser runt planområdet.
Trafik		x			x	Trafiken i anslutning till planområdet minskar i och med planens genomförande, eftersom markparkering försvinner inom planområdet och i förlängningen blir även Lilla torg bilfritt.
Radon		x			x	Planområdet ligger inom normalriskområde med avseende på markradon.
Förorenad mark	x		x			Stor positiv påverkan: För fastigheten Karl XI 7 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2015-06-26). För att klara känslig markanvändning (KM) behöver marken saneras. Marken kommer att saneras före startbesked.
Risk för olyckor	x			x		Planområdet påverkas inte av risker knutna till skred, ras eller översvämning. Krönleins Bryggeri hanterar brandfarliga kemikalier i sin verksamhet, vilket är viktigt att beakta vid uppförandet av byggnation inom Karl XI 7, framförallt när det gäller bostäder. Avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras är mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2. Erforderliga brandtekniska utredningar kommer att göras i bygglovsskedet och om byggnadstekniska åtgärder behöver göras, redovisas de i detta skede. En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri/Västre Kavaljeren 14 har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut). Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. Påverkan på omgivningen har bedömts utifrån detta scenario och skillnaderna mellan om fastigheten Karl XI 7 bebyggs med bostäder eller behålls som parkeringsyta beskrivs. Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på planområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
						av samhällsrisknivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsriskerna öka på ett oacceptabel vis. Jämfört med nuvarande situation kan risknivån i ett större perspektiv i vissa scenarion också bli lägre med ett flervåningshus på området, eftersom en större byggnad kan fungera som barriär för vidare spridning mot de många uteserveringar som ligger öster om utsläppspunkten. Det skulle också innebära att den nuvarande parkeringsytan där oskyddade personer kan finnas försvinner. Utifrån ovanstående bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas: - Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. - Luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen, alternativt på taket. Efter dialog med Länsstyrelsen angående den fördjupade riskutredningen daterad 2017-06-14, har ett kompletterande PM tagits fram (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07). I detta kompletterande PM bekräftas att ovanstående åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen. Åtgärderna finns som bestämmelser på plankartan.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

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

Effekter på miljö kvalitetsnormer och miljö mål	
Miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller	Luft - Genomförandet av detaljplanen samt omgestaltning av Lilla torg medför att biltrafiken minskar betydligt i området, vilket medför en förbättrad luftkvalité. Vatten - Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsterna negativt eftersom dagvattnet ska tas om hand och ledas till befintliga dagvattenledningar i omkringliggande gator. Buller - Eftersom biltrafiken minskar, sjunker även trafikbullernivåerna kring planområdet.
Nationella miljö mål	Detaljplaneförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljö mål:
- God bebyggd miljö	Idag är marken inom planområdet obebyggd (parkering). Planförslaget medför att fastigheten Karl XI 7 bebyggs, vilket bidrar till god hushållning med mark.
- Frisk luft	Luftkvaliteten kommer att förbättras på grund av minskade trafikrörelser runt planområdet.
- Giftfri miljö	Planområdet kommer att behöva saneras vilket bidrar till att miljö målet kan uppfyllas.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Enligt ovanstående genomgång riskerar ingen faktor eller faktorernas samlade effekt innebära betydande miljö påverkan.
Effekternas sannolikhet	Det är inte sannolikt att genomförandet i detaljplanen skulle medföra någon betydande miljö påverkan.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekter på miljön i samband med detaljplanens genomförande bedöms ha liten betydelse och komplexitet.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Genomförandet av detaljplanen är varaktigt och reversibiliteten låg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Ann-Charlotte Abrahamsson, kommunekolog, Samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret

KÄLLOR

- Framtidsplan 2030 - Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

KARL XI 7 m.fl.



Illustration: White Arkitekter

Centrum , HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2020/4

Normalt förfarande KS 2013/00537

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-02-26

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGSSKEDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-02-16 § 47 genomförts under tiden 24 februari - 6 april 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
- Byggnationens gestaltning samt dess förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt Lilla torg.

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-02-07 § 27 genomförts under tiden 20 februari - 20 mars 2017. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 17 av 23 berörda remissinstanser. Följande 8 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten Halmstad kommun
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Nämnden för Laholmsbuktens VA
- KulturMiljö Halland
- Räddningstjänsten

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
- Parkeringssituationen i centrum.
- Utformning av gemensam garagedfart.
- Utformning och användning av den planerade byggnaden.
- Solförhållanden.
- Behov av att förtydliga utformningsbestämmelser respektive skyddsbestämmelse för buller.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14 samt kompletterande PM, Sweco 2018-02-07). Utifrån ovanstående utredningar bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas:

- Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniak anläggningen.
- Luftintag för ventilation ska vara placerade på sida bort från ammoniak anläggningen, alternativt på taket.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening finns sedan tidigare.

Ytterligare kompletterande/justerade bestämmelser på plankartan:

- Fastigheten Karl XI 7 ska vara tillgänglig för gemensam nedfart med fastigheten Hertig Knut 10 till respektive fastighets underjordiska garage. Planbestämmelsen har kompletterats med att nedfarten ska ha en fri höjd på 3,5 m, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen.
- Planbestämmelser har förtydligats bl a angående gestaltning och omfattning på balkonger.
- Lägenheterna mot Bryggaregatan ska utformas så att hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten.
- Bestämmelse angående fornlämning tas bort och lagts in som upplysning på plankartan istället.

Mindre justeringar har gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen och texten har kompletterats med information angående bland annat dagvatten och Folkhälsomyndighets riktvärden för inomhusbuller.

YTTRANDET FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Ärendet

Planområdet är beläget centralt i Halmstad vid Lilla torg. Syftet med planen är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder. Uppförandet av ett nytt parkeringshus inom intilliggande fastigheten Svartmunken 1 ersätter befintliga parkeringsplatser som finns inom Karl XI 7 och på Lilla torg, vilket medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande den 5 april 2016, dnr 402-1403-16.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

I PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 anges att det inte är studerat huruvida en förtätning av bebyggelse i omgivningen av Krönleins är lämplig (*med avseende på ammoniak*). Länsstyrelsen anser

att detta ska belysas. Lämpligen kan detta ske genom spridningsberäkningar för ammoniakutsläpp. Antalet personer i området som kan påverkas vid ett utsläpp bör beskrivas och samhällsrisk samt individrisk bör belysas. Förslag på eventuella åtgärder som behövs för att få en godtagbar risknivå ska anges.

Länsstyrelsen är vidare tveksam till slutsatsen att det inte krävs några åtgärder med tanke på risken för ammoniakutsläpp. Kanske räcker det att luftintag till ventilation med mera är avstängningsbara eller vända åt annat håll, vilket föreslås av andra skäl, men länsstyrelsen anser att den slutsatsen ska baseras på en beräkning och redovisning av risk samt antal personer som kan komma att påverkas och på vilket sätt.

Länsstyrelsen anser vidare att kontakt bör ske med Krönleins för att säkerställa att de antagande som görs angående genomförda åtgärder är riktiga, samt för att få en bild av hur nuläget ser ut. Det behöver även göras en beskrivning av risken för brand i ammoniakhanteringen. Länsstyrelsen bedömer att det bör vara möjligt att lösa detta, men riskerna och eventuella behov av åtgärder måste utredas på ett tillfredsställande sätt.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Plankarta och planbestämmelser

Planbestämmelsen om inglasning av balkonger och bestämmelsen m2 är otydliga och svårtolkade. Troligen har meningsuppbyggnaden blivit fel. Planbestämmelsen om att berörd del av fornlämningen Raä Halmstad 44:1 måste slutundersökas är olämplig, eftersom detta regleras i en annan lag. Informationen får dock gärna anges som en upplysning bredvid planbestämmelserna.

Trafik

Hänsyn ska tas till Trafikverkets synpunkter.

Kommentar

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut). Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. Påverkan på omgivningen har bedömts utifrån detta scenario och skillnaderna mellan om fastigheten Karl XI 7 bebyggs med bostäder eller behålls som parkeringsyta beskrivs.

Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsriskenivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen

alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsriskerna öka på ett oacceptabelt vis. Jämfört med nuvarande situation kan risknivån i ett större perspektiv i vissa scenarion också bli lägre med ett flervåningshus på området, eftersom en större byggnad kan fungera som barriär för vidare spridning mot de många uteserveringar som ligger öst om utsläppspunkten. Det skulle också innebära att den nuvarande parkeringsytan där oskyddade personer kan befinna sig försvinner. Utifrån ovanstående bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas:

- Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen.
- Luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen, alternativt på taket.

Den fördjupade riskutredningen daterad 2017-06-14 har stämts av med Länsstyrelsen, som har framfört synpunkter på denna utredning. Med anledning av detta har ett kompletterande PM tagits fram som hanterar och besvarar dessa synpunkter (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07). I detta kompletterande PM konstateras, såsom i den tidigare genomförda riskutredningen (Sweco, rapport daterad 2017-06-14), att följande åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen:

- Eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen.
- Ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening finns sedan tidigare.

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.

Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för bryggeriverksamheten och gör kontinuerlig tillsyn att krav kopplat till tillstånd efterlevs.

Planbestämmelsen om inglasning av balkonger och bestämmelsen m2 har justerats och förtydligats. Planbestämmelse angående fornlämning tas bort och skrivs in som upplysning på plankartan istället.

Hänsyn har tagits till Trafikverkets synpunkter.

TRAFIKVERKET

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen 4000 kvm centrumändamål (handel), 850 kvm kontor och 2950 kvm bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Planområdet är cirka 0,4 ha och omringad av kommunala vägar. Närmaste statliga infrastruktur är väg E6/20 cirka 2,4 km västerut och Västkustbanan 600 m västerut. Halmstads flygplats ligger cirka 1,9 km österut.

Tidigare samråd:

2016-03-07 yttrade Trafikverket i samrådsskedet (TRV 2016/17565) att bullerutredningen bör ta hänsyn till flygbuller och en flyghinderanalys behövas.

Infrastruktur:

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär stråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European

Transport Network, TEN-T nätet. Halmstads flygplats är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken.

Trafikverkets synpunkter

Bullerstörning:

Trafikverket utgår från att kommunen har beaktat buller från flygplatsen samt flygtrafik och att bebyggelsen kommer klara bullerförfordningar (SFS 2015:216).

Övrigt:

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Planområdet ligger ca 2 km från Halmstads flygplats och påverkas därmed inte. Den hinderfria zonen för Halmstads flygplats är vid planområdet +80 meter över havet. Den högsta plushöjden för bebyggelsen inom planområdet är +26 meter över havet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN HALMSTADS KOMMUN

Genomförandebeskrivning - Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning:

I andra stycket sista meningen kan texten förtydligas att det är ”punktprickad kvartersmark väster om den allmänna platsen (cykel- och gångstråket)....”.

Ekonomiska frågor:

I stycke 4 som handlar om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning bör även upphävandet av det servitut som är till förmån för Karl XI 6 nämnas.

Kommentar

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med ovanstående synpunkter.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärende KS 2013/0537, granskningsremiss för detaljplan Karl XI 7 enligt följande delegationsbeslut. Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men har några påpekanden. Bestämmelser angående balkongers utbredning samt bestämmelser om bullerskydd bör preciseras. Lämplighetsprövningen för våning fem ska vara utförd i planarbetet. Planlösningar kan anpassas. Utformningsbestämmelser f1-3 bör kortas ner och preciseras. Syftet med utformningsbestämmelser bör flyttas till planbeskrivningen.

Kommentar

Bestämmelser angående balkongers utbredning har justerats och preciserats. Bestämmelse m-2 har justerats genom att lägenheterna på våning 5 mot Bryggaregatan ska utformas så att uteplats och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot gården. Utformningsbestämmelser f1-3 har justerats och syftet är flyttat till planbeskrivningen.

MILJÖNÄMNDEN

Beslut

Miljönämnden beslutar att avge följande yttrande:

1. Planbestämmelsen m1 ska ges en annan formulering som inte anger att en viss ekvivalent ljudnivå ska klaras på den skyddande sidan. Ett förslag till formulering är ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot annan sida än mot Köpmansgatan/Lilla torg”.
2. En planbestämmelse som reglerar ljudnivån inomhus i bostäder ska finnas: Ett förslag till bestämmelse är ”Ljudnivån inomhus i samtliga bostadsrum ska uppgå till högst 45 dBA maximalt ljud, 30 dBA ekvivalent ljud samt 25 dBA ekvivalent ljud från musikanläggningar”.
3. Detaljplanen ska reglera att balkonger och uteplatser inte ska vara på fasad som är riktad mot Krönleins bryggeri.
4. Detaljplanen ska reglera att bostadsbebyggelsen i den del av byggnaden som är belägen mot Bryggaregatan ska begränsas till högst fyra våningar.
5. Bestämmelsen m2 om att vissa bostäder ska utformas så att hälften av bostadsrummen är vända mot gården ska utgå.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7. Planområdet är beläget centralt i Halmstad vid Lilla torg och omfattar cirka 4 000 kvadratmeter.

Miljöförvaltningen gör följande bedömning:

Planområdet är beläget vid Krönleins bryggeri och Lilla torg. Verksamheten på dessa platser kan påverka hur planområdet kan användas och hur bebyggelsen kan utformas. För att en användning för bostäder ska vara lämplig på platsen krävs att samtliga skyddsåtgärder och rekommendationer som anges i de analyser av buller och andra störningar från Krönleins bryggeri som genomförts iakttas samt att de bostäder som placeras mot lilla torg ges en utformning med skyddad sida. För att efterleva detta krävs kompletteringar och ändringar av de planbestämmelser som föreslås.

Analys, förslag och motivering:

Planområdet är beläget vid Krönleins bryggeri och Lilla torg. Verksamheten på dessa platser påverkar hur planområdet kan användas och hur bebyggelsen kan utformas. Krönleins bryggeri är beläget på fastigheten Västre kavaljeren 14 omedelbart väster/sydväst om planområdet. Verksamheten där påverkar omgivningen främst genom buller, lukt och störningar från transporter till och från verksamheten. Som miljöförvaltningen förstår det är avsikten att Lilla torg i större omfattning än nu ska kunna användas för uteserveringar när parkeringsplatsen på torget avvecklas samt att torget även ska kunna användas för olika former av evenemang. Sådan användning kan påverka omgivningen framförallt genom ljud från musikanläggningar och liknande. För att en användning för bostäder ska vara lämplig på platsen krävs att samtliga skyddsåtgärder och rekommendationer som anges i de analyser av buller och andra störningar från Krönleins bryggeri som genomförts iakttas samt att de bostäder som placeras mot lilla torg ges en utformning med skyddad sida.

Miljöförvaltningen anser att följande ändringar av och tillägg till planförslaget behövs för att detta ska vara uppfyllt:

Planbestämmelsen m1 bör inte ange att en viss ekvivalent ljudnivå ska klaras. Syftet med bestämmelsen är att förebygga att störningar uppkommer till följd av framförallt höga ljudnivåer från aktiviteter på Lilla torg. Bestämmelsen bör därför utformas så att det är tydligt att lägenheterna ska utformas så att

hälften av bostadsrummen är vända bort från Lilla torg. Ett förslag till formulering är ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot annan sida än mot Köpmansgatan/Lilla torg”. En planbestämmelse bör också finnas som reglerar ljudnivån inomhus till de nivåer som anges i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus i bostadsrum (FoHMFS 2014:13), vilket innebär 45 dBA maximalt ljud, 30 dBA ekvivalent ljud samt 25 dBA ekvivalent ljud från musikanläggningar. Ett förslag till bestämmelse är ”Ljudnivån inomhus i samtliga bostadsrum ska uppgå till högst 45 dBA maximalt ljud, 30 dBA ekvivalent ljud samt 25 dBA ekvivalent ljud från musikanläggningar”.

När det gäller påverkan från Krönleins bryggeri har bara vissa av de skyddsåtgärder och rekommendationer som anges i de analyser som genomförts beaktats vid utformningen av bebyggelsens eller i planbestämmelserna. Miljöförvaltningen anser att även de rekommendationer om att balkonger och uteplatser inte ska vara på fasad som är riktad mot Krönleins bryggeri samt att bostadsbebyggelsen i den del av byggnaden som är belägen mot Bryggaregatan ska begränsas till högst fyra våningar ska beaktas i detaljplanen.

Bestämmelsen m2 om att bostäderna ska utformas så att hälften av bostadsrummen är vända mot gården kan därmed utgå. I miljöbalken finns bestämmelser om hur bullervillkor i tillståndsbeslut ska tillämpas om ny bostadsbebyggelse tillkommer vid en miljöfarlig verksamhet samt att tillsynsmyndigheten i vissa fall inte får besluta om förelägganden eller förbud med avseende på omgivningsbuller. Dessa bestämmelser förutsätter att det i planbeskrivningen till en detaljplanen eller i ett bygglov enligt plan- och bygglagen har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden. Då det saknas uppgifter om beräknade bullervärden från Krönleins verksamhet i detaljplanen är dessa bestämmelser inte tillämpliga, utan verksamhetens bullervillkor gäller fullt ut även för den nya bebyggelsen. För att en högre bebyggelse än fyra våningar ska ha visats vara lämplig på platsen krävs därför först att en beräkning av buller som visar att så är fallet utförs.

Kommentar

1. Planbestämmelsen m1 har formulerats om enligt Miljönämndens förslag. Ny formulering blir ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot annan sida än mot Köpmansgatan/Lilla torg”.
2. Ljudnivån inomhus i bostäder regleras i Boverkets byggregler och följs upp i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med information angående Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus.
3. Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse som reglerar att balkonger och uteplatser *inte* ska vara på fasad som är riktad mot bryggeriverksamheten. Det är dock möjligt med delvis utskjutande burspråk alternativt indragen vinterträdgård där glaspartierna uppfyller samma krav som övriga lägenhetsfönster och ytan blir en del av lägenheten.
- 4 & 5. Ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset förväntas innehålla det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri till och med våning 4. På våning 5 kan det finnas risk att ljudnivåerna överstiger bullervillkor. Bestämmelsen m2 har justerats enligt följande ”Lägenheterna mot Bryggaregatan ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten”.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till kommunalt vassystem ska göras. Avgifter regleras enligt gällande VA-taxa. Befintliga VAserviser finns i Köpmansgatan

och Bryggaregatan. Inom planområdet finns en brandpost, om denna ska flyttas bekostas detta av planen. Uppdämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över innerkant av huvudledningens hjässa vid förbindelsepunkten och för dagvatten i marknivå vid förbindelsepunkten. Om källare/underjordiskt garage anläggs med golvbrunnar/golvnivå lägre än uppämningsnivån, kommer det finnas behov av pumpning för att vattnet ska kunna nå det kommunala spillvattensystemet. Vid anläggande av garage behövs sannolikt en särskild dräneringsbrunn som pumpar över dränering och dagvatten från lågt belägna spygatter till dagvattenbrunn/ledning. Det vatten som uppkommer i ett garage är förorenat med mer olja och tungmetaller än "vanligt" spillvatten, varför vattnet måste renas i oljeavskiljare innan det kan släppas till kommunalt spillvattennät. Marktytor runt garagedfart får inte avvattnas mot nedfarten. Vid extremnederbörd måste nedfarten också säkras från ytvattenflöde.

Kommentar

Planbeskrivningen respektive genomförandebeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende för yttrande och vidhåller de synpunkter vi lämnat i samrådsskedet angående byggnadens utformning. Vi ser positivt på att utformningsbestämmelserna kompletterats angående inslag av tegel mot torget och anser att det är av stor vikt att byggnadens utformning prövas med hänsyn till omgivande kulturmiljö i bygglovsskedet.

Synpunkter lämnade i samrådsskedet:

Det aktuella planområdet ingår i stadsmiljön runt Lilla torg, ett av de mest värdefulla stadsrummen i staden. Som planbeskrivningen konstaterar är bebyggelsen runt torget av stort kulturhistoriskt intresse, som miljö och som enskilda objekt. Att sluta torget mot sydväst med en ny byggnad är angeläget och vi ser positivt på detta. Med rätt utformning skulle det innebära ett tydligare torgrum och en bättre stadsbild. Det är dock av största vikt att en ny byggnad förhåller sig väl till och ansluter till den befintliga bebyggelsen. Som objekt ska denna för avsevärd tid ingå i en ovanligt välbevarad ensemble av byggnader som endast med något undantag är yngre än 100 år.

Vi ser flera brister i förslaget härvidlag. Enligt det föreliggande detaljplaneförslaget, vilket inte bara ger ramarna utan utgår från ett färdigt förslag till utformning, ska huset ha en helt uppglasad fasad mot torget. Vi menar att detta gestaltungsmissigt samspelar dåligt med övrig bebyggelse runt torget. Glas kan förvisso vara "levande och naturligt" men i denna skala är det en uppenbar risk att materialverkan kan bli den motsatta och istället upplevas industriell och monoton. De speglingar och reflexer som uppstår är i sammanhanget en inte oväsentlig effekt som kan påverka den känsliga stadsmiljön negativt. Åldersbeständigheten i ett sådant fasadutförande kan även diskuteras.

Den stora skalan riskerar vidare att dominera över den övriga bebyggelsen vid torget. Takfoten blir högre än Televerkshuset, som är idag med sitt torn är den mest markanta byggnaden, och betydligt högre än gamla brandstationen. Föreslagen placering ända utmed tomtgäns vid Köpmansgatan bidrar även till detta. En något indragen placering i liv med televerkets fasad bör därför undersökas.

Kommentar

Kulturmiljö Halland ser positivt på att gestaltungsbestämmelserna har kompletterats och förtydligats angående omfattning på uppglasning mot torget och kulör på teglet. Gestaltningen på byggnationen och dess hänsyn till omgivande kulturmiljö kommer ytterligare att granskas i bygglovsskedet.

Kommentar i samrådsredogörelsen:

Redovisade perspektiv visar exempel/förslag på utformning av byggnationen inom fastigheten Karl XI 7. Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att utvecklas och förädlas i bygglovsskedet, då innehållet i byggnaden är mer känt beträffande fördelning och typ av verksamheter och kontor samt omfattning av bostäder.

Byggnaden ska vara uppglasad mot Lilla torg, främst på de nedersta två våningsplanen med centrumverksamheter. Dessa båda våningsplan ska vara öppna och inbjudande för de som rör sig på Lilla torg. Tegel ska vara ett tydligt inslag i den nya byggnationen och kulören på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt torget. Gestaltungsbestämmelserna har kompletterats och förtydligats angående omfattning på uppglasning mot torget och kulör på teglet.

Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den knyter an till intilliggande bebyggelse, plankartan har kompletterats med byggnadshöjd för plan tre. Övriga synpunkter noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten har tagit del av planförslag, samrådsredogörelse och SWECOs upprättade PM avseende olycksrisk, trafik och lukt för aktuellt ärende. Räddningstjänsten har även medverkat i detaljplanearbetet genom Lars Fredin som numera är pensionerad. I en minnesanteckning från 8 september 2015 har Lars framfört följande synpunkter: Räddningstjänsten - Krönleins har mycket brandfarlig verksamhet – ammoniak, alkohol, extrakt mm. Viktigt att beakta detta vid uppförande av ny byggnad, framförallt när det gäller bostäder. Dock finns det redan befintliga bostäder runtomkring och det mesta går att lösa med byggnadstekniska åtgärder, t.ex. nödavstängning av ventilation. Vid eventuell utrymning behöver Räddningstjänsten komma åt alla bostäder inom Karl XI 7 från gatorna och torget. Eftersom det blir en överdäckad gård är den inte körbar för dem.

I samrådsredogörelsen framgår att Länsstyrelsen kräver en riskanalys för att avgöra hur Krönleins Bryggeri AB kan påverka planområdet. Risker - Med tanke på närheten till Krönleins bryggeri AB krävs en riskanalys som redogör för de risker vid anläggningen som kan ge en påverkan på planområdet samt en värdering av om dessa risker är acceptabla. Avstämning bör göras med räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomlighet. Samhällsbyggnadskontoret har låtit SWECO utföra analysen kring verksamhetens risker och hur de kan påverka planområdet; resultaten redovisas i PM – olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7. I samrådsredogörelsen framgår det också att räddningstjänsten inte framfört någon erinran mot planförslaget.

För Krönleins hantering av brandfarlig vara gör SWECO följande bedömning:

3 Brandfarlig vara

I underlaget till domen från 2008 nämns att Krönleins Bryggeri AB (Krönleins) hanterar mindre mängder brandfarlig vara. I tidigare genomförd riskutredning för verksamheten konstaterades med avseende på brand och explosion att anläggningen med råge bedömdes uppfylla samtliga krav som samhället kan ställa på en anläggning av den här typen. Hanteringen av brandfarlig vara har inte heller motiverat att anläggningen ska omfattas av Lagen om skydd mot olyckor (LSO).

3.1 Påverkan på planområdet

Frågan om hantering av brandfarlig vara har inte varit en avgörande del i tillståndsprocessen under 2006-2007 för Krönleins verksamhet, och av underlaget går det inte att utläsa att detta skulle kunna utgöra någon allvarlig fara för omgivningen. Hanteringen av brandfarlig vara bedöms således inte påverka utformning och bebyggelse av planområdet.

Räddningstjänstens kommentar:

Räddningstjänsten är tillstånd- och tillsynsmyndighet för brandfarliga varor. I augusti 2016 beviljades Krönleins Bryggeri AB ett villkorat tillstånd till och med augusti 2017 innehållandes bland annat 122 000 liter brandfarlig vätska, varav 86 000 liter med flampunkt under 60 grader C. Räddningstjänsten delar inte SWECOs bedömning att det hanteras mindre mängd brandfarlig vara samt att anläggningen med råge uppfyller samtliga krav som samhället kan ställa på en anläggning av denna typ. Räddningstjänsten delar SWECOs bedömning att hanteringen inte direkt påverkar planområdet, men vill samtidigt poängtera att hanteringen kan öka risker för dominoeffekter inom anläggningen och därmed öka sannolikheten för en incident med ammoniakhanteringen.

För hantering av ammoniak skriver SWECO:

4 Ammoniak

I kylanläggningen på Krönleins används ammoniak som kylmedium. Ammoniak är ett vanligt kylmedium i kylanläggningar. Ammoniakens kokpunkt på -33°C innebär att det är en gas vid normala inom- och utomhustemperaturer. Ammoniakgas är färglös med en karaktäristisk stickande lukt. Vid exponering kan den på grund av sin giftighet utgöra en betydande risk för människor och miljö. Lukten utgör en tidig varningssignal. På grund av hanteringen av ammoniak har Länsstyrelsen beslutat att verksamheten sedan 2006 ska omfattas av bestämmelserna enligt LSO (lagen om skydd mot olyckor), vilket betyder att ”verksamheten innebär fara för att en olycka skall orsaka allvarliga skador på människor eller miljön” och därmed är ”skyldig att i skälig omfattning hålla eller bekosta beredskap med personal och egendom och i övrigt vidta nödvändiga åtgärder för att hindra eller begränsa sådana skador”.

I domen från Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt den 2008-06-09 redovisas bakgrunden till beslutet om att verksamheten inom anläggningen i Halmstad ska omfattas av LSO. I domslutet redovisas utdrag från tidigare riskanalyser och expertutlåtande. Domstolens slutsats är att ”ett krav på byte av köldmedium i anläggningen [...] inte är lämpligt eller skäligt”. Den fara som anläggningen utgör för omgivningen är relaterad till plötsliga utsläpp av större mängder ammoniak. Hanteringsvolymen uppgår enligt miljökonsekvensbeskrivningen till 1 000 kg ammoniak per år. Kylanläggningen är dock sektionerad i flera delar och enligt underlaget som redovisas i domen innehåller den sektion med störst mängd ammoniak som mest 250 kg, vilket då också antas vara den största mängd som släpps ut vid en olycka.

I underlaget för domen återges vidare ett expertutlåtande om att halter inne i omkringliggande byggnader inte torde nå upp till nivåer som kan vålla annat än övergående obehag. Dessutom framgår av domen att ”ingen av de av bolaget gjorda konsekvensbeskrivningarna förefaller vara helt applicerbara för de faktiska förhållandena på platsen, såsom avstånd, topografi, byggnadshöjder, exponeringsrisker och antal människor som kan komma att drabbas av en tänkt olycka. Sammantaget bedömer miljödomstolen trots detta att de halter som kan orsakas vid olyckor vid verksamheten inte medför så allvarliga störningar att användning av ammoniak som kylmedium i verksamheten inte är tillåtlig”. Krönleins har enligt miljökonsekvensbeskrivningen vidtagit ett flertal organisatoriska och tekniska åtgärder i syfte att minimera riskerna för omgivningen.

4.1 Påverkan på planområdet

Spridningen av ammoniak vid en olycka skulle kunna ske i riktning mot planområdet. Av det tillgängliga underlaget framgår att risknivån för omgivningen generellt är mycket låg, det är dock inte på detaljnivå redovisat var olika anläggningsdelar ligger och huruvida en förtätning av bebyggelse i omgivningen är lämplig. Sweco har inte information om, men utgår från att ett flertal av de planerade

åtgärderna (som nämns i miljökonsekvensbeskrivning 2006) har genomförts de senaste tio åren. Sweco utgår från att säkerhetsledningssystemet fortlöpande utvecklas på anläggningen. Det går inte att från tillgängligt underlag göra en specifik bedömning för eventuell riskpåverkan inom det aktuella planområdet, annat än att det i underlaget är fastställt av erkänd expertis på området att risknivån för omgivningen generellt är låg. För att kunna visa på de faktiska riskerna behöver placeringen av kylanläggningens olika delar redovisas för att kunna relatera farobeskrivningen till det aktuella planområdet. Detta är rimligen ingen omfattande uppgift, men kräver underlag från Krönleins som inte varit tillgängligt för sammanställning av detta PM.

I beslutet för Krönleins som farlig verksamhet framgår följande (LST 452-10172-06):

Krönleins Bryggeri AB har den 1 september 2006 inkommit med ett yttrande angående prövningen enligt LSO. I handlingen framgår det att företaget inte anser sig omfattas av bestämmelserna i 2 kap 4 § LSO. Till stöd för sitt ställningstagande bifogar företaget ett yttrande från Brandingenjör Pierre Palmberg. Räddningstjänsten i Halmstad kommun har den 23 oktober 2006 inkommit med ett yttrande, i vilket kommunen klargör att man anser att Krönleins Bryggeri AB:s verksamhet skall omfattas av bestämmelserna i 2 kap 4 § LSO. I sin motivering nämner räddningstjänsten en tidigare incident med ammoniak på företaget, som inträffade 26 mars 2002. I samband med incidenten klargjordes att det, vid en allvarligare incident, skulle bli problematiskt att utrymma bostäder, servicehus och butiker i företags närhet.

Länsstyrelsens bedömning

I Räddningsverkets allmänna råd (SRVFS 2004:8) framgår att ”vid bedömningen av om allvarliga skador på människor kan uppstå bör särskild hänsyn tas till om det i omgivningen finns känsliga verksamheter eller boendeformer, t.ex. barnomsorg, skolor, äldreboenden och vårdinrättningar”. I Krönleins Bryggeri AB:s omedelbara närhet finns ett äldreboende med cirka 160 lägenheter. I den riskutredning som genomförts på företaget 2002 framhåller man att ”ur risksynpunkt har servicehuset lokaliseras på en synnerligen olämplig plats”. Ammoniak är som tidigare nämnts en giftig, frätande och brandfarlig gas. Krönleins Bryggeri AB hanterar enligt uppgift cirka 1000 kg ammoniak vid sin anläggning i centrala Halmstad. Länsstyrelsen anser att den mängd som hanteras tillsammans med ammoniaks inneboende egenskaper gör att den verksamhet som Krönleins Bryggeri AB bedriver på fastigheten Västre Kavaljeren 14 i Halmstads kommun måste ses som sådan verksamhet som innebär fara för att en olycka skall orsaka allvarliga skador på människor eller miljön. Med hänvisning till det ovan anförda och inkomna handlingar i ärendet finner Länsstyrelsen vid en samlad bedömning att Krönleins Bryggeri AB skall omfattas av de bestämmelser som anges i 2 kap. 4 § LSO.

Räddningstjänstens kommentar:

Vi konstaterar att det under historiens gång funnits argument som talar såväl för som mot etablering i närheten av verksamheten och kopplat till hanteringen av ammoniak. Den senaste bedömningen från SWECO bygger på redan tillgängliga utredningar tillsammans med vissa antaganden och tillför ingen ytterligare information. Räddningstjänsten anser därför att tillgängligt PM inte uppfyller Länsstyrelsens intentioner med riskanalys och hur verksamheten kan påverka planområdet. Riskanalysen bör genomföras mer utförligt och med ett kvantitativt inslag för att påvisa att såväl individ- som samhällsrisk hålls på acceptabla nivåer. En grundligt utförd kvantitativ riskanalys hade även minskat utrymmet för subjektiva tolkningar kring verksamhetens faktiska risknivå.

Slutsats:

Räddningstjänstens samlade bedömning är den att oklarheter råder kring Krönleins eventuella påverkan på planområdet i händelse av olycka/tillbud. Oklarheterna bör därför utredas mer ingående

för att med större noggrannhet fastställa den faktiska riskbilden och därigenom detaljplanens lämplighet. Vidare förutsätter räddningstjänsten att områdets brandpostkapacitet följer anvisningarna i kommunens handlingsprogram för Lagen om skydd mot olyckor.

Kommentar

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut). Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. Påverkan på omgivningen har bedömts utifrån detta scenario och skillnaderna mellan om fastigheten Karl XI 7 bebyggs med bostäder eller behålls som parkeringsyta beskrivs.

Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsriskenivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsrisken öka på ett oacceptabelt vis. Jämfört med nuvarande situation kan riskenivån i ett större perspektiv i vissa scenarion också bli lägre med ett flervåningshus på området, eftersom en större byggnad kan fungera som barriär för vidare spridning mot de många uteserveringar som ligger öst om utsläppspunkten. Det skulle också innebära att den nuvarande parkeringsytan där oskyddade personer kan finna sig försvinner. Utifrån ovanstående bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas:

- Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen.*
- Luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen, alternativt på taket.*

Den fördjupade riskutredningen daterad 2017-06-14 har stämts av med Länsstyrelsen, som har framfört synpunkter på denna utredning. Med anledning av detta har ett kompletterande PM tagits fram som hanterar och besvarar dessa synpunkter (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07). I detta kompletterande PM konstateras, såsom i den tidigare genomförda riskutredningen (Sweco, rapport daterad 2017-06-14), att följande åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen:

- Eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen.*
- Ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak.*

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening finns sedan tidigare.

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.

Det finns idag en brandpost i korsningen Hantverksgatan/Bryggaregatan på en 150-ledning samt två brandposter i Köpmansgatan på en 250-ledning.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Hemvårdsnämnden
- Halmstads handelsförening
- Kulturnämnden
- Utbildning- och arbetsmarknadsnämnden
- Fastighetsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Polisområde Halland och lokalpolisområde Halmstad
- Halmstads Fastighets AB (HFAB)
- Teknik- & Fritidsnämnden

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Hemvårdsnämnden har inget att erinra mot detaljplaneförslaget men vill förtydliga vikten av god tillgänglighet till entréer samt att utrymme och parkering finns för färdtjänst, ambulans och andra utryckningsfordon

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

**FASTIGHETEN HERTIG KNUT 10, PARADFASTIGHETER I HALMSTAD AB
FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 4, HB DROTTNING KRISTINA 18
FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 19, HB DROTTNING KRISTINA
FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 15, CITYFASTIGHETER I HALMSTAD AB,
JOHAN TORSTENSSON**

Kontor

Det är av stor vikt att staden förtätas. I Stadsmiljöprogrammet så har det framkommit att det är fler bostäder som behövs i centrum, inga flera kontor. Vi vill alla ha ett levande centrum med ljus, liv & rörelse. Detta uppkommer inte med kontor som släcks kl 17.00. Vi motsätter oss att det blir kontor. Det går att bygga bostäder på Plan 2 & 3. Se bilaga 2. Eventuella buller från t ex bryggeriet finns lösningar på med bl a sovrum inåt gården samt att man bygger med ljudklassade fönster.

Behov av parkeringsplatser enligt parkeringsnorm

Fastighetens Karl XI 7 ska tillgodose sitt parkeringsbehov på egen fastighet och följa kommunens parkeringsnorm enligt nedanstående uträkning.

Parkeringsnorm:

centrum 4000 kvm, 16-20 platser/1000 kvm, 64-80 P-platser

kontor 850 kvm, 12 platser/1000 kvm, 10 P-platser

bostäder 2950 kvm, 6 platser/1000 kvm, 18 P-platser

Ett parkeringsbehov på cirka 100 parkeringsplatser krävs därmed på fastigheten. Det är viktigt att parkeringsnormen följs då det redan är en brist på parkeringar, även inkluderat det nya planerade P-hus intill Skattverket på 363 parkeringar. Förslagsvis löser man parkeringsbehovet i flera plan under marken. Det har ej gjorts en uträkning på hur många parkeringar som går in i ett parkeringsplan. Planen behöver justeras med 3 underjordiska garagevåningar enligt uträkning för 100 parkeringsplatser på

egen fastighet. Detta är möjligt att utföra byggtekniskt. Det går att få in 36 till 44 parkeringar per plan. (Se bilaga 1)

Man kan inte hänvisa parkeringar för fastigheten Karl XI 7 till parkeringar på annan fastighet då det redan är brist på detta i centrum. Det nya P-huset bredvid Skatteverket behövs för att ersätta de parkeringar som försvinner; 1) parkeringar på tomten där P-huset ska byggas, 2) parkeringar på Lilla Torg och 3) parkeringar på nuvarande tomt Karl XI 7. P-huset ska även ersätta de platser som har tagits bort på Köpmansgatan, Klammerdammsgatan, Karl XI:s väg, sporthallstomten, tomten vid Galgbergstrappan mm. (Se bilaga 2) Detta innebär att det nya P-huset bredvid Skatteverket får färre parkeringsplatser än de som tas bort. Det går inte att belasta det nya P-huset med ytterligare fler parkeringar då det redan är ett underskott på 4 p-platser. (Se bilaga 2) Halmstad Kommuns bedömning att man kan anvisa viss parkering till nya parkeringshuset är felaktig. En ny bedömning behöver göras baserat på fakta enligt ovan.

Parkeringsplatser på Bryggaregatan

Enligt överenskommelse med Halmstad Kommun i samband med ombyggnation av Köpmansgatan ska det idag finnas 3 parkeringsplatser för 15 min parkering (exklusive handikapplatser). Dessa behövs för besökande till vårdcentralen, korta ärenden till våra butiker & boende samt till vår egen verksamhet. Vi bedriver en stor verksamhet som kräver dessa platser till leverans av varor, uthämtning av nycklar, etc. Dessa 15 min parkeringsplatser ska finnas kvar framöver. Det får gärna bli fler, men absolut inte mindre. Vi var med och samfinansierade Köpmansgatan och detta var en överenskommelse med Halmstad Kommun i samband med ombyggnationen.

Soprum/miljöstation

Soprummet/miljöstationen till Karl XI 7 tilltänkta byggnaden är inte redovisad. Det är viktigt att den kommer på rätt plats. Sobilarna kan inte hindra nedfarten till vårt garage eller hindra trafiken vid korttidsparkeringarna på Bryggaregatan.

Sol- och skuggstudie

Sol- & skuggstudien är inte redovisad som den ska då byggnadsvolymen är hög. En kompletterande sol- & skuggstudie på vårdag-, höstdagjämningen samt på vintersolståndet behövs göras samt analyseras.

Nedfart till garage i fastighet Hertig Knut 10 från Källegatan

Nedfarten till garaget i vår fastighet Hertig Knut 10 är idag dubbelriktad. Vi har idag ca 100 parkeringar i vårt garage samt lagerytor. Vid ytterligare trafik till nya parkeringsplatser i byggnad på Karl XI 7 så behövs den befintliga nedfarten breddas 100 cm. Servicehuset har idag ingen större trafik till sitt garage via denna nedfarten då de mestadels använder sin andra nedfart. Om de inte kommer att använda den så kan man ta bort servicehusets garageport. Nedfarten till garaget i vår fastighet Hertig Knut 10 behöver vara öppen från Källegatan, det ska inte bli någon ny port vid Källegatan. Portarna ska finnas där garagen börjar, så som det är idag. Vi motsätter oss att nedfarten byggs över då den i så fall förhindrar vårt tillträde vid inlastning utanför garageporten. Våra hyresgäster tar där emot varor från lastbilar. Vi tar även emot vitvaror för vår egen verksamhet den här vägen. Takhöjd på hela nedfart behöver vara fritt uppåt. Om lutningen på nedfarten ska justeras så behövs en lutnings- & tillgänglighetsanalys utföras. Lutning kan ej ändras, dvs göras brantare, då tillgängligheten till vårt garage försämras. Vi har idag servitut på nedfarten till garaget i vår fastighet Hertig Knut 10. En 3D gemensamhetsanläggning är inget vi fått information om. Vi godkänner ingen 3D gemensamhetsanläggning. Vi motsätter oss

att kostnader tillkommer på oss för nedfarten vid byggnation av Karl XI 7. Tillgängligheten vid en eventuell byggnation är viktig. Vi och våra hyresgäster behöver ha tillgång till nedfarten och vårt garage utan dröjsmål under hela byggtiden.

Offentliga toaletter

Behov kräver att 3 offentliga toaletter inkluderas; 1 dam, 1 herr och 1 för barnfamiljer.

Kommentar

Kontor: I första hand är det idag önskvärt med fler bostäder i centrum, dock är detaljplanen flexibel för olika behov och tillåter även kontor.

Behov av parkeringsplatser enligt parkeringsnorm: Samhällsbyggnadskontoret har av KSU mottagit uppdrag att ta fram två separata förslag till detaljplan för Karl XI 7 respektive Svartmunken 1. Genomförandet av ovanstående detaljplaner kommer att få inverkan även på den omgivande stadsmiljön och möjliggör en förändring av främst Lilla Torg med intilliggande gator. Detaljplanerna avses få till följd att ett nytt parkeringshus uppförs inom kv Svartmunken, varigenom nuvarande parkeringsplatser inom Karl XI 7 och på Lilla Torg kan tas bort. Lilla torg blir genom detta ett bilfritt torg och en byggnad kan uppföras på den intilliggande fastigheten Karl XI 7. Cirka 55 allmänna parkeringsplatser försvinner när fastigheten Karl XI 7 bebyggs. I förlängningen vid ett bilfritt Lilla torg och ett nytt parkeringshus inom Svartmunken 1 försvinner det ytterligare cirka 155 parkeringsplatser. I gengäld tillkommer det drygt 360 platser i det nya parkeringshuset. Fastigheten Karl XI 7 bebyggs med en byggnad för centrumändamål, kontor och bostäder. Ett underjordiskt garage inom fastigheten ska täcka behovet av parkeringsplatser för kontor och bostäder. Dessa p-platser kan till viss del samutnyttjas. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor, samt hur många platser detta genererar följs upp i bygglovskedet. Parkeringsbehovet för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) inryms i det nya parkeringshuset på fastigheten Svartmunken 1 och kan ske genom avlösen.

Parkeringsplatser på Bryggaregatan: Idag finns det fyra parkeringsplatser (inkl hcp) på Bryggaregatan i anknytning till vändplats. I samband med byggnation inom fastigheten Karl XI 7 förändras trottoaren, vilket medför att ytterligare en parkeringsplats tillskapas (totalt fem stycken).

Soprum/miljöstation: Placering utreds och redovisas i bygglovet.

Sol- och skuggstudie: Mellan samråd och granskning har planförslaget kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.

Nedfart till garage i fastighet Hertig Knut 10 från Källegatan: Det underjordiska garaget matas från Källegatan via befintlig garagenedfart som ges en fri höjd på 3,5 meter, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Fastigheterna Karl XI 6 och Hertig Knut 10 har båda servitut på Karl XI 7 från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 (servicehuset) avses att utgå, då fastigheten inte har behov av utfarten. Berörd exploatör ansvarar för att nedfart till källargaraget inom fastighet Hertig Knut 10 är tillgänglig under byggnationen av Karl XI 7. Inom kvarvarande del av Karl XI 7 kan ett underjordiskt garage komma att bilda en 3D-fastighet.

Offentliga toaletter: Utrymme för offentlig toalett planeras att inrymmas i byggnationen inom fastigheten Karl XI 7, vilket kommunen och aktuell exploatör avser att träffa en överenskommelse om. Detta blir en ersättning för den toalettbyggnad som står på fastigheten idag.

HERTIG KNUT 4, LEENA OCH BRUNO LJUNGGREN

Värdefulla träd

Endast ett par träd - en lönn och en platan framför Servicehuset Karl XI - tycks rymmas inom rubriken Värdefulla träd i den nu aktuella planen. Platanerna vid Bryggaregatan är redan uppgrävda och bortforslade; i bästa fall inte till flis utan flyttade till fortsatt grönska på annan plats-dock inte till Lilla Torg, som förslagits i planbeskrivningen.

Bebyggelse

Alternativet med en betydelsefull andel tegel i fasaderna harmoniserar klart bättre med byggnaderna såväl kring Lilla Torg som vid anslutande gator. Bra! En begränsning till två huskroppar, en längs Källegatan och en mot Lilla Torg bör övervägas för att undvika att förvärpa otryggheten, inte bara känslan av otrygghet, när man rör sig på Bryggaregatan från Köpmansgatan i riktning mot Krönleins Bryggeri. Illustrationerna Volymperspektiv mot Lilla Torg och ...från Källegatan ger en bra bild över detta hörn och hur massiv den föreslagna byggnaden blir i förhållande till befintliga småhus både på Bryggaregatan 5 (Hertig Knut 10) och på den till Bryggaregatan anslutande Hantverksgatan i samma kvarter. Krönleins stora mörka byggnader avgränsas mot gatan med en massiv mur samt Servicehuset Karl den XI med sju våningar på andra sidan Bryggaregatan förstärker intrycket. I stället för det planerade kompakta huset vid Bryggaregatan borde nya träd (med för utrymmet lämpligt växtsätt) planteras, särskilt i hörnet mot Krönleins fastighet, men gärna längs hela gatan från Köpmansgatan fram till infarten till garaget under Servicehuset. En separat cykelbana på denna korta sträcka med begränsad trafik kan ifrågasättas. Träden skulle lätta upp känslan av instängdhet och samtidigt skärma av den närgångna industrin från kvarteret Karl XI 7, ge en fri sikt mot Servicehuset och dess smakfulla väl balanserade fasad. En gnutta grönska i denna del av centrum behövs när samtliga nu befintliga platanerna har sågats ned. Centrumutvecklingen i dag bör även innehålla en vision om framtiden för närliggande kvarter utan att anpassningen och hänsynen till nuvarande byggnation eller för den delen till boende försummas. Framtida Halmstad centrum borde omfatta ett större område än två-tre gator utgående från Stora Torg.

Kommentar

Värdefulla träd: De tre plantanerna vid Bryggaregatan har flyttats till Norre Katts park. Planbeskrivningen har justerats angående detta. Befintliga träd utefter Källegatan kommer att ersättas enligt bestämmelse på plankartan.

Bebyggelse: Flera olika alternativ har prövats beträffande byggnationen, vilket har resulterat i en u-formad byggnad som bygger vidare på rutnätsstaden och samtidigt öppnar sig mot servicehuset Karl XI. Den u-formade byggnationen kommer att få en terrasserad grön gård som vänder sig mot servicehuset. Den nya gång- & cykelvägen som anläggs mellan fastigheterna Karl XI 6 (servicehuset) och Karl XI 7, blir en naturlig förlängning av Hantverksgatan och gatustrukturen i centrum. Även kopplingen till gång- & cykelstråket längsmed Karl XI:s väg/Fredriksvallsgatan förbättras med den nya gc-vägen. Översiktsplanen samt centrumutvecklingsprogrammet "Stadens Hjärta" hanterar utvecklingen av Halmstads centrala delar.

VÄSTRE KAVALJEREN 14, KRÖNLEINS BRYGGERI AB GENOM JOHAN STENBERG, ALRUTZ´ADVOKATBYRÅ

Inledning

Krönleins Bryggeri AB (nedan Krönleins eller bolaget) bedriver sedan år 1836 verksamhet i centrala Halmstad. Den nuvarande verksamheten är lokaliserad till kvarteret Västre Kavaljeren 14. Enligt gällande tillstånd meddelat av Länsstyrelsen i Hallands län 2007-06-28, dnr. 551-18804-06, och miljödomstolens (numera mark- och miljödomstolen) vid Vänersborgs tingsrätt dom 2008-06-09 i mål nr M 1934-07, har bolaget ett i tiden obegränsat tillstånd att tillverka 360 000 hektoliter öl, läsk, alkoholäsk, cider och kolsyrat vatten per år. För verksamheten har meddelats villkor avseende bl.a. buller och transporter. I ovan nämnda dom från miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt har domstolen också funnit att bolagets användning av ammoniak som köldmedium i kylanläggningen är tillåtlig trots exponeringsrisker för människor vid en eventuell olycka. Till följd av ammoniakanvändningen har länsstyrelsen 2006-10-24 beslutat att verksamheten skall omfattas av 2 kap. 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, ”Bättre plats för arbete”, anges som riktvärde för skyddsavstånd till bryggerier ett avstånd om 400 m vid nyplanering av arbets- och bostadsområden.

Förslag till detaljplan

Bolaget har i skrivelse 2016-04-06 lämnat synpunkter på det planförslag var om samråd då skedde. I sitt yttrande framhöll Krönleins bland annat att det i samrådsunderlaget saknades en diskussion om och en redogörelse för hur den planerade byggnationen skall kunna komma till stånd utan att inverka menligt på bolagets tillståndsgivna verksamhet. Inte heller berördes i underlaget frågan om vilka förändrade risker som kan uppstå vid en ändrad markanvändning om en olycka med ammoniakutsläpp skulle inträffa samt hur dessa i så fall kan förebyggas. Mot bakgrund av bristerna i då föreliggande plan förslag fann bolaget att planering av bostäder i bryggeriets omedelbara närhet skulle påtagligt riskera att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och utveckla den pågående bryggeriverksamheten och att planförslaget inte borde genomföras i sin dåvarande form. Efter att ha tagit del av det planförslag som nu är föremål för granskning kan bolaget konstatera att det alltså planeras att byggas bostäder på den aktuella tomten. När det gäller de brister i tidigare planförslag som bolaget framhöll i sitt ovan nämnda yttrande, kan konstateras att underlaget har kompletterats med utredningar angående bland annat potentiella störningar (buller, lukt och transporter) respektive risker (brandrisker och risker förknippade med användningen av ammoniak i bolagets kylanläggning). Enligt vad som anförs i granskningsförslaget ger utredningarna vid handen att inte något av aktuella förhållanden utgör hinder mot den planerade bebyggelsen. Dock kan konstateras att det i utredningarna föreslås att det skall vidtas särskilda åtgärder vid byggnationen för att reducera potentiella störningar och risker. I underlaget för det nu aktuella planförslaget finns också skrivningar om att sådana skyddsåtgärder skall vidtas.

Bolaget kan för egen del konstatera att berörda myndigheter även efter att ha uppmärksammats på de potentiella problemen förknippade med att anlägga ytterligare bostäder i omedelbar anslutning till bryggeriet och efter att ha föranstaltat om kompletterande utredningar, vidhåller att närheten till bryggeriet inte utgör något hinder mot den föreslagna planläggningen. Bolaget kan inte tolka detta på annat sätt än att kommunen numera ser helt annorlunda på bolagets verksamhet än vid tidigare tillståndsprövningar vilket självklart är positivt. Samtidigt kan bolaget konstatera att det fortfarande inte synes kunna uteslutas att den planerade bebyggelsen de facto skulle kunna begränsa bolagets möjlighet att bedriva och utveckla den verksamhet som har bedrivits i bolagets lokaler sedan 1836. Denna bedömning och uppfattning har sin grund i bland annat hur Halmstads kommun har agerat

i tidigare planärenden där bolaget har avstått mark för uppförande av parkeringshus men där kommunen, helt i strid med vad som förespeglades under förhandlingarna med bolaget, sedermera lät uppföra ett serviceboende för äldre samt under den diskussion som följde om ersättning för merkostnader och andra olägenheter som de ändrade planerna medförde (och alltså medför) för bolaget. Givet denna bakgrund får det anses naturligt att bolaget har en avvaktande inställning till de skrivningar angående skyddsåtgärder vid byggnationen m.m. som finns i granskningsunderlaget och som kommunen åberopar som stöd för sina bedömningar att bolagets verksamhet inte utgör något hinder mot den föreslagna planläggningen.

I sak handlar det om i första hand följande frågor och omständigheter. Enligt den genomförda riskutredningen är riskerna förknippade med bolagets hantering av ammoniak låg och åtgärder för att ytterligare reducera risken föreslås vidtas på byggnaden. Det handlar då om att förlägga luftintagen på en sida som är riktad bort från bryggeriet och att förse dessa intag med såväl reningsanordningar som anordningar för att kunna stänga av luftintagen i händelse av utsläpp i någon form. Bolaget har inga invändningar mot riskbedömningen som sådan eller föreslagna åtgärder. Tvärtom stämmer riskvärderingen väl med vad bolaget anförde under överprövningen av länsstyrelsens beslut att klassa verksamheten enligt 2 kap. 4 § lagen om skydd mot olyckor (LSO). Och vad avser föreslagna skyddsåtgärder synes dessa lämpliga för att ytterligare minska riskerna för att bolagets verksamhet skall uppfattas störande. Dock anser bolaget att det alltså saknas ett klart ställningstagande från kommunen att den planerade bebyggelsen inte kommer att leda till ökade krav och/eller begränsningar (för pågående verksamhet) på bolaget med avseende på hanteringen av ammoniak. Vidare kan bolaget inte se annat än att den planerade bebyggelsen kommer att ha menlig påverkan på bolagets möjligheter att transportera gods. Bolaget är i nuläget beroende av att fullängdstransporter med gods kan passera platsen för den tänkta byggnaden på väg till eller från anläggningen. Bolaget kan inte se att det i den föreslagna planen har tagits hänsyn till denna trafik och klargjorts hur den skall kunna upprätthållas under en eventuell byggtid såväl som i ett längre perspektiv. När det gäller lukt och buller finns skrivningar i underlaget om att skyddsåtgärder skall vidtas på den planerade byggnaden (istället för att krav skall ställas på bolaget och dess verksamhet). Detta är för visso positivt men som har anförts ovan ser bolaget inte att aktuella skrivningar är tillräckliga för att undanröja risken för att den planerade byggnationen i slutänden trots allt skulle kunna leda till ökade krav på och/eller begränsningar för verksamheten. Bolaget saknar bland annat tydliga skrivningar om att fasaden på en eventuell byggnation inte får utformas så att den riskerar att reflektera buller på sådant sätt att den de facto skapar nya bullerproblem. Vidare måste det enligt bolagets uppfattning vara närmast självklart att de delar av en eventuell byggnation som riskerar att utsättas för ljud från bryggeriverksamheten bullerdämpas (fönster och dörrar m.m.) så långt möjligt. Några tydliga skrivningar om detta kan bolaget emellertid inte heller se i planförslaget.

Avslutningsvis kan bolaget inte undvika att ta upp frågan om tillämpningen av bland annat Boverkets rekommendationer om skyddsavstånd mellan bostäder och industrier (i detta fall bryggeriverksamhet). Dessa rekommendationer, som i den omvända situationen, det vill säga vid nyetablering av en industri, tillmätts i princip bindande verkan, synes kommunen bortse från helt i det pågående planärendet vilket förvånar bolaget. Bolaget instämmer förvisso i att dess verksamhet är förknippad med avsevärt mindre risk än vad myndigheterna tidigare har gjort gällande, men tillåter sig att sätta ett visst frågetecken för om denna ändrade inställning kommer att färga även den fortsatta tillsynsverksamheten. Sammanfattningsvis är bolaget således inte förvissat om att den i stora stycken positiva förändringen i synen på riskerna med och störningarna från bolagets verksamhet, som rimligen måste ligga till grund för bedömningen att bryggeriverksamheten inte utgör något hinder mot den planerade byggnationen,

kommer att vara bestående och att den planerade byggnaden inte i slutänden skulle komma att leda till ökade krav på eller begränsningar för verksamheten. Bolagets inställning är därför alltjämt att den planerade bebyggelsen inte bör komma till stånd och motsätter sig således att den föreslagna detaljplanen antas. Enligt bolagets uppfattning är den nuvarande markanvändningen (parkeringsplats) lämplig och om det skulle finnas skäl att bebygga tomten bör det i vart fall inte ske med bostäder.

Kommentar

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut). Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. Påverkan på omgivningen har bedömts utifrån detta scenario och skillnaderna mellan om fastigheten Karl XI 7 bebyggs med bostäder eller behålls som parkeringsyta beskrivs.

Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individriska är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsrisknivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsriska öka på ett oacceptabelt vis. Jämfört med nuvarande situation kan riskenivån i ett större perspektiv i vissa scenarion också bli lägre med ett flervåningshus på området, eftersom en större byggnad kan fungera som barriär för vidare spridning mot de många uteserveringar som ligger öst om utsläppspunkten. Det skulle också innebära att den nuvarande parkeringsytan där oskyddade personer kan befinna sig försvinner. Utifrån ovanstående bedöms det ur riskperspektiv vara möjligt att bygga flerbostadshus, kontor eller liknande på fastigheten utan att det leder till en oacceptabel ökning av samhällsrisk, givet att vissa åtgärder vidtas:

- *Balkonger och uteplatser bör endast ligga i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen.*
- *Luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen, alternativt på taket.*

Den fördjupade riskutredningen daterad 2017-06-14 har stämts av med Länsstyrelsen, som har framfört synpunkter på denna utredning. Med anledning av detta har ett kompletterande PM tagits fram som hanterar och besvarar dessa synpunkter (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07). I detta kompletterande PM konstateras, såsom i den tidigare genomförda riskutredningen (Sweco, rapport daterad 2017-06-14), att följande åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen:

- *Eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen.*
- *Ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak.*

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening finns sedan tidigare.

Bryggeriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets bullerkrav för industribuller, som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid. Dock som extra säkerhet för att minimera risken för buller från verksamhet, ska lägenheterna mot Bryggaregatan inom den nya byggnationen utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. Ljudnivån inomhus i bostäder regleras i Boverkets byggregler och följs upp i bygglovsskedet.

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.

I detaljplanen föreslagen byggnation för Karl XI 7 påverkar inte befintliga förhållanden avseende transporter till och från bryggeriverksamheten. Berörd exploatör ansvarar för att transporter till och från bryggeriverksamheten fungerar under byggnationen av Karl XI 7.

ÖVRIGA

BASTIONEN 8, HB BANKGATAN FÖRVALTNING AB, MATTIAS TORSTENSSON

Framför härmed följande synpunkter.

Vår hyresgäst Skånska Hembageriet är i behov av solljus för sin uteservering. Av den anledningen behöver det kompletteras med en skugg- & solanalys för hela året. Det är viktigt att en tilltänkt byggnad har rätt volym på huskroppen i förhållande till omgivande bebyggelse, bland annat med tanke på skuggbildning. Det är av stor vikt att en ny byggnad följer parkeringsnormen på den egna fastigheten. Det är redan brist på parkeringsplatser i centrum så det är viktigt att man ersätter de platser som tas bort genom en byggnation. Den nya byggnaden måste förse sina egna hyresgäster med parkeringsplatser.

Kommentar

Fastigheten Karl XI 7 ligger 100 meter från Skånska Hembageriet. Den nya byggnationen kommer inte att påverka ljusförhållandena vid Skånska Hembageriets uteservering.

Fastigheten Karl XI 7 bebyggs med en byggnad för centrumändamål, kontor och bostäder. Ett underjordiskt garage inom fastigheten ska täcka behovet av parkeringsplatser för kontor och bostäder. Dessa p-platser kan till viss del samutnyttjas. Parkeringsbehovet för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) inryms i det nya parkeringshuset på fastigheten Svartmunken 1 och kan ske genom avlösen. Cirka 55 allmänna parkeringsplatser försvinner när fastigheten Karl XI 7 bebyggs. I förlängningen vid ett bilfritt Lilla torg och ett nytt parkeringshus inom Svartmunken 1 försvinner det ytterligare cirka 155 parkeringsplatser. I gengäld tillkommer det drygt 360 platser i det nya parkeringshuset.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte: Till största delen frågor angående innehållet i byggnationen samt synpunkter på byggnadens volym och gestaltning.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAMRÅDSSKEDET:

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 20	Peter Fornstam, Svenska Bio AB	Klippvägen 3, 181 31 Lidingö
Hertig Knut 10 Drottning Kristina 4, 15 & 19	Johan Torstensson, Cityfastigheter i Halmstad AB	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad
Hertig Knut 4	Leena Ljunggren och Bruno Ljunggren	Hantverksgatan 38 302 42 Halmstad
Västra kavaljeren 14	Krönleins bryggeri ab genom Johan Stenberg, Alrutiz´Advokatbyrå	Box 7493, 103 92 Stockholm

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Bastionen 8	Mattias Torstensson, Bankgatan fastighetsförvaltning	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad
PUH:s studiecirkel för stadsmiljö	Pensionärsuniversitetet (PUH) genom Jan Sjöström och Sonja Bjärrud	Jan Sjöström, Bokevägen 4 302 23 Halmstad Sonja Bjärrud, Strandåkersgatan 5 302 39 Halmstad

GRANSKNINGSSKEDET:

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Hertig Knut 10 Drottning Kristina 4, 15 & 19	Johan Torstensson, Cityfastigheter i Halmstad AB	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad
Hertig Knut 4	Leena Ljunggren och Bruno Ljunggren	Hantverksgatan 38 302 42 Halmstad
Västra kavaljeren 14	Krönleins bryggeri ab genom Johan Stenberg, Alrutiz´Advokatbyrå	Box 7493, 103 92 Stockholm

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Bastionen 8	Mattias Torstensson, Bankgatan fastighetsförvaltning	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad

Bilagor:

Bilaga 1 och 2 - kompletterande handlingar till Cityfastigheter i Halmstad AB's yttrande.

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för
KARL XI 7



Centrum , HALMSTADS KOMMUN

Normalt förfarande, KS 2013/00537
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-02-07

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap 6§. Endast skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda och som inlämnats senast under granskningstiden kan åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2016-02-16 § 47 genomförts under tiden 24 februari - 6 april 2016. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 av 25 berörda remissinstanser. Följande 13 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Kommunala handikapprådet
- Hemvårdsnämnden
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Socialnämnden
- Teknik- och Fritidsnämnden
- Nämnden för Laholmsbuktens VA
- Skanova
- Kulturnämnden
- KulturMiljö Halland
- Halmstads Stadsnät

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
- Byggnationens gestaltning samt dess förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt Lilla torg.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har kompletterande analyser genomförts som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa.

Vissa kompletterande bestämmelser har lagts till på plankartan:

- Krav på att luftintag på den nya byggnationen mot Bryggaregatan ska vändas bort från bryggeriverksamheten samt förses med luktrening.
- Krav på genomgående lägenheter på våning 5 mot Bryggaregatan, för att få en tyst sida mot gården.
- Krav på lägenheter mot Lilla torg, att uteplats och minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Gestaltungsbestämmelser har förtydligats och kompletterats

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- 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 eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken:

Risker

Med tanke på närheten till Krönleins bryggeri AB krävs en riskanalys som redogör för de risker vid anläggningen som kan ge en påverkan på planområdet samt en värdering av om dessa risker är acceptabla. Avstämning bör göras med räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomlighet.

Störningar

I planbeskrivningen står det att Krönleins Bryggeri ligger cirka 50 meter från planerad bebyggelse. Olägenheter som bryggeriet kan föra med sig är buller, transporter och lukt. I planbeskrivningen står även att bryggeriverksamheter ska följa Naturvårdsverkets bullerkrav för industribuller, som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid. Länsstyrelsen anser att en bullermätning eller -beräkning bör redovisas som visar att de bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri klaras vid de nya bostäderna.

Förorenad mark

Det finns enligt EBH (efterbehandlings)-databasen en f.d. kemtvätt cirka 60 meter öster om planområdet. Eventuella föroreningar från kemtvättar kan spridas långt med exempelvis med grundvatten, ledningar eller ledningsgravar. Länsstyrelsen anser att det behöver utredas ytterligare om föroreningar från den f.d. kemtvätten riskerar att spridas eller sprids mot planområdet. Sådana utredningar bör vara utförda innan detaljplanen antas.

Arkeologi

Fastigheten är belägen inom fornlämning Raä Halmstad 44:1, stadslager. Planerad byggnad kommer ha källarplan/garage vilket medför schaktningar. Arkeologisk förundersökning är därmed motiverad enligt kulturmiljölagens skrivningar. Halmstads kommun har under vintern inkommit till länsstyrelsen med ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning på villkor om arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950). Ärendet är under handläggning, Dnr 431-1474-16.

Bestämmelser

Det är positivt med en plan där flera användningar kan tillåtas och att planen i viss mån är flexibel.

Att få in bostäder i kvarteret som befolkar staden dygnet runt är viktigt för tryggheten i staden. Det är dock inte så lätt att tolka vilken användning som är tillåten var. Om det inte motverkar kommunens intentioner med användningen av marken bör förenklingar av användningsbestämmelserna eftersträvas.

Utformningsbestämmelserna är otydliga och kan tolkas på många olika sätt. Begrepp som stadsmässig, i balans med omgivande bebyggelse och liknande fungerar bättre i syftet med detaljplanen än som juridiska planbestämmelser. Bestämmelser att bebyggelsen ska vara uppglasad och att fondmotivet ska accentueras är mer konkret och bör inte leda till misstolkningar. Bestämmelserna bör förtydligas så att det inte finns lika stort tolkningsutrymme.

Boverket rekommenderar att våningsbegreppet inte används som planbestämmelse. Det reglerar i praktiken förhållanden inuti en byggnad och berättar inte hur höga byggnaderna blir. Planbestämmelsen blir särskilt olämplig för verksamheter där våningarnas höjd kan variera kraftigt. Läs mer i konsekvensutredningen till allmänt råd BFS 2014:5 DPB eller Boverkets rapport 2014:4.

På grund av det centrala läget och höjden på de omgivande byggnaderna skulle en mycket låg byggnad på platsen förmodligen inte bli bra. Överväg därför gärna att reglera lägsta tillåtna höjd för byggnaderna.

Länsstyrelsen bedömer att träden inom planområdet inte omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken och dispens krävs därmed inte för att avverka eller flytta dem. Det är positivt med ambitionerna att flytta de friska träden och att nya ska planteras inom området.

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

Kommentar

Risker och störningar: Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har kompletterande analyser genomförts av SWECO (PM - Risker och effekter vid Karl XI 7) och ÅF (Rapport "Nybyggnad av bostäder, Karl XI 7, Halmstad - Buller från Krönleins bryggeri AB) som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa.

Följande aspekter har beskrivits och värderas för det aktuella planområdet:

- *Hantering av brandfarlig vara (olycksrisk) - ingen påverkan*
- *Hantering av ammoniak i kylanläggning (olycksrisk) - låg risk*
- *Transporter med farligt gods (olycksrisk) - försumbar*
- *Lukt och luftutsläpp (störning) - viss påverkan, dock inte så stor att det inte går att bygga bostäder på Karl XI 7*
- *Transporter (störning) - försumbar*
- *Buller (störning) - Ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset förväntas innehålla det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri till och med våning 4. På våning 5 kan det finnas risk att ljudnivåerna överstiger bullervillkor.*

Åtgärder:

Eftersom det inte går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är bland annat att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att förse inkommande luftintag med någon form av teknisk lösning för luktrening, detaljplanen förses med bestämmelse som anger detta. Dessa åtgärder för ventilationen ger även en riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak.

För den del av den nya byggnationen inom Karl XI 7 som vänder sig mot Bryggaregatan och Krönleins Bryggeri, är användningen bostäder eller kontor för plan 5. Skulle ljudnivåerna överskrida det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri på plan 5 för den nya byggnationen mot Bryggaregatan, finns det möjlighet att göra lägenheterna genomgående på detta plan, så att de får en tyst sida mot gården. Plankartan kompletteras med bestämmelse angående detta. För utförligare beskrivning se respektive utredning från SWECO och ÅF.

Räddningstjänsten har suttit med i projektgruppen vid framtagande av samrådshandlingar för detaljplan för Karl XI 7 och de har inget att erinra på planförslaget.

Förorenad mark: Detaljplanen är försedd med en bestämmelse som anger att all kvartersmark ska saneras i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för "känslig markanvändning" innan startbesked ges.

Arkeologi: "Arkeologisk förundersökning etapp 1 & 2" har genomförts av KulturMiljö Halland (2015 och 2016). Resultatet visar att det inom Kv Karl XI 7 finns välbevarade kulturlager, diken och trästaket från senmedeltid. De senare har sannolikt inhägnat beten och markerat ägostrukturer. Därtill finns stadslager från 1600-tals och 1700-tals bebyggelser. Vid provschaktsgrävning konstaterades även skador på stadslager som uppkommit vid grävning för källare under 1800-talet, samt vid rivningar av befintlig stadsbebyggelse under 1970-talet. Innan området kan tas i anspråk för avsett ändamål krävs att berörd del av fornlämning Raä Halmstad 44:1 med stadslager inom Kv Karl XI 7 undersöks och dokumenteras genom arkeologisk undersökning (slutundersökning). Detaljplanen förses med bestämmelse angående detta.

Bestämmelser: Utformningsbestämmelserna har renodlats och förtydligats. I detta läge är det viktigt att byggnationen inte uppförs i fler våningar än vad plankartan anger, annars riskerar byggnaden att se för kompakt ut. Övriga synpunkter noteras.

TRAFIKVERKET

Ärendet

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen 4000 kvm centrumändamål (handel), 850 kvm kontor och 2950 kvm bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Planområdet är cirka 0,4 ha och omringad av kommunala vägar. Närmaste statliga infrastruktur är väg E6/20 cirka 2,4 km västerut och Västkustbanan 600 m västerut. Halmstads flygplats ligger cirka 1,9 km österut.

Infrastruktur

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär stråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Halmstads flygplats är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken.

Trafikverkets synpunkter

Transportsnål planering

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala delar av Halmstads tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan. Då området är centralt beläget, och man vänder sig till personer utan bil, kan kommunen också överväga planera för väderskyddad cykelparkering på fastigheten.

Bullerstörning

Bullerutredningen bör ta hänsyn till flygbuller.

Luftfart

Generellt ska en Lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter. Inom en 55 km radie från instrumentflygplatser finns en risk för att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar.

Övrigt

Trafikverket noterar att planförslaget har stöd från Framtidsplan 2030 - strategisk översiktsplan för Halmstads kommun. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Transportsnål planering: Källargaraget kommer att förSES med cykelförråd.

Bullerstörning: - Planområdet ligger 2,5 km från Halmstads flygplats och påverkas därmed inte.

Luftfart: Den hinderfria zonen för Halmstads flygplats är vid planområdet +80 meter över havet. Den högsta plushöjden för bebyggelsen inom planområdet är +26 meter över havet.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

Kommunala handikapprådet ser positivt på detaljplanens syfte.

Rådet förutsätter att området blir fullt tillgänglig med tanke på rörelsehinder, allergier och överblickbarhet och att det som byggs och planeras inom området i övrigt följer gällande lagstiftning. Rådet önskar dock särskilt framhålla vikten av tillgängliga parkeringsplatser för boende och besökande och tillräckligt antal parkeringsplatser för antalet lägenheter. Annat är tillgängliga utrymmen för sophantering och cykelparkeringar samt att markbeläggningen utförs i tillgänglig form.

Kommentar

Full tillgänglighet eftersträvas och krävs i alla nybyggnadsprojekt. I bygglovet följer byggnadskontoret upp att lagstiftningen följs. Källargaraget kommer att förSES med erforderligt antal parkeringsplatser inklusive handikappplatser för de boende samt besökare. Tillgängliga parkeringsplatser finns även på Bryggaregatan i direkt anslutning till planområdet.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Planerad bebyggelse med bland annat bostäder, ligger i direkt anslutning till Karl XI:s äldrelägenheter. På Karl XI erbjuder kommunen mycket trygghet och service för äldre människor. Här finns träffpunkt med restaurang, samlingssalar med mycket aktiviteter, hemtjänstgrupper m.m. Med hänsyn till ovan anser hemvårdsnämnden att lägenheterna bör erbjudas äldre, som behöver den service och den närhet till ett socialt liv som finns i direkt anslutning.

Möjlighet/rättighet att bygga uteservering i anslutning till Karl XI bör säkras då många redan i dag trivs att sitta både innanför och utanför de stora glaspartierna intill restaurangen.

I anslutning till Karl XI:s huvudentré måste utrymme för korttidsparkering, av- och påstigning etc. säkras då många åker färdtjänst till de aktiviteter som erbjuds på Karl XI. Detaljplanen måste också säkerställa att utryckningsfordon kan komma fram även om färdtjänst och taxi väntar på eller hjälper kunder i anslutning äldreboendelägenheterna.

Likaså måste ett antal handikapparkeringar med enkel förbindelse till Karl XI säkras.

Kommentar

Lägenheterna kommer att bli fullt tillgängliga, detta i kombination med närheten till Karl XI:s servicehus gör dem attraktiva för äldre. Önskemålet att lägenheterna bör erbjudas äldre framförs till berörd exploatör. Detaljplanen för Karl XI:s servicehus påverkas ej med anledning av detta planarbete, användningen kommer att vara densamma. Däremot kommer förgårdsmarken framför servicehuset att utökas i samband med genomförandet av detaljplanen för Karl XI 7. Uteservering är full möjlig, dock får ingen byggnad uppföras inom fastigheten framför Karl XI:s servicehus.

På Källegatan i nära anslutning till Karl XI:s servicehus finns vändplats. Korttidsparkering och handikapparkering som betjänar servicehuset löses på kvartersmark. Eftersom det tillförs kvartersmark till fastigheten Karl XI 6 (servicehuset), finns det möjlighet att lösa detta parkeringsbehov i anslutning till huvudentrén.

Allmänna handikapparkeringar kommer att finnas på Bryggaregatan i nära anslutning till Karl XI:s äldreboendelägenheter.

BYGGNADSNÄMNDEN

Analys, förslag och motivering

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget men vill med detta yttrande poängtera följande:

Lilla Torg är ett av Halmstads viktigaste torgrum. Byggnadsnämnden är mycket positivt inställd till att en byggnation på Karl XI äntligen kan ske. Gestaltningen av den tillkommande byggnadsvolymen är oerhört viktig. Skalan på torget och torgets färgskala bör tas upp i den nya byggnaden. Då flera våningar på den nya byggnaden kan komma att vilja exponera sig mot torget med skyltning/varor påverkar detta upplevelsen av skalan på både Köpmansgatan och Lilla Torg. Detta måste beaktas i gestaltningen av den tillkommande volymen.

Då man närmar sig Lilla Torg från Nissan och Bankgatan ges möjlighet till en exponering på längre avstånd. Planbeskrivningen poängterar vikten av att här gestalta fasaden med någon form av blickfång. Skalan på blickfånget tillsammans med accenter i fasaden mot Lilla Torg är avgöranden för upplevelsen av skalan på byggnaden/torgrummet.

Byggnadshöjden på våning fem är viktig och angiven som bestämmelse på plankartan. Vad som dock främst upplevs från torget är byggnadshöjden på våning tre. Denna linje bör på något sätt fastslås med bestämmelse på plankartan då den påverkar torgrummets gestaltning på ett avgörande sätt. Bestämmelse om bruttoarea bör om möjligt tas bort om man med andra bestämmelser kan säkerställa en begränsning av byggnadsvolymen.

Bestämmelse om att en eventuell inglasning av balkong inte ska påverka bruttoarean är bra men behöver uttryckas tydligare. Balkonger får uppföras över planterbart bjälklag. Detta bör tydliggöras på plankartan. Upphöjd gård till bostäder har användningen CP. Balkonger kan byggas ut över denna yta. Användningen bostäder bör eventuellt skrivas in här.

Det bör tydliggöras om uthus får byggas ovan bjälklaget eller ej. Gårdens storlek antyder att det inte bör finnas byggnader på denna yta.

f2 – bestämmelsen om en öppen inglasad byggnad mot Lilla torg bör förtydligas något. De våningar som innehåller centrumverksamhet ska få skylta sig mot torget. Om det är av vikt för kontorsvåningar att visa sig mot torget kan detta vara möjligt/lämpligt. Att helt och fullt glasa upp våning 1-5 är dock inte lämpligt. För att knyta an till skala, färgskala och material på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen krävs inslag av exempelvis tegel. Byggnaden ska vara öppen och inbjudande för de som rör sig på Lilla Torg. En modifiering av bestämmelsen behövs därför.

Bestämmelse f4 – syns mycket dåligt. Eventuellt bör en minsta ståhöjd anges för denna yta.

Ovanstående påpekanden kan förutom vissa ändrade/förtydligade bestämmelser på plankartan föranleda vissa tillägg till planbeskrivningen.

Kommentar

Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att utvecklas och förädlas i bygglovsskedet, då innehållet i byggnaden är mer känt beträffande fördelning samt typ av centrumverksamheter och kontor, samt omfattning av bostäder.

Tegel ska vara ett tydligt inslag i den nya byggnationen och kulör på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt torget. Bestämmelse angående mått på balkonger samt omfattning inglasning av dessa förtydligas. Uthus får inte byggas ovan takbjälklag på den upphöjda gården, plankartan kompletteras med bestämmelse angående detta.

Gestaltungsbestämmelser har kompletterats och förtydligats enligt Byggnadsnämndens synpunkter, bland annat bestämmelse f2. Bestämmelse f4 förtydligas och kompletteras med en minsta ståhöjd.

Detaljplanen kompletteras med byggnadshöjd för våning tre mot Lilla torg. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats framförallt i kapitlet "Gestaltning". Övriga synpunkter noteras.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden avstyrker planförslaget då det saknas utredningar av påverkan från verksamheten vid Krönleins bryggeri samt från användningen av Lilla torg. Påverkan måste utredas i det fortsatta planarbetet för att det ska vara möjligt att bedöma och ta ställning till planförslaget.

Planområdet är beläget vid Krönleins bryggeri och Lilla torg. Verksamheten på dessa platser kan påverka hur planområdet kan användas och hur bebyggelsen kan utformas. Krönleins bryggeri är beläget på fastigheten Västre kavaljeren 14 omedelbart väster/ sydväst om planområdet. Verksamheten där påverkar omgivningen främst genom buller, lukt och störningar från transporter till och från verksamheten. Omfattningen av den påverkan på omgivningen som bryggeriverksamheten kan ha har inte beskrivits, värderats eller beaktats i planförslaget. En sådan utredning är nödvändig för att det ska vara möjligt att ställa till om det är lämpligt att bygga bostäder på fastigheten eller om det behövs några anpassningar av byggnaderna eller lägenheterna för att förebygga att olägenheter uppkommer.

Som miljöförvaltningen förstår det är avsikten att Lilla torg i större omfattning än nu ska kunna användas för uteserveringar när parkeringsplatsen på torget avvecklas samt att torget även ska kunna användas för olika former av evenemang. Sådan användning kan påverka omgivningen framförallt genom ljud från musikanläggningar och liknande. I planförslaget görs ingen utredning och bedömning av hur användningen av Lilla torg kan påverka möjligheten att bygga på bostäder på Karl XI 7 och om någon anpassning av lägenheterna behövs.

Miljöförvaltningen anser att utredningar av påverkan från Krönleins bryggeri och Lilla torg måste genomföras för att det ska vara möjligt att fullt ut ta ställning till om den användning och utformning av planområdet som föreslås är lämplig.

Kommentar

Påverkan från Krönleins Bryggeri: Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har kompletterande analyser genomförts av SWECO (PM - Risker och effekter vid Karl XI 7) och ÅF (Rapport "Nybyggnad av bostäder, Karl XI 7, Halmstad - Buller från Krönleins bryggeri AB) som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa.

Följande aspekter har beskrivits och värderas för det aktuella planområdet:

- *Hantering av brandfarlig vara (olycksrisk) - ingen påverkan*
- *Hantering av ammoniak i kylanläggning (olycksrisk) - låg risk*
- *Transporter med farligt gods (olycksrisk) - försumbar*

- Lukt och luftutsläpp (störning) - viss påverkan, dock inte så stor att det inte går att bygga bostäder på Karl XI 7
- Transporter (störning) - försumbar
- Buller (störning) - Ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset förväntas innehålla det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri till och med våning 4. På våning 5 kan det finnas risk att ljudnivåerna överstiger bullervillkor.

Åtgärder:

Eftersom det inte går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är bland annat att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att förse inkommande luftintag med någon form av teknisk lösning för luktrensning, detaljplanen förses med bestämmelse som anger detta. Dessa åtgärder för ventilationen ger även en riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak.

För den del av den nya byggnationen inom Karl XI 7 som vänder sig mot Bryggaregatan och Krönleins Bryggeri, är användningen bostäder eller kontor för plan 5. Skulle ljudnivåerna överskrida det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri på plan 5 för den nya byggnationen mot Bryggaregatan, finns det möjlighet att göra lägenheterna genomgående på detta plan, så att de får en tyst sida mot gården. Plankartan kompletteras med bestämmelse angående detta. För utförligare beskrivning se respektive utredning från SWECO och ÅF.

Påverkan från verksamheter på Lilla torg: I den del av byggnaden som vänder sig mot Lilla torg tillåts bostäder på de båda indragna våningarna 4 & 5. Dessa lägenheter ska utformas så att uteplats och minst hälften av bostadsrummen är vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket införs som bestämmelse på detaljplanen.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden yttrar önskemål om att behovet för servicebostäder är stort i Halmstad och behovet finns av mindre lägenheter i olika storlekar för särskilt boende för personer med funktionshinder. Alla har inte behov för särskilt boende i form av gruppboende. Det finns många personer med funktionshinder som både vill och kan klara sig i boende med mindre stöd av personal. Servicebostäder uppfyller också intentionen om att särskilt boende så långt som möjligt ska upplevas som "sitt egna boende". Med hänsyn till läget som är centralt är det angeläget att planen möjliggör ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i syfte att motverka en ökad segregation.

Kommentar

Önskemålet om servicebostäder framförs till berörd exploatör. Upplåtelseformen styrs ej i planskedet.

TENIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden framhåller det angelägna i att denna detaljpaneläggning sker med utgångspunkt i "Framtidsplan 2030- strategisk översiktsplan för Halmstads kommun", i vilken stadskärnan beskrivs bl.a. på följande sätt:

"Halmstads rika historiska byggnadsarv ska kompletteras och kombineras med väl anpassade till- och ombyggnader som får bidra med sin tidsanda till stadsrummets gestaltning".

Förslaget att den nya byggnaden ska ha ett modernt uttryck och en egen identitet kommer med all

sannolikhet att utarma den historiska kulturmiljön i centrum snarare än att förstärka den samma. Med anledning av det bör byggnationen ha ett stadsmässigt och klassiskt uttryck, som tydligt återspeglar Halmstads centrums historiska prägel.

Teknik- och fritidsnämnden framför följande synpunkter:

Gata, trafik, parkering

Förslaget innebär att ingen separat gångbana anläggs utmed Källegatan. Hela Källegatan kommer att ligga på samma höjdnivå, för att bl.a. säkerställa ytan för vändplats. Vändplatsens dimensionering innebär att renhållningsfordon och färdtjänstfordon inte kan vända på vändplatsen utan backrörelser. Minsta fria höjd på GC-stråket ska vara tre meter. Detta stråk bör breddas till fyra meter för ökad trygghetskänsla och inbjudande allmänt stråk. Stråket är placerat över befintlig slänt och infart till garage. Kostnadsbedömning och konstruktionslösning saknas och måste utföras vid exploateringen av kvartersmark.

Biltrafik är förbjuden på GC-stråket, vilket innebär att färdtjänstangöring mm kvarteret Karl XI 6, måste lösas på kvartersmark. Även handikappplatser förutsätts lösas på kvartersmark(gäller såväl Karl XI 6 som 7).

Det är positivt att planen föreslår en breddning av Bryggaregatan för att skapa bättre gångbana och fler parkeringar, även handikapparkeringar. Detta innebär att garagenedfarten till Hertig Knut byggs över. Planen måste säkerställa att garagenedfartens föreslagna överbyggnad vad avser bl.a. konstruktionslösning och fri höjd in i garaget. Kostnadsberäkning för detta har inte tagits med i kostnaderna för allmän platsmark.

Anslutningen till allmän platsmark utmed Köpmansgatan ska göras i befintlig höjd.

Utbyggnad av all allmän platsmark måste göras i samband med exploateringen.

Planförslaget anger att det blir källargarage under hela fastigheten, ca 1 950 kvm, men inte hur många platser.

Förslaget anger att de tre nuvarande parkeringsplatserna på Lilla torg ska flyttas till Bryggaregatan och på ett annat ställe att de ska flyttas till Skolgatan bredvid kv. Gråmunken. Behov av platser finns på bägge ställena.

Tf förespråkar såvitt avser p. 4.1.3, gångstråk från P-hus Svartmunken till Skolgatan- Lilla torg, snett övergångsställe eller upphöjd korsning med torglik yta för att få en naturlig koppling mellan nytt parkeringshus och Lilla torg, under förutsättning att det är en trafiksäker lösning.

Park, Natur

Flyttning och återplantering av tre plataner bör utföras och bekostas i exploateringen. Förslagsvis återplanteras träden i närliggande parkmiljöer.

Planekonomi

Utbyggnaden av allmän platsmark kostnadsberäknas till 2,9 Mkr. I beräkningen ingår kostnad för park, natur och uppbyggnad av gata och GC-stråk. Kostnad för konstruktion över befintlig garagenedfart har inte kostnadsberäknats.

Kommentar

Teknik- och Fritidsnämndens synpunkter angående gestaltning av byggnationen noteras.

Gatan, trafik & parkering - Backrörelser för renhållningsfordon och färdtjänstfordon har diskuterats i projektgruppen och bör vara rimligt i befintlig tät stadsmiljö. Fri höjd 3 meter vid gång- och cykelstråket säkerställs med kompletterande bestämmelse på detaljplanen. Bredden på GC-stråket utökas även med 0,5 meter. Handikapparkering som betjänar servicehuset Karl XI 6 respektive byggnationen inom Karl XI

7 ska lösas på kvartersmark. Eftersom det tillförs kvartersmark till fastigheten Karl XI 6 (servicehuset), finns det möjlighet att lösa detta parkeringsbehov i anslutning till huvudentrén, även färdtjänstangöring löses på kvartersmark. Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten Karl XI 7, som täcker behovet av parkeringsplatser (inklusive handikappplatser) för bostäder och kontor samt ett visst samutnyttjande dem emellan. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor samt hur många platser detta genererar, följs upp i bygglovskedet. Parkering för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1. Garagenedfarten till källargaraget ligger på kvartersmark, synpunkter angående nedfarten noteras och framförs till berörd exploatör.

Park, Natur - Önskemålet att flyttning och återplantering av tre plataner bör utföras och bekostas i exploateringen noteras och framförs till berörd exploatör.

Planekonomi - Kostnaderna noteras och förs in i genomförandebeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

NÄMNDEN FÖR LAHOLMSBUKTENS VA

Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Kommunala dricks- och spillvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Planområdet finns idag inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Befintlig hårdgjord yta ersätts av en upphöjd grön och planterbar bostadsgård, där det finns möjlighet att ha upphöjda växtbäddar med magasinering under för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Dagvatten tas omhand inom planområdet och leds till befintliga dagvattenledningar. Höjdsättning av området är viktigt för att undvika problem vid extremregn och ytavrinning som ej avleds via dagvattensystemet.

Kommentar

Höjdsättning av området är viktigt och ska genomföras vid projekteringen, för att undvika problem vid extremregn och ytavrinning som inte avleds via dagvattensystemet. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden beslutar att yttra sig enligt förvaltningens förslag, och med de yrkade tilläggen som beslutats under ärendets behandling.

Kulturnämnden anser att en kombination av fler användningsområden för fastigheten bör kunna vara aktuellt. Det finns goda argument för det, då det förlänger planens användbarhet och besparar kommunen eventuellt framtida planarbete. Användningsbeteckningen centrumverksamhet, kontor, bostäder och besöksanläggning för Karl XI 7 skulle även öppna upp möjligheten för exempelvis en utställningslokal eller annan kulturell verksamhet i delar av byggnaden. Kulturnämnden anser därför att tillägget besöksanläggning bör infogas i detaljplanen. Användningsområdet för byggnaden bör dock inte vara restaurang- och caféverksamhet.

Med tanke på det centrala läget vid Lilla torg, med en stor andel kulturhistoriskt värdefulla byggnader i dess direkta närhet, finns goda förutsättningar för kulturell och kreativ verksamhet på platsen. Dock förutsätter kulturnämnden att anpassningar av den nya bebyggelsen görs med hänsyn till de närliggande byggnadernas exteriörer. Valet av fasadmateriäl bör anpassas till omgivningen och gärna utgöras av tegel.

Kulturnämnden vill även betona vikten av att det tas ett helhetsgrepp kring den kulturhistoriska miljön

vid Lilla torg. Tidigare arkeologiska utgrävningar i området har upptäckt bebyggelse från historisk tid, bland annat från S:t Annas kloster.

Om det påträffas bevarandevärda lämningar vid den kommande arkeologiska undersökningen bör dessa lämningar lyftas fram och integreras på platsen eller i den nya byggnaden. På så sätt stärks och exponeras områdets kulturarv för kommuninvånare och besökare.

Kommentar

Besöksanläggning ingår i användningen C (centrum).

Den nya byggnationen ska ha ett stadsmässigt och nutida uttryck, samtidigt som den nya byggnaden ska visa respekt för omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den volymmässigt knyter an till intilliggande bebyggelse,

Tegel ska vara ett tydligt inslag i den nya byggnationen och kulören på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt Lilla torg.

Vid framtida utveckling av ett bilfritt Lilla torg är ambitionen att arkeologin, med lämningar från S:t Annas kloster, ska lyftas fram i gestaltningen.

KULTURMILJÖ HALLAND

Det aktuella planområdet ingår i stadsmiljön runt Lilla torg, ett av de mest värdefulla stadsrummen i staden. Som planbeskrivningen konstaterar är bebyggelsen runt torget av stort kulturhistoriskt intresse, som miljö och som enskilda objekt. Att sluta torget mot sydväst med en ny byggnad är angeläget och vi ser positivt på detta. Med rätt utformning skulle det innebära ett tydligare torgrum och en bättre stadsbild. Det är dock av största vikt att en ny byggnad förhåller sig väl till och ansluter till den befintliga bebyggelsen. Som objekt ska denna för avsevärd tid ingå i en ovanligt välbevarad ensemble av byggnader som endast med något undantag är yngre än 100 år.

Vi ser flera brister i förslaget härvidlag. Enligt det föreliggande detaljplaneförslaget, vilket inte bara ger ramarna utan utgår från ett färdigt förslag till utformning, ska huset ha en helt uppglasad fasad mot torget. Vi menar att detta gestaltningsmässigt samspekar dåligt med övrig bebyggelse runt torget. Glas kan förvisso vara ”levande och naturligt” men i denna skala är det en uppenbar risk att materialverkan kan bli den motsatta och istället upplevas industriell och monoton. De speglingar och reflexer som uppstår är i sammanhanget en inte oväsentlig effekt som kan påverka den känsliga stadsmiljön negativt. Åldersbeständigheten i ett sådant fasadutförande kan även diskuteras.

Den stora skalan riskerar vidare att dominera över den övriga bebyggelsen vid torget. Takfoten blir högre än Televerkshuset, som är idag med sitt torn är den mest markanta byggnaden, och betydligt högre än gamla brandstationen. Föreslagen placering ända utmed tomtgåns vid Köpmansgatan bidrar även till detta. En något indragen placering i liv med televerkets fasad bör därför undersökas.

Kommentar

Redovisade perspektiv visar exempel/förslag på utformning av byggnationen inom fastigheten Karl XI 7. Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att utvecklas och förädlas i bygglovsskedet, då innehållet i byggnaden är mer känt beträffande fördelning och typ av verksamheter och kontor samt omfattning av bostäder.

Byggnaden ska vara uppglasad mot Lilla torg, främst på de nedersta två våningsplanen med centrumverksamheter. Dessa båda våningsplan ska vara öppna och inbjudande för de som rör sig på Lilla torg. Tegel ska vara ett tydligt inslag i den nya byggnationen och kulören på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt torget. Gestaltningsbestämmelserna har kompletterats och förtydligats angående omfattning på uppglasning mot torget och kulör på teglet.

Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den knyter an till intilliggande bebyggelse, plankartan har kompletterats med byggnadshöjd för plan tre. Övriga synpunkter noteras.

HALMSTADS STADSNÄT

Halmstads stadsnät har fiber och fiberkanalisation i anslutning till området och har för avsikt att erbjuda fastighetsägare en fiberanslutning.

Kommentar

Synpunkten noteras.

SKANOVA

Skanova har ett flertal samhällsviktiga kabelanläggningar som enligt kartan ligger precis kant i kant med fastighetsgränsen. Att flytta dem är i princip omöjligt. Ska de flyttas vill vi ha runt ett års projekteringstid för att se om det finns möjlighet att hitta andra vägar. Om det vid ledningsvisning konstateras att de ligger utom planområdet så berörs vi inte.

Kommentar

Enligt ledningsvisning ligger Skanovas ledningar på gatumark, dock i nära anslutning till kvartersmark. I det fortsatta arbetet måste detta noga bevakas.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningsnämnden
- Utbildning- och arbetsmarknadsnämnden
- Fastighetsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Polisområde Halland och lokalpolisområde Halmstad
- Halmstads Fastighets AB (HFAB)
- Halmstads energi och miljö (HEM)
- Destination Halmstad
- Lantmäterimyndigheten Halmstads kommun

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran emot den planerade förändringen. Den nya torgmiljön blir ett fint inslag i stadsbilden.

Ett medskick i den vidare planeringen av centrum är att planera för att förskolor och grundskolor räcker till för de nya familjer som flyttar in i de centrala delarna. Det är också av vikt att det planeras för både hyresrätter och bostadsrätter för integration. Trafikmiljön är också viktig för att äldre elever som själva kan ta sig till skolan ska kunna göra det trafiksäkert. I annat fall kommer skolskjuts att behövas.

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE

DROTTNING KRISTINA 20, SVENSKA BIO, PETER FORNSTAM

Svenska Bio förvärvade 1994 fastigheten Drottning Kristina 20 innehållande Röda Kvarn Bio och

den nedlagda brandstationen av Halmstad Kommun. Vi har investerat stora pengar i att utveckla fastigheten till 5 salonger, hantera byggnadsminnesförklaringen samt bygga Bulls Pub. Denna investering från Svenska Bio blev också startskottet till att lyfta Lilla Torg till det sommarliv som idag finns där. Vi vill som alla vet att torget ska leva året runt och inte bara på sommaren och har framfört förslag till detta.

Vi välkomnar fortsatta satsningar på och kring Lilla Torg men måste påpeka att vi tycker den föreslagna byggnaden på Karl XI 7 känns lite väl dominant samt att risken finns att den vid vissa tider på dagen kommer att skugga Lilla Torg och därmed minska intresset att vistas där även på sommaren. En Sol/skugga studie från vår till höstdagjämning borde göras för att klargöra det som vi tror, dvs att det föreslagna huset kommer att skugga uteserveringarna vissa tider och minska attraktionen för att vistas på Lilla Torg sommartid.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.

FASTIGHETEN HERTIG KNUT 10, PARADFASTIGHETER I HALMSTAD AB FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 4, HB DROTTNING KRISTINA 18 FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 19, HB DROTTNING KRISTINA FASTIGHETEN DROTTNING KRISTINA 15, CITYFASTIGHETER I HALMSTAD AB, JOHAN TORSTENSSON

Fastigheten Karl XI 7 ska lösa sitt parkeringsbehov på egen fastighet som det heter.

Enligt uträkning:

Parkeringsnorm

Centrum 4000 kvm, 16-20 platser/1000 kvm, 64-80 st

Kontor 850 kvm, 12 platser/1000 kvm, 10 st

Bostäder 2950 kvm, 6 platser/1000 kvm, 18

Då får vi ett parkeringsbehov på 100 parkeringsplatser på sin fastighet. Viktigt att parkeringsnormen följs. Då vi redan har en brist på parkeringar även inkl nya planerade p-huset invid Skattverket på 350 parkeringar. Förslagsvis löser man parkering i flera plan under marken. Det har missats att göra en uträkning på hur många parkeringar som bara går in i ett parkeringsplan. Så planen behöver justeras med 3 underjordiska garagevåningar enligt uträkning för 100 parkeringsplaster på egen fastighet. Detta går väldigt enkelt att utföra byggtekniskt. Har själv ritningar på detta. Man kan få 36-44 parkeringar per plan minus ev körramper (*se bilaga 1*). Man kan inte anmoda parkeringar fastigheten Karl XI 7 på annan fastighet då redan är brist på parkeringar i centrum. Det nya p-huset bredvid Skatteverket behövs för att ta hand om de parkeringar som redan finns där samt de som försvinner på Lilla Torg samt de som försvinner på Karl XI 7. Samt att det har försvunnit en stort antal på bl.a. Köpmansgatan, Klammerdammsgatan, Karl XI:s väg, sporthallstomten, tomten vid Galgbergstrappan fastighet, Klammerdamm 3.

Sol/skugg-studien är tyvärr inte redovisad som den ska. Då byggandsvolymen är hög. En sol studie på vårdag-, höstdagjämningen samt på vintersolståndet behövs analyseras.

Det är av stor vikt att staden förtätas. I bl.a. Stadsmiljöprogrammet så har det framkommit att det är fler bostäder som behövs i centrum. Och inga flera kontor. Vi vill alla ha ett levande centrum med ljus, liv & rörelse. Detta uppkommer inte med kontor som släcks kl 17.00. Man kan lösa bostäder på Plan 2 & 3 (*se bilaga 1*).

Eventuella buller från t.ex. bryggeriet finns lösningar på med bl.a. sovrum inåt gården samt att man bygger med ljudklassade fönster. Eventuella ljudstörningar från uteserveringarna på Lilla Torg har vi konstaterat att det är inget problem idag. Vi har själva bostäder vägg i vägg med dem. Vi har inga klagomål från dessa boende.

Kommentar

Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten Karl XI 7, som täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett visst samutnyttjande dem emellan. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor samt hur många platser detta genererar, följs upp i bygglovskedet. Parkering för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1.

Planförslaget har kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.

Övriga synpunkter noteras.

HERTIG KNUT 4, LEENA OCH BRUNO LJUNGGREN

Noterbart är att anpassning och hänsyn till de kulturhistorisk värdefulla byggnaderna runt Lilla Torg samt längs Köpmansgatan lyser med sin frånvaro i förslaget. Inte med den bästa viljan i världen kan man påstå att den planerade byggnadens identitet "är i balans med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse", som det anges i planbestämmelserna att den skall vara för det aktuella kvarteret.

Uttrycket av det skissade U-formade huset med dess kompakta bunkerliknande form, dominerande hård glasfasad samt höjden med fem våningar i samtliga huskroppar är inte bara tveksamt utan sällsynt brutalt. Detta bygge lyckas ta död på det speciella intrycket av den kulturhistoriskt värdefulla låga bebyggelsen kring Lilla Torg, bostadshusen på torgets östra sida inklusive Fattighuset och så även på intrycket av f.d. Televerkets byggnad med dess kompakta men så väl balanserad form. Såväl Fattighuset som det av regeringen byggnadsminnesförklarade Televerkshuset tillsammans med biografen Röda Kvarn och f.d. brandstationen värderas vara av kulturhistoriskt nationellt intresse. Hänsyn även till byggnadshöjden på Lilla Torg saknas helt för det planerade huset.

Jämför gärna med husen på Bryggaregatan 1-5, mittemot det nu planerade bygget. Dessa relativt kompakta flerfamiljshus har en övergång till småhusbebyggelsen vid Hantverksgatan på ett genomtänkt sätt i och med att det yttersta huset på Bryggaregatan 5 har samma höjd som de låga enfamiljshusen "runt hörnet". Motsvarande anpassning borde gälla även för det nya bygget.

Att det finns ett hus, eller snarare en del av ett hus med mycket speciell, från omgivningen avvikande utformning vid Köpmansgatan, i kvarteret Drottning Kristina, motiverar inte skapandet av denna glaskoloss. Låt huset "Drottning Kristina" förbli så egenartat som det i denna omgivning så väl förtjänar. Begränsa byggnationen till huskropparna längs Källegatan och Köpmansgatan och avstå bygget längs Bryggaregatan även om byggherrens önskan - så klart - är att fylla kvarteret både på marken och i höjden maximalt. Den föreslagna byggnaden längs Bryggaregatan skulle innebära att känslan av en mörk avstängd mindre tilltalande och ganska otrygg plats accentueras ytterligare - när dessutom den enda offentliga toaletten föreslås just till denna del av kvarteret. (Angående toaletter i dessa kvarter så borde alla inblandade i dag vara klara över att det är främst konsumenterna av det flödande varuutbudet på Lilla Torg, som är i behov av dem.)

Minska ned de planerade fem våningarna till högst tre mot Lilla Torg. Skapa en öppen grönskande plats med öppning mot Bryggaregatan och mot Servicehuset, tillgänglig för boende i hela kvarteret Karl XI (m.fl.). Denna gröna plats, gärna med några räddade plataner, kan vid behov avgränsas mot Bryggaregatan på samma sätt som den öppna innergården för Servicehuset Karl XI i dag, dvs med en relativt låg mur, träd och andra växter. Behovet av grönskan blir inte mindre när bilarna försvinner

från detta kvarter och från Lilla Torg. De vilsna vindpinade palmerna i träbaljor mellan öltälten på Lilla Torg kan nog inte betraktas som inbjudande grönska i framtiden heller. En öppen grön plats i kvarteret ger de boende och de verksamma i fastigheterna vid såväl Bryggaregatan som vid Köpmansgatan en fortsatt rätt till hälsosam utblick. Dessutom får besökarna i denna del av Halmstads centrum chansen att även framledes betrakta Servicehuset Karl XI fasad, en av de absolut mest tilltalande husfasaderna i ett flerfamiljshus skapad i modern tid.

Vidare ger denna lösning en ypperlig möjlighet att i framtiden relativt enkelt planera in även kvarteret Västre Kavaljeren, som f.n. har industriell verksamhet, i centrumbebyggelsen. Det troliga är ju att en verksamhet av detta slag mitt i en växande stadskärna inom en överskådlig framtid knappast är möjlig eller önskvärd. Men det är en annan fråga!

Vi hoppas att såväl de ansvariga politikerna som tjänstemännen med expertkunnande och kompetens i planfrågor förmår och vågar blicka framåt och bidra till bästa möjliga miljö för de i centrum boende och verksamma kommuninvånare. Givet i processen är så klart respekt och hänsyn till det kulturhistoriskt värdefulla miljön - eller hur? Det kommunala planmonopolet kräver det - och ger utrymme för det!

Kommentar

Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den knyter an till intilliggande bebyggelse. Byggnaden ska vara uppglasad mot Lilla torg, främst på de nedersta två våningsplanen med centrumverksamheter. Dessa båda våningsplan ska vara öppna och inbjudande för de som rör sig på Lilla torg. Tegel ska vara ett tydligt inslag i den nya byggnationen och kulören på teglet ska harmoniera med den befintliga tegelbebyggelsen runt torget. Gestaltungsbestämmelserna har kompletterats och förtydligats angående omfattning på uppglasning mot torget och kulör på teglet. Övriga synpunkter noteras.

VÄSTRE KAVALJEREN 14, KRÖNLEINS BRYGGERI AB GENOM JOHAN STENBERG, ALRUTZ´ADVOKATBYRÅ

Inledning

Krönleins Bryggeri AB bedriver sedan år 1836 verksamhet i centrala Halmstad. Den nuvarande verksamheten är lokaliserad till kvarteret Västre Kavaljeren 14. Enligt gällande tillstånd meddelat av Länsstyrelsen i Hallands län 2007-06-28, dnr. 551-18804-06, har bolaget rätt att tillverka 360 000 hektoliter öl, läsk, alkoholäsk, cider och kolsyrat vatten per år. För verksamheten har meddelats villkor avseende bl.a. buller och transporter. Vidare nyttjas ammoniak i bolagets verksamhet som köldmedium i kylanläggningen. Denna användning har av miljödomstolen i dom 2008-06-09, mål M 1934-07, bedömts vara tillåtligt trots exponeringsrisker för människor vid en eventuell olycka. Till följd av ammoniakanvändningen har länsstyrelsen 2006-10-24 beslutat att verksamheten skall omfattas av 2 kap. 4 §lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", anges som riktvärde för skyddsavstånd till bryggerier ett avstånd om 400 m vid nyplanering av arbets- och bostadsområden.

Förslag till detaljplan

Med anledning av upprättat förslag till detaljplan får Krönleins Bryggeri AB lämna följande synpunkter. Den föreslagna detaljplanens syfte är att medge en markanvändning som omfattar centrumändamål (handel), kontor och bostäder. Planområdet gränsar direkt mot bryggeriets tomtgräns och avståndet från bryggeriet till planerad ny bebyggelse är ca 10 m. Avståndet mellan befintlig kylanläggning och ny byggnad är ca 15-20 m. Planområdet ligger vidare i den förhärskande vindriktningen vilket har betydelse för frågor rörande såväl buller och lukt som eventuella utsläpp av ammoniak och rök vid brand. Tunga transporter till och från bryggeriet som dagligen sker via Bryggaregatan - Köpmannsgatan - Lilla torg

får ej hindras av den planerade byggnationen .

I planförslaget anges en viktig utgångspunkt vara att visa respekt för omgivande bebyggelse . Den befintliga och tillståndsgivna bryggeriverksamheten beskrivs dock i förslaget enbart som en störande verksamhet och en risk . Frågan om skyddsavstånd till Krönleins Bryggeri och hur en planerad byggnation av framförallt bostäder kan ske utan att inverka på bolagets tillståndsgivna verksamhet berörs överhuvudtaget inte i de upprättade handlingarna. Inte heller berörs frågan om vilka förändrade risker som kan upp stå vid en ändrad markanvändning om en olycka med ammoniakutsläpp skulle inträffa samt hur dessa i så fall kan förebyggas. I den ovan nämnda domen från år 2008 har miljödomstolen med anledning av bolagets hantering av ammoniak bl.a. uttalat att en utgångspunkt vid planering av bostäder på nära avstånd till industriverksamhet bör vara att ventilation m.m. är avstängningsbar eller vänd åt annat håll.

Mot bakgrund av ovan redovisade brister i upprättat material och med hänsyn till miljöprövande myndigheters hållning avseende bl.a. buller och riskavstånd finner Krönleins Bryggeri att planering av bostäder i bryggeriets omedelbara närhet påtagligt riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva pågående verksamhet och i framtiden utveckla denna.

Vid tillståndsprövningar enligt miljöbalken kan följden således bli att den föreslagna planen begränsar pågående verksamhet genom skärpta villkor eller begränsar möjligheterna för eventuell ny verksamhet att få tillstånd. Så länge det inte redovisats att den föreslagna ändrade markanvändningen kan ske utan inverkan på den tillståndsgivna bryggeriverksamheten finner Krönleins Bryggeri att det aktuella området är lämpligare för annan form av användning än bostäder.

Sammantaget anser Krönleins Bryggeri AB att planförslaget med föreslagen markanvändning är olämpligt och därför inte bör genomföras i sin nuvarande utformning.

Kommentar

Med anledning av närheten till Krönleins Bryggeri har kompletterande analyser genomförts av SWECO (PM - Risker och effekter vid Karl XI 7) och ÅF (Rapport "Nybyggnad av bostäder, Karl XI 7, Halmstad - Buller från Krönleins bryggeri AB) som redogör för de risker och störningar vid anläggningen som kan påverka planområdet, samt en värdering av dessa.

Följande aspekter har beskrivits och värderas för det aktuella planområdet:

- *Hantering av brandfarlig vara (olycksrisk) - ingen påverkan*
- *Hantering av ammoniak i kylanläggning (olycksrisk) - låg risk*
- *Transporter med farligt gods (olycksrisk) - försumbar*
- *Lukt och luftutsläpp (störning) - viss påverkan, dock inte så stor att det inte går att bygga bostäder på Karl XI 7*
- *Transporter (störning) - försumbar*
- *Buller (störning) - Ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset förväntas innehålla det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri till och med våning 4. På våning 5 kan det finnas risk att ljudnivåerna överstiger bullervillkor.*

Åtgärder:

Eftersom det inte går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är bland annat att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att förse inkommande luftintag med någon form av teknisk lösning för luktrening, detaljplanen förses med bestämmelse som anger detta. Dessa åtgärder för ventilationen ger även en riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak. För den del av den nya byggnationen inom Karl XI 7 som vänder sig mot Bryggaregatan och Krönleins Bryggeri, är användningen bostäder eller kontor för plan 5.

Skulle ljudnivåerna överskrida det bullervillkor som gäller för Krönleins Bryggeri på plan 5 för den nya byggnationen mot Bryggaregatan, ska lägenheterna göras genomgående på detta plan, så att de får en tyst sida mot gården. För utförligare beskrivning se respektive utredning från SWECO och ÅF. Föreslagen byggnation påverkar inte befintliga förhållanden avseende transporter till och från bryggeriverksamheten.

ÖVRIGA

BASTIONEN 8, HB BANKGATAN FÖRVALTNING AB, MATTIAS TORSTENSSON

Fick till min kännedom att planen var ute för yttrande. Med bl.a. skugg/sol analyser. Vi har ju bl.a. Skånska Hembageriet som är i behov av ljus för sin uteservering. Är ju även av stor vikt att en ev. byggnad följer parkeringsnormen. Samt att en tilltänkt byggnad har rätt proportioner på huskroppen. Vi har inte fått något material för yttrande skickat till oss. Det formella utskicket behöver göras så vi kan ta del av handlingarna.

Kommentar

Byggnationen inom Karl XI 7 kommer inte att påverka ljusförhållandena vid Skånska Hembageriets uteservering. Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten Karl XI 7, som täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor. Parkering för centrumverksamheter löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1.

PUH:S STUDIECIRKEL FÖR STADSMILJÖ, JAN SJÖSTRÖM OCH SONJA BJÄRRUD

Undertecknade, PUH:s studiecirkel för stadsmiljö vill framföra synpunkter på upprättad samrådshandling enligt detta följebrev samt 4 bifogade bilder med text (se bilaga 2). Byggnaden som visas är "monumental". Både de stora fönsterpartierna och den föreslagna entréportalen med dubbel våningshöjd känns helt fel vid Lilla torg. Arkitekterna bör kunna göra en modern byggnad som inte så totalt dominerar och "dödar" övriga byggnader runt torget. Övriga synpunkter framgår av bilderna.

Kommentar

Redovisade perspektiv visar exempel/förslag på utformning av byggnationen inom fastigheten Karl XI 7. Gestaltningen av den nya bebyggelsen kommer att utvecklas och förädlas i bygglovsskedet, då innehållet i byggnaden är mer känt beträffande fördelning och typ av centrumverksamheter och kontor samt omfattning av bostäder. Byggnaden ska vara uppglasad mot Lilla torg, främst på de nedersta två våningsplanen med centrumverksamheter. Dessa båda våningsplan ska vara öppna och inbjudande för de som rör sig på Lilla torg. Mot Lilla torg uppförs byggnationen i tre våningar samt två trappvis indragna våningsplan (våning fyra och fem). Det är viktigt att taklinjen på våning tre är tydlig, eftersom den knyter an till intilliggande bebyggelse, plankartan har kompletterats med byggnadshöjd för plan tre.

Övriga synpunkter noteras.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Sammanfattning av synpunkter som framförts vid samrådsmöte: Till största delen frågor angående innehållet i byggnationen samt synpunkter på byggnadens volym och gestaltning.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

SAKÄGARE

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Drottning Kristina 20	Peter Fornstam, Svenska Bio AB	Klippvägen 3, 181 31 Lidingö
Hertig Knut 10 Drottning Kristina 4, 15 & 19	Johan Torstensson, Cityfastigheter i Halmstad AB	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad
Hertig Knut 4	Leena Ljunggren och Bruno Ljunggren	Hantverksgatan 38 302 42 Halmstad
Västre kavaljeren 14	Krönleins bryggeri ab genom Johan Stenberg, Alrutz' Advokatbyrå	Box 7493, 103 92 Stockholm

ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
Bastionen 8	Mattias Torstensson, Bankgatan fastighetsförvaltning	Cityfastigheter i Halmstad AB Köpmansgatan 14 302 42 Halmstad
PUH:s studiecirkel för stadsmiljö	Penionärsuniversitetet (PUH) genom Jan Sjöström och Sonja Bjärrud	Jan Sjöström Bokevägen 4 302 23 Halmstad Sonja Bjärrud Strandåkersgatan 5 302 39 Halmstad

Bilagor:

Bilaga 1 - kompletterande handling till Cityfastigheter i Halmstad AB's yttrande.

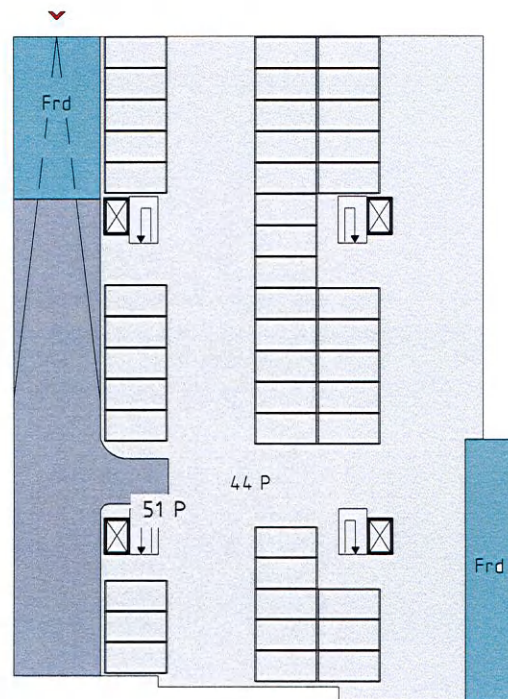
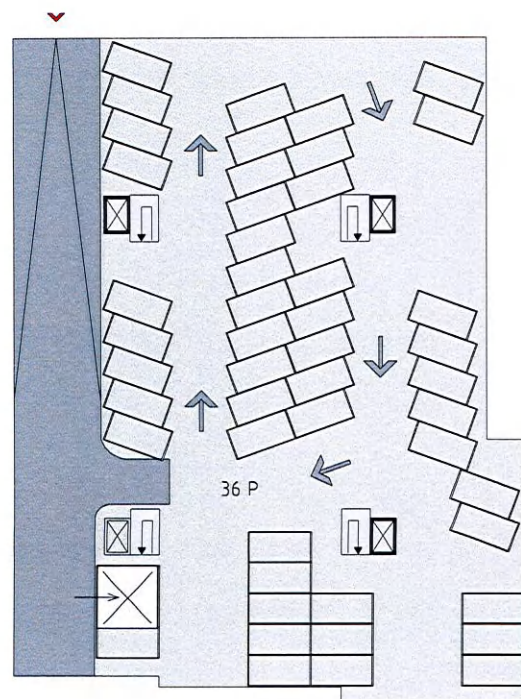
Bilaga 2 - kompletterande handling till PUH:s studiecirkel för stadsmiljös yttrande.

Samhällsbyggnadskontoret

Cecilia Bergström
planchef

Charlotte Örnbring
planarkitekt

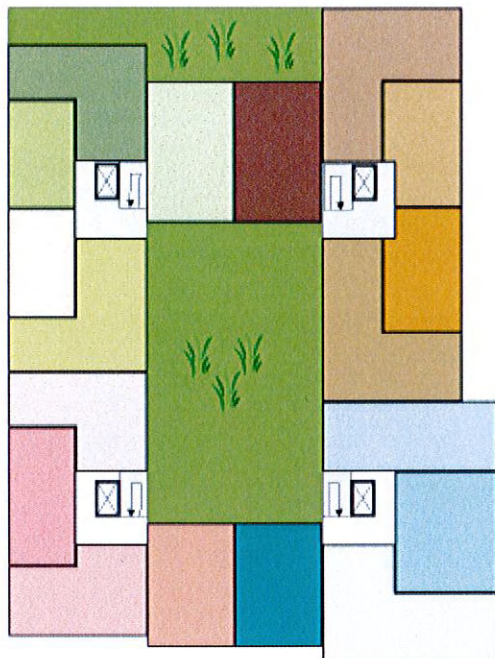
Plan 0



Två olika lösningar på parkering i ett eller **flera** plan. Detta kan anpassas till behovet av p-platser

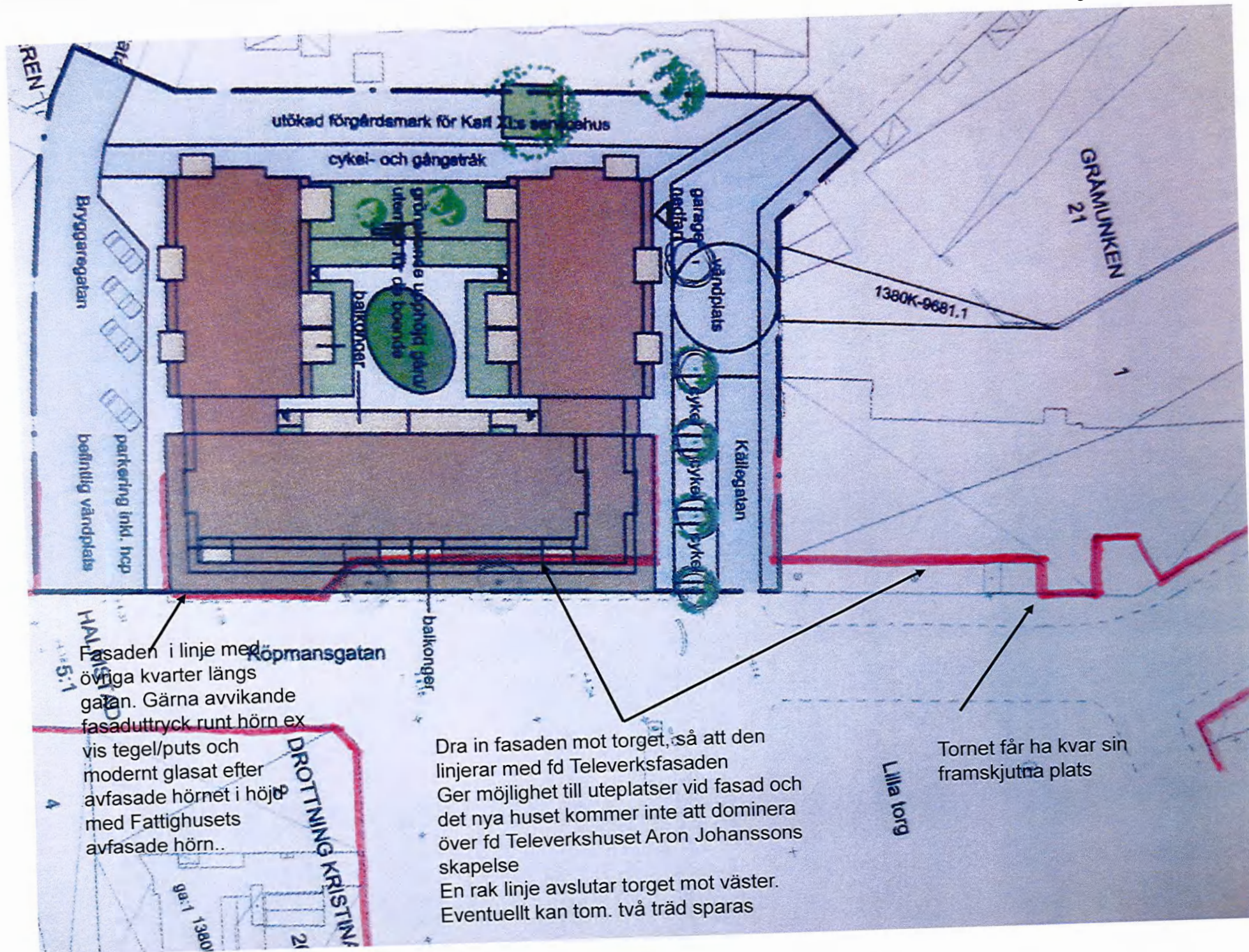


Plan 2 & 3

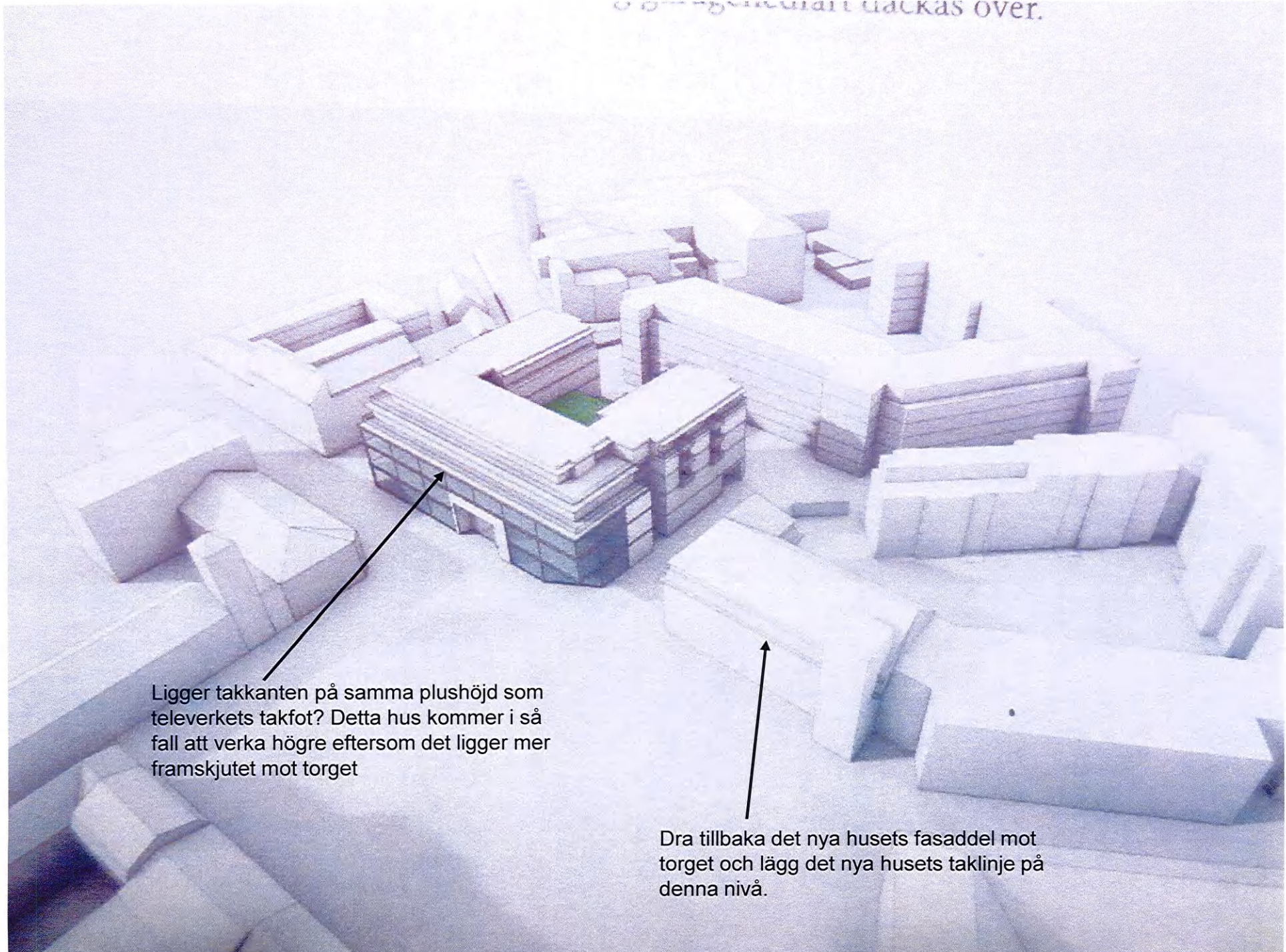


1300 m² x 2

Förslagsskiss 24 November 2011



och inget annat tackas över.





Det nya huset sticker ut i torgytan och dominerar över Televerksfasaden. Det hjälper inte att fasa av hörnet i plan 1 vid Källegatan



Om nuvarande förslag följs kommer den nya fasaden att sticka ut och ligga i förlängningen av räcknet mitt i bilden. Dra tillbaka det nya huset så att det kommer i linje med Televerksfasaden vid torget



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-12-12
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1556-19

PARTER

Klagande

1. Cityfastigheter i Halmstad AB
Storgatan 31
302 43 Halmstad

2. Krönleins Bryggeri Aktiebolag, 556000-7089
Box 253
301 07 Halmstad

Ombud för klagande 2: Jur. kand. Maria Göransson
Alrutz' Advokatbyrå AB
Box 7493
103 92 Stockholm

Motpart

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommuns beslut den 12 mars 2019, KS § 69, Dnr
KS 2013/00537, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Karl XI m.fl. i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Hallands kommun beslutade den 12 mars 2019 (KS § 69, Dnr KS 2013/00537) att anta detaljplan för kvarteret Karl XI 7 m.fl. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Vidare framgår bl.a. följande. Uppförandet av ett nytt parkeringshus intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom fastigheten Karl XI 7 och på Lilla torg, vilket medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Karl XI 7 ska på grund av sitt strategiska läge och kulturhistoriskt värdefulla omgivning ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

YRKANDEN M.M.

Cityfastigheter i Halmstad AB (nedan Cityfastigheter) har, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver antagandebeslutet och har anfört bl.a. följande. Det är av stor vikt att staden förtätas. I stadsmiljöprogrammet har det framkommit att det är fler bostäder som behövs i centrum, inga flera kontor. Alla vill ha ett levande centrum med ljus, liv och rörelse vilket inte blir fallet med kontor där det släcks kl. 17.00. Det går att bygga bostäder på plan 2 och 3. Eventuellt buller från t.ex. bryggeriet finns det lösningar för att åtgärda, bl.a. med sovrumsinåtgärden samt att man bygger med ljudklassade fönster.

Fastigheten Karl XI 7 ska tillgodose det parkeringsbehov den fastighetens användning kräver på egen fastighet och följa kommunens parkeringsnorm enligt nedanstående uträkning. Parkeringsnorm för centrum om 4 000 kvm är 16–20 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 64–80 parkeringsplatser, parkeringsnorm för kontor om 850 kvm är 12 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 10 parkeringsplatser och parkeringsnorm för bostäder om 2 950 kvm är 6 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 18 parkeringsplatser. Ett parkeringsbehov om ca 100 parkeringsplatser finns därmed för fastigheten. Det är viktigt att parkeringsnormen följs då det redan idag är brist på parkeringar, även om man

räknar med det nya parkeringshuset Svartmunken med 363 parkeringsplatser. Förslagsvis löser man parkeringsbehovet i flera plan under marken. Det har inte gjorts någon uträkning avseende hur många parkeringar som går in i ett parkeringsplan. Planen behöver justeras med tre underjordiska garagevåningar enligt uträkning för 100 parkeringsplatser på egen fastighet. Rent byggnadstekniskt är detta möjligt att utföra. Det går att få in 36–44 parkeringar per plan. Det nya parkeringshuset Svartmunken behövs för att ersätta de parkeringar som försvinner på tomten där parkeringshuset byggdes, parkeringar på Lilla Torg och parkeringarna på nuvarande tomt Karl XI 7. Parkeringshuset Svartmunken ska även ersätta de platser som har tagits bort på Köpmansgatan, Klammerdammsgatan, Karl XI:s väg, sporthallstomten, tomten vid Galgbergstrappan m.m. Detta innebär att det nya parkeringshuset Svartmunken innebär färre parkeringsplatser än de som tas bort. Det går därför inte att belasta parkeringshuset med fler parkeringar då det redan är ett underskott på fyra parkeringsplatser. Halmstad kommuns bedömning är att man kan anvisa till nya parkeringshuset Svartmunken är felaktig. Byggnadsvolymen har bedömts felaktigt. Det måste tas i beaktande att parkeringsplan behövs byggas under mark. Byggnadsvolymen för detta måste behandlas i detaljplanen och inte i ett senare bygglov. Hur ska man kunna göra fler parkeringsplatser i efterhand om detaljplanen inte har redogjort för det?

Enligt överenskommelse med Halmstad kommun i samband med ombyggnation av Köpmansgatan ska det idag finnas tre parkeringsplatser för 15 minuters parkering (exklusive handikapplatser). Dessa behövs för besökande till vårdcentralen, korta ärenden till butiker och boende samt till Cityfastigheters egen verksamhet. Bolaget bedriver en stor verksamhet som kräver dessa platser för leverans av varor, uthämtning av nycklar, etc. Dessa 15 minuters parkeringsplatser ska finnas kvar framöver. Det får gärna bli fler, men absolut inte färre. Dessa har inte definierats i detaljplanen. Det står fem platser i planen, men hur de är belagda med tidsintervall framkommer inte. Cityfastigheter har en överenskommelse med Halmstad kommun om att de ska vara begränsade till 15 minuter.

Soprummet/miljöstationen till planerade byggnaden på fastigheten Karl XI 7 är inte redovisad. Det är viktigt att den hamnar på rätt plats. Sopbilarna kan inte hindra nedfarten till Cityfastigheters garage eller hindra trafiken vid korttidsparkeringarna på Bryggaregatan. En utredning av trafiksituationen saknas.

Sol- och skuggstudien är inte redovisad som den ska då byggnadsvolymen är hög. En kompletterande sol- och skuggstudie på vårdag- och höstdagjämningen samt under vintersolståndet behövs göras samt analyseras.

Nedfarten till garaget på Cityfastigheters fastighet Hertig Knut 10 är i dag dubbelriktad. Där finns det idag ca 100 parkeringar samt lagerytor. Vid ytterligare trafik till nya parkeringsplatser i byggnad på fastigheten Karl XI 7 behövs den befintliga nedfarten breddas 1 m. Servicehuset har idag ingen större trafik till sitt garage via denna nedfart då servicehuset mestadels använder sin andra nedfart. Om de inte kommer att använda den kan man ta bort servicehusets garageport. Den dubbelriktade trafiken på nedfarten samt hur det ska fungera praktiskt har inte tagits upp i detaljplanen. Nedfarten till garaget på fastigheten Hertig Knut 10 behöver vara öppen från Källegatan. Det ska inte bli någon ny port vid Källegatan. Portarna ska finnas där garagen börjar som det är idag. Cityfastigheter motsätter sig att nedfarten byggs över för i så fall förhindras Cityfastigheters tillträde vid inlastning utanför garageporten. Deras hyresgäster tar där emot varor från lastbilar. Cityfastigheter tar även emot vitvaror för egen verksamhet den här vägen. I detaljplanen nämns en takhöjd för nedfarten om 350 cm. Cityfastigheter motsätter sig detta. Det måste vara fritt uppåt då det ofta är kranbilar som lastar av vid nedfarten.

Om lutningen på nedfarten ska justeras behövs en lutnings- och tillgänglighetsanalys utföras. Lutningen kan inte ändras, dvs. göras brantare, för då försämrats tillgängligheten till Cityfastigheters garage. Cityfastigheter har idag servitut på nedfarten till garaget på fastigheten Hertig Knut 10. En 3D-gemensamhetsanläggning är inget som de fått information om. Cityfastigheter godkänner ingen 3D-gemensamhetsanläggning. Cityfastigheter motsätter sig att bolaget drabbas av kostnader för nedfarten vid byggnation av Karl XI 7. Det befintliga servitutet ska

gälla även framöver. Det är transporter med lastbilar från t.ex. Schenker, DHL och Bring till Cityfastigheters garageport. Det måste vara fritt ovanför nedfarten. Cityfastigheter och dess hyresgäster behöver ha tillgång till nedfarten och dess garage utan dröjsmål under hela byggtiden. Det finns behov av tre offentliga toaletter: en dam-, en herr och en toalett för barnfamiljer. Detta ska regleras i detaljplanen.

Krönleins Bryggeri AB (nedan Krönleins) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen och har anfört bl.a. följande. Bolaget bedriver sedan år 1836 bryggeriverksamhet i centrala Halmstad. Den nuvarande verksamheten är lokaliserad till kvarteret Västre Kavaljeren 14. Enligt gällande miljötillstånd meddelat av Länsstyrelsen i Hallands län den 28 juni 2007 (dnr. 551-18804-06) och Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom den 9 juni 2008 i mål nr M 1934-07, har bolaget ett i tiden obegränsat tillstånd att tillverka 360 000 hektoliter öl, läsk, alkoholäsk, cider och kolsyrat vatten per år. För verksamheten har meddelats villkor avseende bl.a. buller och transporter. I domen har miljödomstolen också funnit att bolagets användning av ammoniak som köldmedium i kylanläggningen är tillåtlig trots exponeringsrisker för människor vid en eventuell olycka. Till följd av ammoniakanvändningen har länsstyrelsen den 24 oktober 2006 beslutat att verksamheten ska omfattas av 2 kap. 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO). I Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", anges som riktvärde för skyddsavstånd till bryggerier ett avstånd om 400 m vid nyplanering av arbets- och bostadsområden.

Den antagna detaljplanen innebär att markanvändningen för fastigheten Karl XI 7 ändras till centrumändamål (handel), kontor och bostäder. Fastigheten, som gränsar mot bryggeriverksamheten, används idag som parkering. Om planen blir verklighet kommer fastigheten alltså att bebyggas med bl.a. nya bostäder vända mot Bryggerigatan och bryggeriverksamheten. Bolaget har under planprocessen (skrivelser daterade den 6 april 2016 och den 17 mars 2017) motsatt sig uppförandet av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet och pekat på brister i underlagen för detaljplanen samt på avsaknaden av en ordentlig analys och redogörelse för hur

planen ska kunna genomföras utan menlig påverkan på bolagets tillståndsgivna verksamhet. Bolaget konstaterar att underlagen sedan dess har kompletterats med utredningar angående potentiella störningar (buller, lukt och transporter) respektive risker (brandrisker och risker förknippade med användningen av ammoniak i bolagets kylanläggning) och att frågorna i stora drag behandlats i planbeskrivningen. Vidare har bestämmelser om skyddsåtgärder till förekommande av störningar från buller och lukt samt riskerna förenade med användningen av ammoniak införts i planen.

Kommunen synes, i och med kompletteringarna och i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder, vara av uppfattningen att bryggeriverksamheten inte utgör något hinder mot planens genomförande. Bolaget kan inte tolka kommunens inställning på annat sätt än att kommunen numera ser helt annorlunda på bolagets verksamhet än vid tidigare tillståndsprövningar, vilket i och för sig är positivt. Bolaget delar dock inte kommunens slutsats, utan anser alltså att uppförande av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet är olämpligt eftersom det riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och i framtiden utveckla den pågående verksamheten. Denna bedömning och uppfattning har sin grund i bl.a. hur Halmstads kommun har agerat i tidigare planärenden där bolaget har avstått mark för uppförande av parkeringshus, men där kommunen, helt i strid med vad som förespeglades under förhandlingarna med bolaget, sedermera lät uppföra ett serviceboende för äldre samt under den diskussion som följde om ersättning för merkostnader och andra olägenheter som de ändrade planerna medförde (och alltså medför) för bolaget. Givet denna bakgrund får det anses naturligt att bolaget har en avvaktande inställning till de bestämmelser om skyddsåtgärder som den nu antagna planen föreskriver och som kommunen åberopar som stöd för sin bedömning att bolagets verksamhet inte utgör något hinder mot planens genomförande.

Bolaget är helt beroende av att fullängdstransporter med gods kan passera till och från bryggeriverksamheten på ett tillfredsställande sätt, såväl under byggtiden som i ett längre perspektiv. Fram till och med omläggningen av Köpmansgatan till gågata, vilket måste ses som ett led i genomförandet av den nu antagna detaljplanen, har ett

stort antal av bolagets transporter passerat sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. I och med omläggningen till gågata har många av transporterna lyckats hitta annan väg genom centrala Halmstad, vilket dock medfört vissa störningar såsom att transporterna måste backa i högre utsträckning jämfört med tidigare. För några av transporterna är det emellertid inte praktiskt möjligt att ta annan väg, utan dessa måste även i fortsättningen passera sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. Att så är fallet har av bolagets representanter vid flera tillfällen påpekats för kommunen, senast vid möte i mars 2019. Trots detta konstaterar kommunen i planbeskrivningen att bolagets bidrag ifråga om störande transporter kan anses försumbar, vilket bolaget ställer sig tveksam till.

Vidare är det efter vidtagna utredningar kommunens slutsats att riskerna med hanteringen av ammoniak vid bryggeriet är låga, dock förutsatt att de skyddsåtgärder som föreskrivs i planen för den nya bebyggelsen vidtas. Det handlar om placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedda med luftrening. Likaså ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Bolaget har inga invändningar mot riskbedömningen som sådan. Tvärtom stämmer denna väl överens med vad bolaget anförde under överprövningen av länsstyrelsens beslut att klassa verksamheten enligt 2 kap. 4 § LSO. Vad avser i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder synes dessa vara lämpliga för att ytterligare minska riskerna för att bolagets verksamhet ska uppfattas som störande.

När det gäller störningar p.g.a. lukt åberopas av kommunen samma bestämmelser i den antagna planen som gäller till förekommande av riskerna med ammoniak, dvs. placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedd med luktrening. Enligt kommunen ska dessa åtgärder minska sannolikheten för betydande luktpåverkan. Det är emellertid vedertaget att lukt utgör en störning som kan vara mycket svår att komma tillrätta med, bl.a. eftersom det inte sällan saknas ändamålsenliga tekniska lösningar. Bolaget ifrågasätter att föreskrivna

skyddsåtgärder verkligen är tillräckliga för att förhindra att klagomål p.g.a. lukt riktas mot bryggeriverksamheten.

Angående störningar från buller anger kommunen att bryggeriverksamheten som utgångspunkt ska iaktta de bullervillkor som gäller för verksamheten, men att det föreligger risk för att bullernivåerna invid de nya bostäderna på våning 5 kan komma att överskridas. Vidare har, för de våningsplan där bostäder byggs, en bestämmelse i planen tagits in som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. Bolaget anser att föreskriven skyddsåtgärd är lämplig, men ställer sig tveksam till om åtgärden är tillräcklig för att förhindra att klagomål p.g.a. buller riktas mot verksamheten.

Bolaget efterlyser ett tydligt ställningstagande från kommunen att de nya bostäderna inte kommer att leda till ökade krav och/eller begränsningar på bolaget med avseende på transporter, hanteringen av ammoniak, med avseende på lukt eller störningar från buller. Frågan är vilken vikt Boverkets rekommendationer om skyddsavstånd mellan bostäder och industrier som gäller i den omvända situationen, dvs. vid nyetablering av en industri, tillmäts. Såvitt gäller den nu antagna planen verkar kommunen helt ha bortsett ifrån dessa rekommendationer, vilket förvånar bolaget. Enligt bolagets uppfattning är den nuvarande användningen som parkering lämplig och om det skulle finnas skäl att bebygga fastigheten bör det i vart fall inte ske med bostäder.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår det att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas bl.a. att planläggning enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att vid bl.a. planläggning enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL stadgas bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för bl.a. olyckor.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Av 13 kap. 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det

överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Ramen för domstolens prövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Domstolen som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Bedömning

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad klagandena anfört i mark- och miljödomstolen. I stort sett samtliga framförda invändningar från klagandena framfördes även under planprocessen.

I samrådsredogörelsen (s. 15) kommenterar samhällsbyggnadskontoret en del av invändningarna på följande vis.

”Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten Karl XI 7, som täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett viss samutnyttjande dem emellan. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor samt hur många platser detta genererar, följs upp i bygglovsskedet. Parkering för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1.

Planförslaget har kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.[...]"

Domstolen noterar att solstudien redovisar befintlig och kommande skuggning den 21 mars och den 21 juni och då avseende klockslagen 12.00, 15.00, 18.00 och 19.30. Domstolen noterar vidare att byggnaden på fastigheten Karl XI 7 har redovisats som en femvåningsbyggnad med de två översta våningarna indragna, vilket planbestämmelserna föreskriver. Domstolen anser att solstudien är tillräckligt omfattande och illustrativ. Domstolen finner således inte skäl att upphäva antagandebeslutet p.g.a. bristande underlag med hänsyn till solstudie.

Cityfastigheter har invänt att det saknas en utredning av trafiksituationen.

Domstolen noterar att det av SWECO upprättats *Trafikutredning kv Svartmunken, Karl XI m.fl.*, daterad den 20 oktober 2014.

Frågor om exploateringsgrad är enligt domstolen frågor som normalt faller inom det kommunala handlingsutrymmet. Domstolen anser att kommunen hållit sig inom detta handlingsutrymme och det saknas således förutsättningar att upphäva detaljplanen p.g.a. de avvägningar som gjorts i dessa delar, se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2013 i mål nr P 7817-12.

Kommunen har i granskningsutlåtandet (s. 16) svarat att placering av soprum/miljöstation utreds och redovisas i bygglovets. Domstolen bedömer att den frågan kan redogöras och prövas i bygglovsskedet.

Vad gäller parkeringsplatser har domstolen bl.a. granskat Cityfastigheters ena bilaga till överklagandet som utgörs av ett e-postmeddelande från trafikingenjör på Halmstads kommun. I meddelandet uppges bl.a. följande.

"Här är uppräknigen på parkeringsplatser som går förlorade, eller redan har gått förlorade i närområdet till P-hus Svartmunken som skall byggas. [...]"

Summa: 367 st går förlorade totalt inklusive P-plats Epilogen (60 st) och Supercykelstråket (24 st). Antal P-platser i P-hus Svartmunken blir: 363 st parkeringsplatser inklusive 2 st handikappplatser.

*Vid 'mjuk bedömning' räknar jag bort de 84 som hör till P-plats Epilogen och supercykelstråk så blir det 287 platser som går förlorade och får ett tillskott på 76 platser
Vid en 'hård bedömning' räknar jag med allt och får ett minus på 4 platser."*

Domstolen anser att parkeringssituationen är beaktad av kommunen och att det inte framkommit skäl att upphäva antagandebeslutet med hänsyn till antal parkeringsplatser vid ett genomförande av detaljplanen.

Av planbeskrivningen (s. 21) framgår att på plan 1 ska en offentlig toalett inklusive hwc integreras i byggnationen inom fastigheten Karl XI 7, förslagsvis mot Bryggaregatan. Det framgår vidare att kommunen och exploatören ska träffa en överenskommelse angående offentlig toalett. Domstolen finner inte heller skäl att upphäva antagandebeslutet med anledning av antalet offentliga toaletter.

I planbeskrivningen (s. 18) anges bl.a. följande gällande mark och vegetation.

"Befintlig ramp till underjordiskt garage kommer att byggas över i och med den nya byggnaden och den upphöjda gården. Rampen ska ha en fri höjd på 3,5 m. En viss del av fastigheten Karl XI 7 föreslås överföras till Karl XI 6. Detta medför att Karl XI:s servicehus kan utvidga och förädla sin förgårdsmark."

En planbestämmelse (egenskapsbestämmelse för kvartersmark) är att:

"Fastigheten Karl XI 7 ska vara tillgänglig för gemensam nedfart med fastigheten Hertig Knut 10, till respektive fastighets underjordiska garage. Nedfarten ska ha en fri höjd på 3,5 m. (PBL 4 kap 18 §)"

I granskningsutlåtandet kommenterar kommunen (s. 16 respektive s. 21) bl.a. följande gällande nedfarten till garaget respektive transporter till och från bryggeriverksamheten.

"Det underjordiska garaget matas från Källegatan via befintlig garagenedfart som ges en fri höjd på 3,5 meter, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Fastigheterna Karl XI 6 och Hertig Knut 10 har både servitut på Karl XI 7 från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 (servicehuset) avses att utgå, då fastigheten inte har behov av utfarten. Berörd exploatör ansvarar för att nedfart till källargaraget inom fastigheten Hertig

Knut 10 är tillgänglig under byggnationen av Karl XI 7. Inom kvarvarande del av Karl XI 7 kan ett underjordiskt garage komma att bilda en 3D-fastighet.”

”I detaljplanen föreslagen byggnation för Karl XI 7 påverkar inte befintliga förhållanden avseende transporter till och från bryggeriverksamheten. Berörd exploatör ansvarar för att transporter till och från bryggeriverksamheten fungerar under byggnationen av Karl XI 7.”

Domstolen anser inte att det har framkommit att i målet aktuella rättigheter inte skulle ha beaktats.

Av utredning i målet, PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 (s. 5), upprättad av SWECO den 15 november 2016, rev 2, framgår bl.a. att enligt uppgift i tillståndsbeslutet utgör bryggeriets bidrag av transporter endast ca 0,15 % av de totala fordonsrörelserna på Karl XI: s väg och Brogatan-Klammerdammsgatan. Domstolen finner inte skäl att upphäva antagandebeslutet med hänvisning till att transporterna kopplade till Krönleins verksamhet.

I samma utredning, PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 (s. 4) anges bl.a. följande gällande lukt och luktutsläpps påverkan på planområdet.

”Det förekommer periodvis luktolägenheter från verksamheten, vilken kan medföra en viss påverkan på planområdet. Sweco har av tillgängligt underlag inte kunnat fastställa frekvensen eller utbredningen av luktpåverkan, varpå det är svårt att ange specifik påverkansgrad.

Givet att det redan i dagsläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet och att företaget i underlaget anger att de tidigare inte mottagit några klagomål, bör dock påverkan på planområdet inte vara så stor att det inte går att bebygga med bostäder.”

Vidare anges under slutsats och rekommendationer i SWECO:s PM enligt ovan (s. 5).

”Med utgångspunkt från att nybyggnationen inom Karl XI 7 främst är bostäder går det inte att utesluta att effekten blir ökade klagomål till tillsynsmyndigheten på grund av luktolägenhet. [...]

Baserat på att det redan i dagsläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet utan att klagomålen varit betydande och att åtgärder har genomförts för att minska lukt är det sannolikt så att påverkan acceptabel. För att undanröja tvivel för eventuella framtida klagomål skulle det dock behövas en aktuell och mer detaljerad sammanställning av lukt bilden från verksamheten

(när, hur och varför luktar det). Det skulle åskådliggöra hur verksamheten påverkar området och eventuellt drabbar de boende.

Eftersom det inte utifrån tillgängligt material går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att balkonger och uteplatser inte ligger på fasad mot bryggeriet. Att fönster inte är öppningsbara minskar också sannolikheten för luktpåverkan, även om det rimligen är så att personer kan stänga fönster själva om de upplever olägenhet. En förebyggande åtgärd kan också vara att förse inkommande luftintag med någon form av luktreningsapplikation.

Ovanstående åtgärder på fasader och ventilation för ny bebyggelse bedöms även ge god riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak. Även utan dessa åtgärder bedöms risknivån avseende ammoniak för omgivningen enligt tillgängligt underlag generellt vara acceptabel, även om det i underlaget saknas en bedömning som tar hänsyn till antalet personer i närheten av verksamheten. Som en generell rekommendation vid planering av bostäder intill farlig verksamhet är det lämpligt att det finns möjlighet att utrymma på en sida av byggnaden som inte är riktad mot riskkällan.”

Räddningstjänsten har i yttrande under granskningen, daterat den 20 mars 2017, anfört bl.a. följande avseende Krönleins verksamhet.

”Räddningstjänsten delar inte SWECOs bedömning att det hanteras mindre mängd brandfarlig vara samt att anläggningen med råge uppfyller samtliga krav som samhället kan ställa på en anläggning av denna typ. Räddningstjänsten delar SWECOs bedömning att hanteringen inte direkt påverkar planområdet, men vill samtidigt poängtera att hanteringen kan öka risker för dominoeffekter inom anläggningen och därmed öka sannolikheten för en incident med ammoniakhanteringen. [...]

Vi konstaterar att det under historiens gång funnits argument som talar såväl för som mot etablering i närheten av verksamheten och kopplat till hanteringen av ammoniak. Den senaste bedömningen från SWECO bygger på redan tillgängliga utredningar tillsammans med vissa antaganden och tillför ingen ytterligare information. Räddningstjänsten anser därför att tillgängligt PM inte uppfyller Länsstyrelsens intentioner med riskanalys och hur verksamheten kan påverka planområdet. Riskanalysen bör genomföras mer utförligt och med ett kvantitativt inslag för att påvisa att såväl individ- som samhällsrisk hålls på acceptabla nivåer. En grundligt utförd kvantitativ riskanalys hade även minskat utrymmet för subjektiva tolkningar kring verksamhetens faktiska risknivå.

Slutsats:

Räddningstjänstens samlade bedömning är den att oklarheter råder kring Krönleins eventuella påverkan på planområdet i händelse av olycka/tillbud. Oklarheterna bör därför utredas mer ingående för att med större noggrannhet fastställa den faktiska riskbilden och därigenom detaljplanens lämplighet.”

Kommunen har i granskningsutlåtandet kommenterat bl.a. följande (s. 4) avseende länsstyrelsens synpunkter.

”En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut.) Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. [...]

Riskenivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsriskenivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsrisken öka på ett oacceptabelt vis. [...]

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.”

Domstolen noterar att bland planbestämmelserna finns bl.a. följande bestämmelser med beaktande av Krönleins verksamhet.

”Lägenheterna på våning 4 och 5 mot Lilla torg ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än Köpmansgatan/Lilla torg. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. (PBL 4 la 12 § och 14 § punkt 4-5)”

”Balkongerna och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Burspråk/vinterträdgård får dock uppföras mot Bryggaregatan/bryggeriverksamheten, se planbeskrivning sidan 33. Ventilationsintag ska placeras på sida bort från bryggeriverksamheten alternativt på tak, samt förses med luftrening (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)”

Såsom en del av tillsynen över kommunala beslut ska länsstyrelsen överpröva ett beslut att anta detaljplan om beslutet kan antas bl.a. innebära att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för bl.a. olyckor (se 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL).

Av handlingarna i målet framgår det att Länsstyrelsen i Hallands län den 5 april 2019 har beslutat, enligt 11 kap. 10 § PBL, att någon överprövning av kommunens beslut inte ska ske.

Domstolen anser att räddningstjänstens yttrande väcker vissa frågetecken. Mot bakgrund av bl.a. intagna planbestämmelser och länsstyrelsens beslut att inte överpröva antagandebeslutet finner dock inte domstolen skäl att upphäva antagandebeslutet med avseende på invändningar hänförliga till Krönleins hanteringen av ammoniak eller med avseende på lukt eller störningar från buller.

Inte heller det som klagandena anfört i övrigt utgör skäl för att upphäva antagandebeslutet. Domstolen anser att det allmänna intresset att bebygga planområdet med bl.a. bostäder och kontor väger tyngre än klagandenas intresse av att behålla planområdet oförändrat. Överklagandena ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 2 januari 2020.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.

Halmstads kommun
Sammanträdesprotokoll

Ink.

2019-04-15

Akt.

P 1556-19

Aktbil.

6



Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2019-03-12

Sida
VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R2 1(34)

Plats och tid Kommunstyrelsens sessionssal, 12 mars 2019 kl 08:30

Beslutande

Ledamöter

Jonas Bergman (M), Ordförande
Jenny Axelsson (C), 1:e vice ordf.
Kristina Johansson (S), 2:e vice ordf.
Carl-Johan Berthilsson (M)
Stefan Pålsson (S)
Ann-Charlott Mankell (M)
Gun-Britt Löfdahl (S)
Christofer Lundholm (M)

Fabio Ishaq (SD)
Michael Svensson (S)
Ella Kardemark (KD)
Lovisa Aldrin (L)
Tania Bengtsson (V)
Tony Stané (S)
Tor Ingels (SD)

Ersättare

Fatma Hergül (S), Louise Uvenfeldt (M), Daniel Nilsson Brodén (V), Jennie Wijk (C)
Andréa Skoglund (SD), Micael Nilsson (S),

Övriga deltagare Cecilia Wärnestål (§§ 61-62), Ola Wall (§§ 63-64), Henrik Persson (§§ 63-64),
Peter Ljungman (§§ 63-64), Angela Kristiansson (§§ 63-64),
Jan Fritz (§§ 63-64, 66-76), Joakim Norström (§ 65), Alexandra Landin (§ 66),
Anna Carnegård (§ 66), Torsten Rosenqvist (§ 67), Lisa Rönnberg (§ 67, 73),
Torbjörn Andrén (§§ 67, 69), Jonna Kignell (§ 69), Mats Wallmark (§§ 68, 71),
Gert Heinsvig, (§ 68), Johan Nilsson (§ 71), Catrine Karlsson (§ 73),
Daniel Modiggård (§ 73), Marie Larsson (§ 73), Mats Emanuelsson (§ 73),
Sabina Andersson (§ 73), kommundirektör Mattias Rossköld, kommunsekreterare
Andrea Egerlundh

Justeringsplats Rådhuset
Justeringsdag

Paragrafer §§ 58-76

Sekreterare

Andrea Egerlundh

Ordförande

Jonas Bergman

Justerare

Krissi Johansson

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2019-03-12

Datum då anslaget sätts upp 2019-03-15

Datum då anslaget tas ned 2019-04-07

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelsens kansli, rådhuset

Underskrift

Andrea Egerlundh
Jutta Hellebrand
Utdragsbestyrkande

KS § 69

Dnr KS 2013/00537

Antagande av detaljplan för kv Karl XI

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning till detaljplan för Karl XI 7, daterad 2019-02-12.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Karl XI 7 enligt plankarta, illustrationskarta samt planbeskrivning daterade 2019-02-12.

Ärendet

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2013-01-29 § 25
Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Karl XI 7.

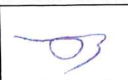
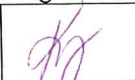
Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Uppförandet av ett nytt parkeringshus inom intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom Karl XI 7 och på Lilla torg. Detta medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya u-formade byggnaden tillåts uppföras i maximalt 5 våningar och ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

Planförslaget var utskickat för samråd under perioden 24 februari till 6 april 2016. Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:
Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
Byggnationens gestaltning samt dess förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt Lilla torg.

- Planförslaget var utskickat för granskning under perioden 20 februari till 20 mars 2017. Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:
- Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
- Parkeringssituationen i centrum
- Utformning av gemensam garagedfart
- Utformning och användning av den planerade byggnaden
- Solförhållanden
- Behov av att förtydliga utformningsbestämmelser respektive skyddsbestämmelse för buller.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Länsstyrelsen hade under granskningstiden synpunkter på riskbedömningen när det gäller planområdets närhet till Krönleins bryggeri (med avseende på ammoniak). Länsstyrelsen angav att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL).

Efter granskningen har kommunen genomfört en fördjupad riskutredning avseende påverkan från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14).

Den fördjupade riskutredningen stämde av med Länsstyrelsen, som framförde synpunkter även på denna utredning. Med anledning av detta togs ett kompletterande PM fram (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07).

I detta kompletterande PM konstateras, såsom i den tidigare genomförda riskutredningen, att följande åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen:

- Eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen.
- Ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak.
- Detaljplanen har efter granskningen kompletterats med bestämmelser om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening fanns sedan tidigare.

Samtliga inkomna synpunkter under granskningstiden, svar på dessa samt förslag till förändringar finns beskrivna i granskningsutlåtandet, som föreslås godkännas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget därefter antas av kommunstyrelsen.

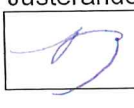
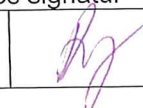
Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2019-02-26, KSU § 27
Förslaget har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret i samarbete med byggnadskontoret, teknik- och Fritidsförvaltningen, Laholmsbuktens VA, miljökontoret, räddningstjänsten samt med berörda exploatörer och konsulter.

Kommunen har i enlighet med plan- och bygglagen samrått om förslaget och låtit det granskas av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs, kända hyresgästorganisationer samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Ärendet har även remitterats till de av kommunens nämnder och bolag som ansetts berörda av förslaget. Synpunkter som kommit fram i samråd respektive granskning, samt hur kommunen föreslås förhålla sig till detta, redovisas i samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Förslag till beslut

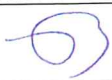
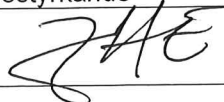
1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning till detaljplan för Karl XI 7, daterad 2019-02-12.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Karl XI 7 enligt plankarta, illustrationskarta samt planbeskrivning daterade 2019-02-12.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

PROTOKOLL
2020-02-18
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 9
Mål nr P 13786-19

RÄTTEN

Hovrättsråden Anna Tåberg och Christina Ericson, referent, samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Ulrika Agerskans

PARTER

Klagande

1. Cityfastigheter i Halmstad AB, 556615-1717, Storgatan 31, 302 43 Halmstad
2. Paradfastigheter i Halmstad AB, 556775-2075, Storgatan 31, 302 43 Halmstad
3. Krönleins Bryggeri Aktiebolag, 556000-7089, Box 253, 301 07 Halmstad

Ombud för 3: Jur.kand. Maria Göransson
Alrutz' Advokatbyrå AB, Box 7493, 103 92 Stockholm

Motpart

Halmstads kommun, Box 153, 301 05 Halmstad

SAKEN

Detaljplan för Karl XI 7 m.fl. Halmstad kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-12 i mål nr P 1556-19

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2020-02-19)

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.

Beslutet får inte överklagas.

Ulrika Agerskans

Protokollet uppvisat/

Dok.Id 1574368

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2020-11-12
Stockholm

Mål nr
P 13786-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-12 i mål nr P 1556-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. Krönleins Bryggeri Aktiebolag, 556000-7089
Box 253
301 07 Halmstad

Ombud: Jur.kand. Maria Göransson
Alrutz' Advokatbyrå AB
Box 7493
103 92 Stockholm

2. Cityfastigheter i Halmstad AB, 556615-1717
Storgatan 31
302 43 Halmstad

3. Paradfastigheter i Halmstad AB, 556775-2075
Storgatan 31
302 43 Halmstad

Motparter

1. Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

Ombud: Kommunjuristen Mats Wallmark
Box 153
301 05 Halmstad

2. Fem hjärtan Holding AB, 556678-9318
Box 171
301 05 Halmstad

3. Halmstads Fastighetsaktiebolag, 556041-1786
Box 147
301 04 Halmstad

Dok.Id 1634458

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

SAKEN

Detaljplan för Karl XI 7 m.fl. i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Krönleins Bryggeri AB, Cityfastigheter i Halmstad AB och Paradfastigheter i Halmstad AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Halmstads kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Fem Hjärtan Holding AB och Halmstads Fastighetsaktiebolag har getts tillfälle att yttra sig över överklagandena, men har inte inkommit med något yttrande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Krönleins Bryggeri AB har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Uppförandet av nya bostäder i bryggeriverksamhetens omedelbara närhet är olämpligt eftersom det riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och i framtiden utveckla den pågående verksamheten. Även om störningarna från och riskerna med bryggeriverksamheten har minskat över tid i takt med att verksamheten har utvecklats och moderniserats, så är bryggeriets farhåga att nya boende – i likhet med vad som var fallet när servicehuset mitt emot bryggeriet uppfördes – kommer att framföra klagomål på olägenheter från bryggeriverksamheten till såväl bolaget som till kommunen/tillsynsmyndigheten, vilket kommer att leda till ökade krav på eller begränsningar för verksamheten. Boende i servicehuset har vid flera tillfällen framfört klagomål på olägenheter från bryggeriet. Klagomålen har inte sällan föranlett kommunen/tillsynsmyndigheten att ställa frågor till bryggeriet, som i sin tur behövt noggrant utreda och redovisa svaren på frågorna – även när klagomålen varit obefogade. Bryggeriet har som direkt konsekvens av klagomålen behövt lägga ner betydande personella och ekonomiska resurser för att hantera klagomålen.

Cityfastigheter i Halmstad AB och Paradfastigheter i Halmstad AB har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Mark- och miljödomstolen har vid sin bedömning inte tillräckligt beaktat parkeringssituationen i Halmstad. Det uppstår ett totalt underskott på 74

parkeringsplatser och parkeringsgaraget på fastigheten Karl XI 7 skulle behöva vara i tre plan. Bolagen har servitut på nedfart till garaget i fastigheten Hertig Knut 10 från Källegatan och de accepterar inte en begränsning i höjd till 3,5 m. Bolagen har inte informerats om och godkänner inte någon 3D-gemensamhetsanläggning.

Halmstads kommun har anfört i huvudsak följande: Det källargarage som ska uppföras inom fastigheten Karl XI 7 täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett visst samutnyttjande dem emellan. Parkering för centrumverksamheter kan lösas i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1. Plankartans bestämmelse om att garagenedfarten, som är gemensam med fastigheten Hertig Knut 10, ska ha en fri höjd på 3,5 m medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Både fastigheten Karl XI 6 och Hertig Knut 10 har servitut på Karl XI 7 från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 avses att utgå, eftersom den fastigheten med servicehus inte har behov av utfarten. I ärendet har flera utredningar genomförts avseende bryggeriverksamhetens påverkan på fastigheten Karl XI 7. Utredningarnas rekommendationer har tagits in i plankartan som planbestämmelser, bl.a. genom att lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten samt att balkonger och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har inhämtat yttrande från Räddningstjänsten i Halmstads kommun som har framfört i huvudsak följande: Räddningstjänsten har tagit del av Swecos riskanalyser från den 14 juni 2017 samt den 7 februari 2018. Dessa handlingar kompletterar de frågetecken som räddningstjänsten anförde under planprocessen. Räddningstjänsten delar Swecos sammanfattning och slutsatser i riskanalyserna och har inget ytterligare att tillägga utöver detta.

Mark- och miljööverdomstolen har även inhämtat yttrande från Länsstyrelsen i Hallands län som har framfört i huvudsak följande: Länsstyrelsen lämnade den 20 mars 2017 ett granskningsyttrande över detaljplanen vilket innehöll synpunkter med hänvisning till riskfrågor. Vid antagandet av detaljplanen hade Sweco utöver den tidigare riskanalysen daterad den 14 juni 2017 även gjort en kompletterande riskanalys daterad den 7 februari 2018. I den senare riskanalysen angavs angående ammoniakutsläpp att, eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk, uteplatser och balkonger ska vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen samt att ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak. Med anledning av vad som framkommit i riskanalysen valde länsstyrelsen att inte pröva detaljplanen enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Erforderliga planbestämmelser om uteplatser och balkonger samt om ventilationsintag förelåg vid antagandet av detaljplanen. Länsstyrelsen har nu på nytt studerat handlingarna och har inga andra synpunkter på planförslaget utifrån risksynpunkt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I frågorna om skuggning, trafiksituationen och behovet av parkeringsplatser gör Mark- och miljööverdomstolen ingen annan bedömning än mark- och miljödomstolen. Det finns inte skäl att upphäva planen på någon av dessa grunder. I fråga om parkeringsplatserna konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att det inte finns något hinder mot att en parkeringslösning innefattar nyttjandet av parkeringsplatser utanför detaljplaneområdet, exempelvis i parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1. Mark- och miljööverdomstolen anser att det framgår av planbeskrivningen att det parkeringsbehov som bebyggelsen genererar kan tillgodoses.

Mark- och miljööverdomstolen gör inte heller någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen i fråga om de olägenheter som kan uppstå för Cityfastigheter i Halmstad AB och Paradfastigheter i Halmstad AB när garagedfarten, till vilken de har servitut, byggs om. Mark- och miljööverdomstolen anser att tillräcklig hänsyn har tagits till de aktuella bolagens rättigheter genom att planbestämmelser har införts om tillgång till gemensam nedfart med fri höjd om 3,5 m. Det har inte framkommit att servitutet skulle innebära rätt till en nedfart med högre fri höjd än så.

Under planprocessen har såväl räddningstjänsten som länsstyrelsen framfört synpunkter ur riskhänseende med anledning av bryggeriverksamheten. Av utredningen i Mark- och miljööverdomstolen står det klart att varken räddningstjänsten eller länsstyrelsen har några invändningar mot detaljplanen med anledning av de risker eller olägenheter som kan uppstå från bryggeriverksamheten.

Mark- och miljööverdomstolen anser att risken för olägenheter med anledning av bryggeriverksamheten har hanterats tillräckligt genom de planbestämmelser som införts som skyddsåtgärder – att lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten samt att balkonger och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten och ventilationsintag ska placeras på sida bort från bryggeriverksamheten alternativt på tak, samt förses med luftrening.

Vad som har framkommit i målet ger inte skäl att anta att bolagets tillståndsgivna verksamhet i framtiden skulle komma att inskränkas till följd av den planerade bostadsbebyggelsen. Klagomål från nya boende mot bryggeriet kan visserligen inte uteslutas, men planbestämmelserna kan förmodas minska risken för klagomål på störningar från bryggeriverksamheten genom buller och lukt. De olägenheter som kan drabba bryggeriet till följd av klagomål bedöms inte vara betydande på det sätt som avses i PBL och utgör därför inte tillräckliga skäl för att upphäva detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen anser att kommunen vid avvägningen mellan de allmänna och motstående enskilda intressena har hållit sig inom ramen för sitt handlingsutrymme.

Sammanfattningsvis finns det inte skäl att upphäva den antagna detaljplanen.

Överklagandena ska därmed avslås.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Christina Ericson, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Sanna Ordenius, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-12-12
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 1556-19

PARTER

Klagande

1. Cityfastigheter i Halmstad AB
Storgatan 31
302 43 Halmstad

2. Krönleins Bryggeri Aktiebolag, 556000-7089
Box 253
301 07 Halmstad

Ombud för klagande 2: Jur. kand. Maria Göransson
Alrutz' Advokatbyrå AB
Box 7493
103 92 Stockholm

Motpart

Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommuns beslut den 12 mars 2019, KS § 69, Dnr
KS 2013/00537, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för Karl XI m.fl. i Halmstads kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Kommunstyrelsen i Hallands kommun beslutade den 12 mars 2019 (KS § 69, Dnr KS 2013/00537) att anta detaljplan för kvarteret Karl XI 7 m.fl. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Vidare framgår bl.a. följande. Uppförandet av ett nytt parkeringshus intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom fastigheten Karl XI 7 och på Lilla torg, vilket medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya byggnaden som uppförs på fastigheten Karl XI 7 ska på grund av sitt strategiska läge och kulturhistoriskt värdefulla omgivning ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

YRKANDEN M.M.

Cityfastigheter i Halmstad AB (nedan Cityfastigheter) har, såsom det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver antagandebeslutet och har anfört bl.a. följande. Det är av stor vikt att staden förtätas. I stadsmiljöprogrammet har det framkommit att det är fler bostäder som behövs i centrum, inga flera kontor. Alla vill ha ett levande centrum med ljus, liv och rörelse vilket inte blir fallet med kontor där det släcks kl. 17.00. Det går att bygga bostäder på plan 2 och 3. Eventuellt buller från t.ex. bryggeriet finns det lösningar för att åtgärda, bl.a. med sovrumsinåtgärden samt att man bygger med ljudklassade fönster.

Fastigheten Karl XI 7 ska tillgodose det parkeringsbehov den fastighetens användning kräver på egen fastighet och följa kommunens parkeringsnorm enligt nedanstående uträkning. Parkeringsnorm för centrum om 4 000 kvm är 16–20 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 64–80 parkeringsplatser, parkeringsnorm för kontor om 850 kvm är 12 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 10 parkeringsplatser och parkeringsnorm för bostäder om 2 950 kvm är 6 platser/1000 kvm, vilket resulterar i 18 parkeringsplatser. Ett parkeringsbehov om ca 100 parkeringsplatser finns därmed för fastigheten. Det är viktigt att parkeringsnormen följs då det redan idag är brist på parkeringar, även om man

räknar med det nya parkeringshuset Svartmunken med 363 parkeringsplatser. Förslagsvis löser man parkeringsbehovet i flera plan under marken. Det har inte gjorts någon uträkning avseende hur många parkeringar som går in i ett parkeringsplan. Planen behöver justeras med tre underjordiska garagevåningar enligt uträkning för 100 parkeringsplatser på egen fastighet. Rent byggnadstekniskt är detta möjligt att utföra. Det går att få in 36–44 parkeringar per plan. Det nya parkeringshuset Svartmunken behövs för att ersätta de parkeringar som försvinner på tomten där parkeringshuset byggdes, parkeringar på Lilla Torg och parkeringarna på nuvarande tomt Karl XI 7. Parkeringshuset Svartmunken ska även ersätta de platser som har tagits bort på Köpmansgatan, Klammerdammsgatan, Karl XI:s väg, sporthallstomten, tomten vid Galgbergstrappan m.m. Detta innebär att det nya parkeringshuset Svartmunken innebär färre parkeringsplatser än de som tas bort. Det går därför inte att belasta parkeringshuset med fler parkeringar då det redan är ett underskott på fyra parkeringsplatser. Halmstad kommuns bedömning är att man kan anvisa till nya parkeringshuset Svartmunken är felaktig. Byggnadsvolymen har bedömts felaktigt. Det måste tas i beaktande att parkeringsplan behövs byggas under mark. Byggnadsvolymen för detta måste behandlas i detaljplanen och inte i ett senare bygglov. Hur ska man kunna göra fler parkeringsplatser i efterhand om detaljplanen inte har redogjort för det?

Enligt överenskommelse med Halmstad kommun i samband med ombyggnation av Köpmansgatan ska det idag finnas tre parkeringsplatser för 15 minuters parkering (exklusive handikapplatser). Dessa behövs för besökande till vårdcentralen, korta ärenden till butiker och boende samt till Cityfastigheters egen verksamhet. Bolaget bedriver en stor verksamhet som kräver dessa platser för leverans av varor, uthämtning av nycklar, etc. Dessa 15 minuters parkeringsplatser ska finnas kvar framöver. Det får gärna bli fler, men absolut inte färre. Dessa har inte definierats i detaljplanen. Det står fem platser i planen, men hur de är belagda med tidsintervall framkommer inte. Cityfastigheter har en överenskommelse med Halmstad kommun om att de ska vara begränsade till 15 minuter.

Soprummet/miljöstationen till planerade byggnaden på fastigheten Karl XI 7 är inte redovisad. Det är viktigt att den hamnar på rätt plats. Sopbilarna kan inte hindra nedfarten till Cityfastigheters garage eller hindra trafiken vid korttidsparkeringarna på Bryggaregatan. En utredning av trafiksituationen saknas.

Sol- och skuggstudien är inte redovisad som den ska då byggnadsvolymen är hög. En kompletterande sol- och skuggstudie på vårdag- och höstdagjämningen samt under vintersolståndet behövs göras samt analyseras.

Nedfarten till garaget på Cityfastigheters fastighet Hertig Knut 10 är i dag dubbelriktad. Där finns det idag ca 100 parkeringar samt lagerytor. Vid ytterligare trafik till nya parkeringsplatser i byggnad på fastigheten Karl XI 7 behövs den befintliga nedfarten breddas 1 m. Servicehuset har idag ingen större trafik till sitt garage via denna nedfart då servicehuset mestadels använder sin andra nedfart. Om de inte kommer att använda den kan man ta bort servicehusets garageport. Den dubbelriktade trafiken på nedfarten samt hur det ska fungera praktiskt har inte tagits upp i detaljplanen. Nedfarten till garaget på fastigheten Hertig Knut 10 behöver vara öppen från Källegatan. Det ska inte bli någon ny port vid Källegatan. Portarna ska finnas där garagen börjar som det är idag. Cityfastigheter motsätter sig att nedfarten byggs över för i så fall förhindras Cityfastigheters tillträde vid inlastning utanför garageporten. Deras hyresgäster tar där emot varor från lastbilar. Cityfastigheter tar även emot vitvaror för egen verksamhet den här vägen. I detaljplanen nämns en takhöjd för nedfarten om 350 cm. Cityfastigheter motsätter sig detta. Det måste vara fritt uppåt då det ofta är kranbilar som lastar av vid nedfarten.

Om lutningen på nedfarten ska justeras behövs en lutnings- och tillgänglighetsanalys utföras. Lutningen kan inte ändras, dvs. göras brantare, för då försämrats tillgängligheten till Cityfastigheters garage. Cityfastigheter har idag servitut på nedfarten till garaget på fastigheten Hertig Knut 10. En 3D-gemensamhetsanläggning är inget som de fått information om. Cityfastigheter godkänner ingen 3D-gemensamhetsanläggning. Cityfastigheter motsätter sig att bolaget drabbas av kostnader för nedfarten vid byggnation av Karl XI 7. Det befintliga servitutet ska

gälla även framöver. Det är transporter med lastbilar från t.ex. Schenker, DHL och Bring till Cityfastigheters garageport. Det måste vara fritt ovanför nedfarten. Cityfastigheter och dess hyresgäster behöver ha tillgång till nedfarten och dess garage utan dröjsmål under hela byggtiden. Det finns behov av tre offentliga toaletter: en dam-, en herr och en toalett för barnfamiljer. Detta ska regleras i detaljplanen.

Krönleins Bryggeri AB (nedan Krönleins) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen och har anfört bl.a. följande. Bolaget bedriver sedan år 1836 bryggeriverksamhet i centrala Halmstad. Den nuvarande verksamheten är lokaliserad till kvarteret Västre Kavaljeren 14. Enligt gällande miljötillstånd meddelat av Länsstyrelsen i Hallands län den 28 juni 2007 (dnr. 551-18804-06) och Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätts dom den 9 juni 2008 i mål nr M 1934-07, har bolaget ett i tiden obegränsat tillstånd att tillverka 360 000 hektoliter öl, läsk, alkoholäsk, cider och kolsyrat vatten per år. För verksamheten har meddelats villkor avseende bl.a. buller och transporter. I domen har miljödomstolen också funnit att bolagets användning av ammoniak som köldmedium i kylanläggningen är tillåtlig trots exponeringsrisker för människor vid en eventuell olycka. Till följd av ammoniakanvändningen har länsstyrelsen den 24 oktober 2006 beslutat att verksamheten ska omfattas av 2 kap. 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO). I Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", anges som riktvärde för skyddsavstånd till bryggerier ett avstånd om 400 m vid nyplanering av arbets- och bostadsområden.

Den antagna detaljplanen innebär att markanvändningen för fastigheten Karl XI 7 ändras till centrumändamål (handel), kontor och bostäder. Fastigheten, som gränsar mot bryggeriverksamheten, används idag som parkering. Om planen blir verklighet kommer fastigheten alltså att bebyggas med bl.a. nya bostäder vända mot Bryggerigatan och bryggeriverksamheten. Bolaget har under planprocessen (skrivelser daterade den 6 april 2016 och den 17 mars 2017) motsatt sig uppförandet av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet och pekat på brister i underlagen för detaljplanen samt på avsaknaden av en ordentlig analys och redogörelse för hur

planen ska kunna genomföras utan menlig påverkan på bolagets tillståndsgivna verksamhet. Bolaget konstaterar att underlagen sedan dess har kompletterats med utredningar angående potentiella störningar (buller, lukt och transporter) respektive risker (brandrisker och risker förknippade med användningen av ammoniak i bolagets kylanläggning) och att frågorna i stora drag behandlats i planbeskrivningen. Vidare har bestämmelser om skyddsåtgärder till förekommande av störningar från buller och lukt samt riskerna förenade med användningen av ammoniak införts i planen.

Kommunen synes, i och med kompletteringarna och i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder, vara av uppfattningen att bryggeriverksamheten inte utgör något hinder mot planens genomförande. Bolaget kan inte tolka kommunens inställning på annat sätt än att kommunen numera ser helt annorlunda på bolagets verksamhet än vid tidigare tillståndsprövningar, vilket i och för sig är positivt. Bolaget delar dock inte kommunens slutsats, utan anser alltså att uppförande av nya bostäder i bryggeriets omedelbara närhet är olämpligt eftersom det riskerar att begränsa bolagets möjligheter att bedriva och i framtiden utveckla den pågående verksamheten. Denna bedömning och uppfattning har sin grund i bl.a. hur Halmstads kommun har agerat i tidigare planärenden där bolaget har avstått mark för uppförande av parkeringshus, men där kommunen, helt i strid med vad som förespeglades under förhandlingarna med bolaget, sedermera lät uppföra ett serviceboende för äldre samt under den diskussion som följde om ersättning för merkostnader och andra olägenheter som de ändrade planerna medförde (och alltså medför) för bolaget. Givet denna bakgrund får det anses naturligt att bolaget har en avvaktande inställning till de bestämmelser om skyddsåtgärder som den nu antagna planen föreskriver och som kommunen åberopar som stöd för sin bedömning att bolagets verksamhet inte utgör något hinder mot planens genomförande.

Bolaget är helt beroende av att fullängdstransporter med gods kan passera till och från bryggeriverksamheten på ett tillfredsställande sätt, såväl under byggtiden som i ett längre perspektiv. Fram till och med omläggningen av Köpmansgatan till gågata, vilket måste ses som ett led i genomförandet av den nu antagna detaljplanen, har ett

stort antal av bolagets transporter passerat sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. I och med omläggningen till gågata har många av transporterna lyckats hitta annan väg genom centrala Halmstad, vilket dock medfört vissa störningar såsom att transporterna måste backa i högre utsträckning jämfört med tidigare. För några av transporterna är det emellertid inte praktiskt möjligt att ta annan väg, utan dessa måste även i fortsättningen passera sträckan Bryggaregatan–Köpmansgatan–Lilla Torg. Att så är fallet har av bolagets representanter vid flera tillfällen påpekats för kommunen, senast vid möte i mars 2019. Trots detta konstaterar kommunen i planbeskrivningen att bolagets bidrag ifråga om störande transporter kan anses försumbar, vilket bolaget ställer sig tveksam till.

Vidare är det efter vidtagna utredningar kommunens slutsats att riskerna med hanteringen av ammoniak vid bryggeriet är låga, dock förutsatt att de skyddsåtgärder som föreskrivs i planen för den nya bebyggelsen vidtas. Det handlar om placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedda med luftrening. Likaså ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Bolaget har inga invändningar mot riskbedömningen som sådan. Tvärtom stämmer denna väl överens med vad bolaget anförde under överprövningen av länsstyrelsens beslut att klassa verksamheten enligt 2 kap. 4 § LSO. Vad avser i planen införda bestämmelser om skyddsåtgärder synes dessa vara lämpliga för att ytterligare minska riskerna för att bolagets verksamhet ska uppfattas som störande.

När det gäller störningar p.g.a. lukt åberopas av kommunen samma bestämmelser i den antagna planen som gäller till förekommande av riskerna med ammoniak, dvs. placering av ventilationsintagen på sidan om den nya bebyggelsen som är vänd bort från bryggeriverksamheten alternativt på taket samt att ventilationsintagen ska vara försedd med luktrening. Enligt kommunen ska dessa åtgärder minska sannolikheten för betydande luktpåverkan. Det är emellertid vedertaget att lukt utgör en störning som kan vara mycket svår att komma tillrätta med, bl.a. eftersom det inte sällan saknas ändamålsenliga tekniska lösningar. Bolaget ifrågasätter att föreskrivna

skyddsåtgärder verkligen är tillräckliga för att förhindra att klagomål p.g.a. lukt riktas mot bryggeriverksamheten.

Angående störningar från buller anger kommunen att bryggeriverksamheten som utgångspunkt ska iaktta de bullervillkor som gäller för verksamheten, men att det föreligger risk för att bullernivåerna invid de nya bostäderna på våning 5 kan komma att överskridas. Vidare har, för de våningsplan där bostäder byggs, en bestämmelse i planen tagits in som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. Bolaget anser att föreskriven skyddsåtgärd är lämplig, men ställer sig tveksam till om åtgärden är tillräcklig för att förhindra att klagomål p.g.a. buller riktas mot verksamheten.

Bolaget efterlyser ett tydligt ställningstagande från kommunen att de nya bostäderna inte kommer att leda till ökade krav och/eller begränsningar på bolaget med avseende på transporter, hanteringen av ammoniak, med avseende på lukt eller störningar från buller. Frågan är vilken vikt Boverkets rekommendationer om skyddsavstånd mellan bostäder och industrier som gäller i den omvända situationen, dvs. vid nyetablering av en industri, tillmäts. Såvitt gäller den nu antagna planen verkar kommunen helt ha bortsett ifrån dessa rekommendationer, vilket förvånar bolaget. Enligt bolagets uppfattning är den nuvarande användningen som parkering lämplig och om det skulle finnas skäl att bebygga fastigheten bör det i vart fall inte ske med bostäder.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår det att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas bl.a. att planläggning enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att vid bl.a. planläggning enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I 2 kap. 5 § PBL stadgas bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för bl.a. olyckor.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår bl.a. att vid planläggning enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får inte planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Av 13 kap. 17 § PBL framgår bl.a. följande. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det

överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten vid en prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet ska inte upphävas om det är uppenbart att felet saknar betydelse för avgörandet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Ramen för domstolens prövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (se 1 kap. 2 § PBL). Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (se 2 kap. 1 § PBL). Domstolen som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (se 13 kap. 17 § PBL). Om domstolen vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Delvis upphävande eller ändringar av beslutet får endast göras om kommunen har medgett det eller om det är fråga om ändringar av ringa betydelse.

Bedömning

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad klagandena anfört i mark- och miljödomstolen. I stort sett samtliga framförda invändningar från klagandena framfördes även under planprocessen.

I samrådsredogörelsen (s. 15) kommenterar samhällsbyggnadskontoret en del av invändningarna på följande vis.

”Ett källargarage kommer att uppföras inom fastigheten Karl XI 7, som täcker behovet av parkeringsplatser för bostäder och kontor samt ett viss samutnyttjande dem emellan. Mer exakt fördelning av bostäder och kontor samt hur många platser detta genererar, följs upp i bygglovsskedet. Parkering för centrumverksamheter (butiker, restauranger mm) löses i det nya parkeringshuset inom fastigheten Svartmunken 1.

Planförslaget har kompletterats med en sol/skuggstudie vid vår/höstdagjämning. Vid 18.00 skuggas torget lika mycket oberoende om det finns en byggnad på fastigheten Karl XI 7 eller ej. Det är i båda fallen bakomliggande byggnader som skuggar torget.[...]"

Domstolen noterar att solstudien redovisar befintlig och kommande skuggning den 21 mars och den 21 juni och då avseende klockslagen 12.00, 15.00, 18.00 och 19.30. Domstolen noterar vidare att byggnaden på fastigheten Karl XI 7 har redovisats som en femvåningsbyggnad med de två översta våningarna indragna, vilket planbestämmelserna föreskriver. Domstolen anser att solstudien är tillräckligt omfattande och illustrativ. Domstolen finner således inte skäl att upphäva antagandebeslutet p.g.a. bristande underlag med hänsyn till solstudie.

Cityfastigheter har invänt att det saknas en utredning av trafiksituationen. Domstolen noterar att det av SWECO upprättats *Trafikutredning kv Svartmunken, Karl XI m.fl.*, daterad den 20 oktober 2014.

Frågor om exploateringsgrad är enligt domstolen frågor som normalt faller inom det kommunala handlingsutrymmet. Domstolen anser att kommunen hållit sig inom detta handlingsutrymme och det saknas således förutsättningar att upphäva detaljplanen p.g.a. de avvägningar som gjorts i dessa delar, se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 24 januari 2013 i mål nr P 7817-12.

Kommunen har i granskningsutlåtandet (s. 16) svarat att placering av soprum/miljöstation utreds och redovisas i bygglovets. Domstolen bedömer att den frågan kan redogöras och prövas i bygglovsskedet.

Vad gäller parkeringsplatser har domstolen bl.a. granskat Cityfastigheters ena bilaga till överklagandet som utgörs av ett e-postmeddelande från trafikingenjör på Halmstads kommun. I meddelandet uppges bl.a. följande.

"Här är uppräknigen på parkeringsplatser som går förlorade, eller redan har gått förlorade i närområdet till P-hus Svartmunken som skall byggas. [...]"

Summa: 367 st går förlorade totalt inklusive P-plats Epilogen (60 st) och Supercykelstråket (24 st). Antal P-platser i P-hus Svartmunken blir: 363 st parkeringsplatser inklusive 2 st handikappplatser.

*Vid 'mjuk bedömning' räknar jag bort de 84 som hör till P-plats Epilogen och supercykelstråk så blir det 287 platser som går förlorade och får ett tillskott på 76 platser
Vid en 'hård bedömning' räknar jag med allt och får ett minus på 4 platser."*

Domstolen anser att parkeringssituationen är beaktad av kommunen och att det inte framkommit skäl att upphäva antagandebeslutet med hänsyn till antal parkeringsplatser vid ett genomförande av detaljplanen.

Av planbeskrivningen (s. 21) framgår att på plan 1 ska en offentlig toalett inklusive hwc integreras i byggnationen inom fastigheten Karl XI 7, förslagsvis mot Bryggaregatan. Det framgår vidare att kommunen och exploatören ska träffa en överenskommelse angående offentlig toalett. Domstolen finner inte heller skäl att upphäva antagandebeslutet med anledning av antalet offentliga toaletter.

I planbeskrivningen (s. 18) anges bl.a. följande gällande mark och vegetation.

"Befintlig ramp till underjordiskt garage kommer att byggas över i och med den nya byggnaden och den upphöjda gården. Rampen ska ha en fri höjd på 3,5 m. En viss del av fastigheten Karl XI 7 föreslås överföras till Karl XI 6. Detta medför att Karl XI:s servicehus kan utvidga och förädla sin förgårdsmark."

En planbestämmelse (egenskapsbestämmelse för kvartersmark) är att:

"Fastigheten Karl XI 7 ska vara tillgänglig för gemensam nedfart med fastigheten Hertig Knut 10, till respektive fastighets underjordiska garage. Nedfarten ska ha en fri höjd på 3,5 m. (PBL 4 kap 18 §)"

I granskningsutlåtandet kommenterar kommunen (s. 16 respektive s. 21) bl.a. följande gällande nedfarten till garaget respektive transporter till och från bryggeriverksamheten.

"Det underjordiska garaget matas från Källegatan via befintlig garagenedfart som ges en fri höjd på 3,5 meter, vilket medför att varutransporter med mindre lastbil ges möjlighet att köra nedför rampen. Inom detaljplaneområdet finns flera servitut för in- och utfart, samt en gemensamhetsanläggning av samma anledning. Fastigheterna Karl XI 6 och Hertig Knut 10 har både servitut på Karl XI 7 från sina respektive fastighetsgränser till och med en gemensam vändplan. Servitutet för Karl XI 6 (servicehuset) avses att utgå, då fastigheten inte har behov av utfarten. Berörd exploatör ansvarar för att nedfart till källargaraget inom fastigheten Hertig

Knut 10 är tillgänglig under byggnationen av Karl XI 7. Inom kvarvarande del av Karl XI 7 kan ett underjordiskt garage komma att bilda en 3D-fastighet.”

”I detaljplanen föreslagen byggnation för Karl XI 7 påverkar inte befintliga förhållanden avseende transporter till och från bryggeriverksamheten. Berörd exploatör ansvarar för att transporter till och från bryggeriverksamheten fungerar under byggnationen av Karl XI 7.”

Domstolen anser inte att det har framkommit att i målet aktuella rättigheter inte skulle ha beaktats.

Av utredning i målet, PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 (s. 5), upprättad av SWECO den 15 november 2016, rev 2, framgår bl.a. att enligt uppgift i tillståndsbeslutet utgör bryggeriets bidrag av transporter endast ca 0,15 % av de totala fordonsrörelserna på Karl XI: s väg och Brogatan-Klammerdammsgatan. Domstolen finner inte skäl att upphäva antagandebeslutet med hänvisning till att transporterna kopplade till Krönleins verksamhet.

I samma utredning, PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 (s. 4) anges bl.a. följande gällande lukt och luktutsläpps påverkan på planområdet.

”Det förekommer periodvis luktolägenheter från verksamheten, vilken kan medföra en viss påverkan på planområdet. Sweco har av tillgängligt underlag inte kunnat fastställa frekvensen eller utbredningen av luktpåverkan, varpå det är svårt att ange specifik påverkansgrad.

Givet att det redan i dagsläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet och att företaget i underlaget anger att de tidigare inte mottagit några klagomål, bör dock påverkan på planområdet inte vara så stor att det inte går att bebygga med bostäder.”

Vidare anges under slutsats och rekommendationer i SWECO:s PM enligt ovan (s. 5).

”Med utgångspunkt från att nybyggnationen inom Karl XI 7 främst är bostäder går det inte att utesluta att effekten blir ökade klagomål till tillsynsmyndigheten på grund av luktolägenhet. [...]

Baserat på att det redan i dagsläget finns tät flerbostadsbebyggelse i närområdet utan att klagomålen varit betydande och att åtgärder har genomförts för att minska lukt är det sannolikt så att påverkan acceptabel. För att undanröja tvivel för eventuella framtida klagomål skulle det dock behövas en aktuell och mer detaljerad sammanställning av lukt bilden från verksamheten

(när, hur och varför luktar det). Det skulle åskådliggöra hur verksamheten påverkar området och eventuellt drabbar de boende.

Eftersom det inte utifrån tillgängligt material går att utesluta att planområdet påverkas av luktolägenhet som leder till klagomål kan det vara lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. Åtgärder som bedöms minska sannolikheten för betydande luktpåverkan är att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheten, samt att balkonger och uteplatser inte ligger på fasad mot bryggeriet. Att fönster inte är öppningsbara minskar också sannolikheten för luktpåverkan, även om det rimligen är så att personer kan stänga fönster själva om de upplever olägenhet. En förebyggande åtgärd kan också vara att förse inkommande luftintag med någon form av luktreningsapplikation.

Ovanstående åtgärder på fasader och ventilation för ny bebyggelse bedöms även ge god riskminskande effekt avseende ett eventuellt utsläpp av ammoniak. Även utan dessa åtgärder bedöms risknivån avseende ammoniak för omgivningen enligt tillgängligt underlag generellt vara acceptabel, även om det i underlaget saknas en bedömning som tar hänsyn till antalet personer i närheten av verksamheten. Som en generell rekommendation vid planering av bostäder intill farlig verksamhet är det lämpligt att det finns möjlighet att utrymma på en sida av byggnaden som inte är riktad mot riskkällan.”

Räddningstjänsten har i yttrande under granskningen, daterat den 20 mars 2017, anfört bl.a. följande avseende Krönleins verksamhet.

”Räddningstjänsten delar inte SWECOs bedömning att det hanteras mindre mängd brandfarlig vara samt att anläggningen med råge uppfyller samtliga krav som samhället kan ställa på en anläggning av denna typ. Räddningstjänsten delar SWECOs bedömning att hanteringen inte direkt påverkar planområdet, men vill samtidigt poängtera att hanteringen kan öka risker för dominoeffekter inom anläggningen och därmed öka sannolikheten för en incident med ammoniakhanteringen. [...]

Vi konstaterar att det under historiens gång funnits argument som talar såväl för som mot etablering i närheten av verksamheten och kopplat till hanteringen av ammoniak. Den senaste bedömningen från SWECO bygger på redan tillgängliga utredningar tillsammans med vissa antaganden och tillför ingen ytterligare information. Räddningstjänsten anser därför att tillgängligt PM inte uppfyller Länsstyrelsens intentioner med riskanalys och hur verksamheten kan påverka planområdet. Riskanalysen bör genomföras mer utförligt och med ett kvantitativt inslag för att påvisa att såväl individ- som samhällsrisk hålls på acceptabla nivåer. En grundligt utförd kvantitativ riskanalys hade även minskat utrymmet för subjektiva tolkningar kring verksamhetens faktiska risknivå.

Slutsats:

Räddningstjänstens samlade bedömning är den att oklarheter råder kring Krönleins eventuella påverkan på planområdet i händelse av olycka/tillbud. Oklarheterna bör därför utredas mer ingående för att med större noggrannhet fastställa den faktiska riskbilden och därigenom detaljplanens lämplighet.”

Kommunen har i granskningsutlåtandet kommenterat bl.a. följande (s. 4) avseende länsstyrelsens synpunkter.

”En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri har genomförts (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14). Beräkning av koncentrationer i ett gasmoln som uppstår vid ett läckage har gjorts med ett värsta dimensionerande scenario där 250 kg ammoniak släpps ut under mycket kort tid (1 minut.) Detta är ett mycket allvarligt scenario och det är väldigt osannolikt med ett totalhaveri på detta sätt. [...]

Risknivån beskrivs i termer av individ- och samhällsrisk. Individrisken är per definition samma kring anläggningen oavsett om fastigheten Karl XI 7 bebyggs eller ej. Att bygga bostäder på fastigheten kan ge en höjning av samhällsrisknivån om det medför att fler personer befinner sig oskyddade i närheten av anläggningen med ammoniak. Därför bör balkonger och uteplatser endast anläggas i skydd av byggnad på sida bort från ammoniakanläggningen. För att ytterligare minska risken för personer inomhus rekommenderas att luftintag för ventilation ska vara placerad på sida bort från ammoniakanläggningen alternativt på taket. Om dessa åtgärder vidtas bedöms inte samhällsrisken öka på ett oacceptabelt vis. [...]

Beträffande riskanalys brandfarlig vätska, är avståndet mellan den nya byggnationen inom Karl XI 7 och området där de brandfarliga vätskorna hanteras mer än 50 meter och uppfyller de schablonmässigt rekommenderade avstånden enligt SÄIFS 2002:2.”

Domstolen noterar att bland planbestämmelserna finns bl.a. följande bestämmelser med beaktande av Krönleins verksamhet.

”Lägenheterna på våning 4 och 5 mot Lilla torg ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än Köpmansgatan/Lilla torg. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Lägenheterna ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot annan sida än bryggeriverksamheten. (PBL 4 la 12 § och 14 § punkt 4-5)”

”Balkongerna och uteplatser ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten. Burspråk/vinterträdgård får dock uppföras mot Bryggaregatan/bryggeriverksamheten, se planbeskrivning sidan 33. Ventilationsintag ska placeras på sida bort från bryggeriverksamheten alternativt på tak, samt förses med luftrening (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)”

Såsom en del av tillsynen över kommunala beslut ska länsstyrelsen överpröva ett beslut att anta detaljplan om beslutet kan antas bl.a. innebära att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för bl.a. olyckor (se 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL).

Av handlingarna i målet framgår det att Länsstyrelsen i Hallands län den 5 april 2019 har beslutat, enligt 11 kap. 10 § PBL, att någon överprövning av kommunens beslut inte ska ske.

Domstolen anser att räddningstjänstens yttrande väcker vissa frågetecken. Mot bakgrund av bl.a. intagna planbestämmelser och länsstyrelsens beslut att inte överpröva antagandebeslutet finner dock inte domstolen skäl att upphäva antagandebeslutet med avseende på invändningar hänförliga till Krönleins hanteringen av ammoniak eller med avseende på lukt eller störningar från buller.

Inte heller det som klagandena anfört i övrigt utgör skäl för att upphäva antagandebeslutet. Domstolen anser att det allmänna intresset att bebygga planområdet med bl.a. bostäder och kontor väger tyngre än klagandenas intresse av att behålla planområdet oförändrat. Överklagandena ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 2 januari 2020.

Susanne Mörkås

Martin Kvarnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.

Halmstads kommun
Sammanträdesprotokoll

Ink.

2019-04-15

Akt.

P 1556-19

Aktbil.

6



Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum
2019-03-12

Sida
VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
R2 1(34)

Plats och tid Kommunstyrelsens sessionssal, 12 mars 2019 kl 08:30

Beslutande

Ledamöter

Jonas Bergman (M), Ordförande
Jenny Axelsson (C), 1:e vice ordf.
Kristina Johansson (S), 2:e vice ordf.
Carl-Johan Berthilsson (M)
Stefan Pålsson (S)
Ann-Charlott Mankell (M)
Gun-Britt Löfdahl (S)
Christofer Lundholm (M)

Fabio Ishaq (SD)
Michael Svensson (S)
Ella Kardemark (KD)
Lovisa Aldrin (L)
Tania Bengtsson (V)
Tony Stané (S)
Tor Ingels (SD)

Ersättare

Fatma Hergül (S), Louise Uvenfeldt (M), Daniel Nilsson Brodén (V), Jennie Wijk (C)
Andréa Skoglund (SD), Micael Nilsson (S),

Övriga deltagare Cecilia Wärnestål (§§ 61-62), Ola Wall (§§ 63-64), Henrik Persson (§§ 63-64),
Peter Ljungman (§§ 63-64), Angela Kristiansson (§§ 63-64),
Jan Fritz (§§ 63-64, 66-76), Joakim Norström (§ 65), Alexandra Landin (§ 66),
Anna Carnegård (§ 66), Torsten Rosenqvist (§ 67), Lisa Rönnberg (§ 67, 73),
Torbjörn Andrén (§§ 67, 69), Jonna Kignell (§ 69), Mats Wallmark (§§ 68, 71),
Gert Heinsvig, (§ 68), Johan Nilsson (§ 71), Catrine Karlsson (§ 73),
Daniel Modiggård (§ 73), Marie Larsson (§ 73), Mats Emanuelsson (§ 73),
Sabina Andersson (§ 73), kommundirektör Mattias Rossköld, kommunsekreterare
Andrea Egerlundh

Justeringsplats Rådhuset
Justeringsdag

Paragrafer §§ 58-76

Sekreterare

Andrea Egerlundh

Ordförande

Jonas Bergman

Justerare

Krissi Johansson

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2019-03-12

Datum då anslaget sätts upp 2019-03-15

Datum då anslaget tas ned 2019-04-07

Förvaringsplats för protokollet Kommunstyrelsens kansli, rådhuset

Underskrift

Andrea Egerlundh
Jutta Hellebrand
Utdragsbestyrkande

KS § 69

Dnr KS 2013/00537

Antagande av detaljplan för kv Karl XI

Beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning till detaljplan för Karl XI 7, daterad 2019-02-12.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Karl XI 7 enligt plankarta, illustrationskarta samt planbeskrivning daterade 2019-02-12.

Ärendet

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott gav 2013-01-29 § 25
Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Karl XI 7.

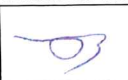
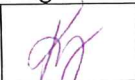
Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen centrumändamål (handel), kontor och bostäder för fastigheten Karl XI 7 vid Lilla torg i centrala Halmstad. Uppförandet av ett nytt parkeringshus inom intilliggande Svartmunken 1 ersätter de befintliga parkeringsplatser som finns inom Karl XI 7 och på Lilla torg. Detta medför att Karl XI 7 kan bebyggas. Den nya u-formade byggnaden tillåts uppföras i maximalt 5 våningar och ska på grund av sitt strategiska läge ägnas särskild omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå.

Planförslaget var utskickat för samråd under perioden 24 februari till 6 april 2016. Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:
Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
Byggnationens gestaltning samt dess förhållande till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt Lilla torg.

- Planförslaget var utskickat för granskning under perioden 20 februari till 20 mars 2017. Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:
- Närheten till Krönleins Bryggeri och hur det påverkar planområdet.
- Parkeringssituationen i centrum
- Utformning av gemensam garagedfart
- Utformning och användning av den planerade byggnaden
- Solförhållanden
- Behov av att förtydliga utformningsbestämmelser respektive skyddsbestämmelse för buller.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Länsstyrelsen hade under granskningstiden synpunkter på riskbedömningen när det gäller planområdets närhet till Krönleins bryggeri (med avseende på ammoniak). Länsstyrelsen angav att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL).

Efter granskningen har kommunen genomfört en fördjupad riskutredning avseende påverkan från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14).

Den fördjupade riskutredningen stämde av med Länsstyrelsen, som framförde synpunkter även på denna utredning. Med anledning av detta togs ett kompletterande PM fram (PM - DP Karl XI 7 risk/ammoniak, Sweco 2018-02-07).

I detta kompletterande PM konstateras, såsom i den tidigare genomförda riskutredningen, att följande åtgärder bedöms vara rimliga att ställa krav på i detaljplanen:

- Eftersom det är personer utomhus som utsätts för störst risk ska uteplatser och balkonger vara placerade på sida bort från ammoniakanläggningen.
- Ventilationsintag ska placeras på läsida eller på tak.
- Detaljplanen har efter granskningen kompletterats med bestämmelser om att balkonger och uteplatser ska placeras bort från bryggeriverksamheten. Bestämmelse om att luftintag ska placeras bort från bryggeriverksamheten eller på tak samt förses med luftrening fanns sedan tidigare.

Samtliga inkomna synpunkter under granskningstiden, svar på dessa samt förslag till förändringar finns beskrivna i granskningsutlåtandet, som föreslås godkännas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget därefter antas av kommunstyrelsen.

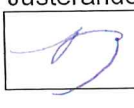
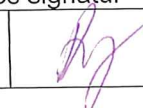
Ärendets beredning

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, 2019-02-26, KSU § 27
Förslaget har tagits fram av samhällsbyggnadskontoret i samarbete med byggnadskontoret, teknik- och Fritidsförvaltningen, Laholmsbuktens VA, miljökontoret, räddningstjänsten samt med berörda exploatörer och konsulter.

Kommunen har i enlighet med plan- och bygglagen samrått om förslaget och låtit det granskas av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs, kända hyresgästorganisationer samt de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Ärendet har även remitterats till de av kommunens nämnder och bolag som ansetts berörda av förslaget. Synpunkter som kommit fram i samråd respektive granskning, samt hur kommunen föreslås förhålla sig till detta, redovisas i samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--

Förslag till beslut

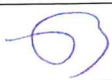
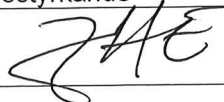
1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna behovsbedömning av miljöbedömning till detaljplan för Karl XI 7, daterad 2019-02-12.
2. Kommunstyrelsen beslutar att anta detaljplan för Karl XI 7 enligt plankarta, illustrationskarta samt planbeskrivning daterade 2019-02-12.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutar enligt samhällsbyggnadsutskottets förslag.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

				
---	---	--	--	--



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Datum
2020-11-17
Dnr
KS 2013/00537

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 12 mars 2019, § 69 beslutat anta förslag till detaljplan för **KARL XI 7 m.fl. Halmstad.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2020/4.

Länsstyrelsen har den 5 april 2019 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Mark- och miljödomstolen har genom dom den 12 december 2019 avslagit överklagande av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolens dom har överklagats till Mark och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd genom beslut den 19 februari 2020 men avslår överklaganden genom domslut den 12 november 2020.

Detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 12 november 2020.**

Samhällsbyggnadskontoret den 17 november 2020.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen
Strategi- och utredningsavdelningen
Byggnadsnämnden
Miljönämnden
Trafikverket

forts. nästa sida

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Laholmsbuktens VA AB
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
Räddningstjänsten
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Teknik- och fritidsnämnden
Socialnämnden
Hemvårdsnämnden
Kommunala funktionsrättsrådet
Skanova
Halmstads Stadsnät AB
Peter Fornstam, Svenska Bio AB
Johan Torstensson, Cityfastigheter i Halmstad AB
Leena och Bruno Ljunggren
Krönleins bryggeri ab, advokat Jan Eriksson, Alrutz´ Advokatbyrå
Mattias Torstensson, Bankgatan fastighetsförvaltning, Cityfastigheter i Halmstad AB
Pensionärsuniversitetet
Fem Hjärtan Holding AB

Postadress
HALMSTADS KOMMUN
Box 153
301 05 Halmstad

Besöksadress
HALMSTADS KOMMUN
Kyrkogatan 5
302 42 Halmstad

Telefon
035-13 70 00

E-post
direkt@halmstad.se

Webbplats
www.halmstad.se

Organisationsnr: 212000-1215