

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3 m.fl.

(Före detta, Oskarström 3:84, skifte 3)



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/11

Utökat förfarande, KS-2019/00602
Antagen av kommunfullmäktige 2024-10-24
Laga kraft 2024-11-19

INNEHÅLL

3	INLEDNING
5	MILJÖBEDÖMNING
8	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
11	FÖRUTSÄTTNINGAR
22	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
36	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), ÅF Infrastructure AB, 2023-09-01

Tillgängligt på samhällsutvecklingsavdelningen finns också:

- Fastighetsförteckning, 2021-01-25, rev. 2023-09-12, rev. 2024-04-04
- Grundkarta, 2020-05-15, rev. 2021-01-15, rev. 2023-08-10, rev. 2024-03-27, rev. 2024-09-10

Övriga handlingar/utredningar:

- Antikvarisk förundersökning, Jutanområdet, Kulturmiljö Halland 2020:32, 2020
- PM Radonundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2020-05-29
- Grundvattenundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2020-07-06
- PM Geoteknik, Awer Geoteknik, 2024-01-26
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR), Awer Geoteknik, 2024-01-26
- PM Föroreningssituationen inom Jutanområdet, Relement, 2021-08-16
- Översiktlig bedömning av risken för påverkan av föroreningsplym, Relement 2024-02-22
- Riskanalys översvämning, Halmstads kommun, 2022-05-02
- Bullerutredning, Brekke & Strand Akustik AB, 2023-03-03
- Dagvattenutredning, SWECO, 2023-05-10
- Trädinventering av biotopskyddad lindallé, EnviroPlanning, 2023-07-04

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 en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas illustrationskarta och planbeskrivning med genomförandebeskrivning. De ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har, till skillnad från plankartan, ingen egen rättsverkan. Avsikten är att de ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamhet i Oskarströms centrum. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en anpassning till befintlig kulturmiljö.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för sex flerbostadshus i fyra våningar med en högsta nockhöjd på 17,5

meter mot Allégatan och +39 meter över angivet nollplan för byggnaderna mot Bruksgatan. I bottenplan tillåts även centrumverksamheter. Bebyggelsen har anpassats till befintlig kulturmiljö genom placering, proportioner och materialval. Byggnaderna placeras nedanför höjden och tar stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Tillfart till området sker i söder från Allégatan och Jutans väg. Den befintliga lindallén utmed Allégatan utgör en viktig karaktär för området och kommer att bevaras.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

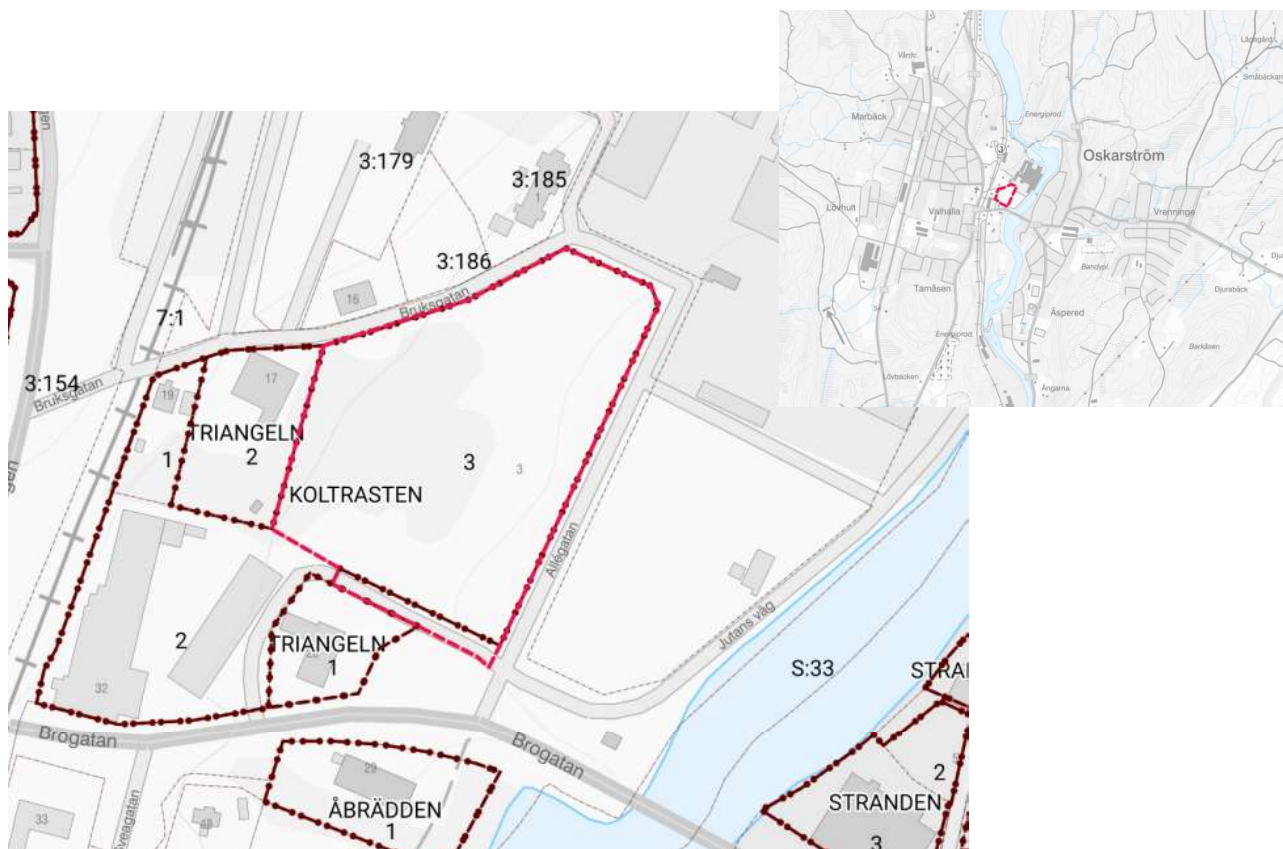
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2019-06-11 § 102 gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva bostadsändamål samt centrum- och kontorsändamål i bottenplanet på del av fastigheten Oskarström 3:84, skifte 3. Detta har föregåtts av ett planbesked 2019-05-27 KS 2019/00226.

Fastigheten har under planarbetets gång styckats av och heter numera ”Koltrasten 3”. Namnet ”Oskarström 3:84, skifte 3” står kvar i rubriken för att underlätta parallellt läsande av utredningar som togs fram innan namnbytet.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i centrala Oskarström, söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. I norr gränsar området till jutefabrikens industriområde och i söder löper Brogatan som går över Nissan. Planområdets yta är ca 15 000 m².



Planområdet inom röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Koltrasten 3 och del av Oskarström 3:173. Koltrasten 3 är i privat ägo och Oskarström 3:173 ägs av Halmstads kommun.

MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Det miljömål som direkt berörs av detta planförslag är "God bebyggd miljö".

God bebyggd miljö.

under denna rubrik finns tio preciseringar av vilka följande särskilt berör planen:

- Hållbar bebyggelsestruktur.
- Kulturvärden i bebyggd miljö.

En förtätning av befintlig stadsmiljö är hållbar med avseende på infrastruktur, kollektivtrafik, tillgång till gång- och cykelvägar, grönområden, avfallshantering, service och kultur med mera.

Citat Sveriges miljömål "Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas".

Planförslaget bedöms tillgodose kraven enligt "God bebyggd miljö".

Behovsbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken SFS 1998:808 ska 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.

Ställningstagande

I samrådsskedet bedömde kommunen att ett genomförande av planen inte anses medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Då länsstyrelsen inte delade kommunens uppfattning har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram för detaljplanen till granskningsskedet, ÅF Infrastructure AB 2023-09-01.

Sammanfattad bedömning ur miljökonsekvensbeskrivningen

Utifrån länsstyrelsens yttrande över miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning har MKBn avgränsats till följande miljöaspekter; skyddade områden, dagvatten, geoteknik, förorenade områden, kulturmiljö, risk och säkerhet, översvämningssrisk och dammbrott samt buller. Skyddade områden omfattar bedömning av påverkan på riksintressen, strandskydd och lindallén som omfattas av generellt biotopskydd.

I miljökonsekvensbeskrivningen har detaljplanens miljöpåverkan jämförts med ett nollalternativ.

Nollalternativet ska visa utvecklingen i området om planförslaget inte förverkligas. I kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 pekas Oskarström ut som ett område för utveckling och förtätning av befintlig tätort. Det innebär att i nollalternativet kommer den strategiska styrningen fortsatt vara att aktuellt område ska planläggas för bebyggelse. Vid fall då aktuellt planförslag inte genomförs bedöms således ändå en exploatering av området kunna bli aktuellt. Nollalternativet bedöms därmed medföra likartade konsekvenser som aktuellt planförslag i fråga om påverkan på markanvändning och markanspråk. För att skapa en tydlig jämförelse i aktuell MKB används nuläget som huvudsakligt jämförelsealternativ.

Planområdets påverkan på naturmiljön bedöms ge en liten negativ konsekvens. Bedömningen baseras på att planområdet innehar låga naturvärden samt att åtgärder vidtas för att inte skada allén som löper längs planområdets östra gräns. Föreslagen detaljplan kommer att skapa nya gröna miljöer och därmed en förstärkning av naturmiljöerna i området. Strandskyddets syfte kommer att kunna upprätthållas trots ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. I anslutning till planområdets östra gräns löper en biotopskyddad allé. Allén kommer att bevaras och åtgärder för att skydda allén i samband med exploatering kommer att genomföras.

Planområdets markanvändning kommer efter exploatering att utgöras av en större del hårdgjorda ytor så som takytor och asfalterade ytor. Trafikerade asfalterade ytor förorenar dagvattnet mer än dagens markanvändning. Föroreningstransport från planområdet efter exploatering kommer att öka både till halt och mängd jämfört med befintlig markanvändning om ingen rening av dagvattnet sker. I samband med exploatering av planområdet kommer reningsanläggningar för dagvatten att anläggas, vilket kommer att förbättra föroreningsnivån i jämförelse med nuvarande markanvändning. Den samlade bedömningen är att planförslaget medför ingen eller positiv konsekvens med avseende på dagvattenhantering och påverkan på recipient i jämförelse med nuläget.

Sannolikheten för att planområdet ska översvämmas till följd av skyfall inom ramen för byggnadernas livslängd bedöms som liten. Resultatet från riskbedömningen visar på att sannolikheten för översvämning till följd av beräknat högsta flöde (BHF) och dammbrott i Nissan är låg. I det fall översvämning skulle ske bedöms vattennivån höjas successivt vilket skapar tid för evakuering. Ett genomförande av planen bedöms med föreslagna åtgärder innebära acceptabla risker med avseende översvämning.

Inför detaljplanarbetet har en geoteknisk utredning genomförts som visar att stabiliteten i området är tillfredställande. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära negativa miljöeffekter. Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon negativ konsekvens i jämförelse med nuläget.

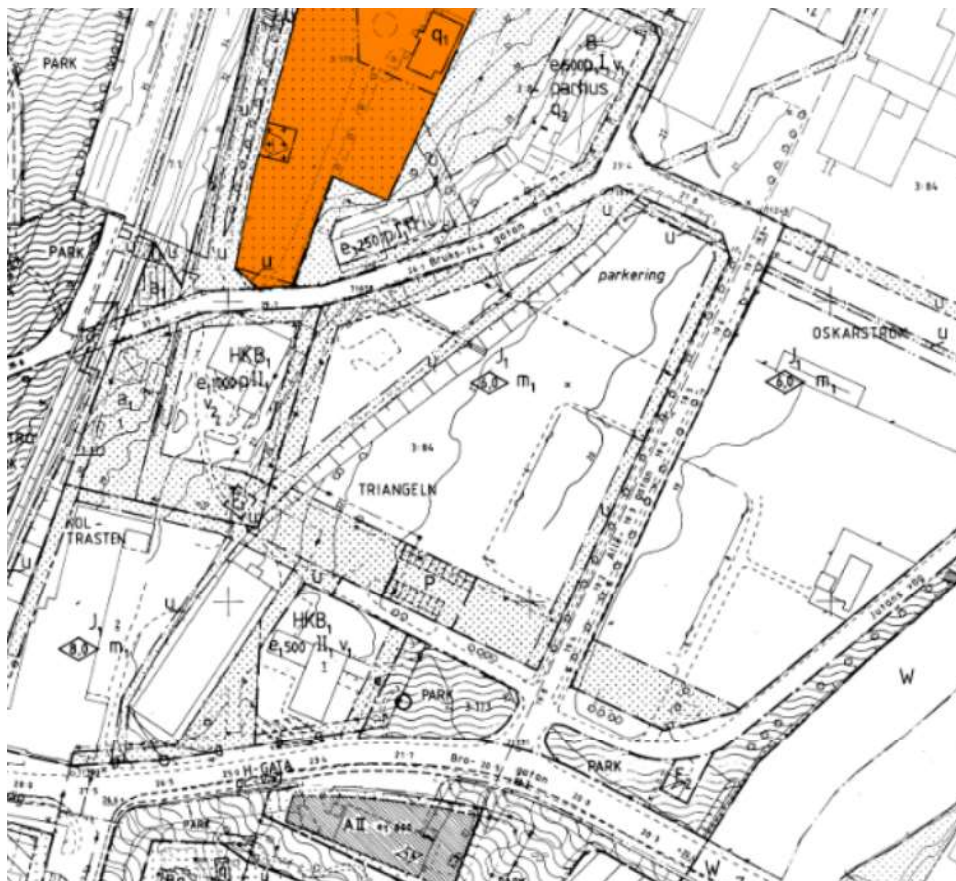
Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns två objekt i anslutning till planområdet som fått riskklass 1, mycket stor risk för föroreningar. Objektet har fått sina klassificeringar baserat på textilindustriverksamhet respektive kemtvätt med hantering av lösningsmedel. Gällande textilindustriverksamheten visar undersökning att marken lokalt är förorenad av metaller, petroleumprodukter och bekämpningsmedel i halter över MKM. Från kemtvätten konstateras att förorening av klorerade lösningsmedel finns i grundvattnet, vilket rör sig österut mot Nissan och även berör planområdet. För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen, har kommunen valt att som försiktighetsåtgärd inte exploatera bostäder

inom den södra delen av detaljplaneområdet, utan istället anlägga en parkeringsplats där. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet, anses risken för påverkan på människor och miljö därför vara låg. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en positiv effekt vad gäller föroreningssituationen inom planområdet.

I den antikvariska förundersökningen som har utförts inom planområdet har två viktiga lämningar identifierats, allén och stentrappan, vilka kommer att bevaras. Ny bebyggelse kommer anpassas till omgivningen genom skala, materialval och proportioner. Med vidtagna åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan att ge någon negativ effekt på kulturmiljön inom området. Sammantaget bedöms planförslaget ha potential till att medföra en positiv konsekvens vad gäller kulturmiljön i området i jämförelse med nuläget.

Järnvägen Halmstad-Nässjö banan ingår i huvudkategorin Väg-Låg för riskbedömning av olyckor med farligt gods. För aktuellt planområde är avståndet till närmaste byggnad mer än 60 meter vilket då innebär att basavståndet för Väg-låg är uppfyllt. Med rekommenderade skyddsbestämmelser i detaljplanen bedöms genomförande få en måttlig negativ konsekvens med avseende på risker, detsamma gäller för nollalternativet. Planen bedöms kunna genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker

Byggnation enligt detaljplanen kommer att innebära fler fordonsrörelser inom planområdet, vilket kommer att höja bullernivån inom området. Bullerutredningen visar på att det är möjligt att bygga bostäder i området som uppfyller riktvärdena för Trafikbullerförordningen. Sammantaget bedöms konsekvensen vid ett genomförande av detaljplanen som måttlig i jämförelse med nuläget.



Gällande detaljplaner för området.

Bostadsförsörjningsprogram

Objektet finns medtaget i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030 för planläggning under planperiod 2016-2020. Antalet bostäder är angivet till 50.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för hållbara transporter

Ekohandlingsprogram

Halmstads gröna värden

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Plan för energi och klimat

Riktlinje för hållbar dagvattenhantering

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen inte upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Närmaste Natura 2000-områden är i väster Biskopstorp och Vapnö mosse, i norr Johansfors-Nissaström och i öster Virsehatt. Dessa områden är belägna 3 till 4 km från planområdet och utgör riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Järnvägen väster om fastigheten liksom järnvägsstationen utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planområdet ligger även inom påverkansområdet för väderradar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planen bedöms inte påverka riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Den västra delen av planområdet utgörs av en skogsdunge och i den sydöstra delen finns en gräsyta. I den norra delen finns en grusplan som i dagsläget används som parkering. Centralt i område mot Allégatan i öster finns en hårdgjord yta på ca 300 m² med lämningar efter en riven förskola. Utmed Allégatan, öster om planområdet, finns en lindallé som löper från Brogatan fram till Jutefabriken. Lindallén omfattas av generellt biotopskydd.

Genom planområdet från öster till väster löper en gångväg med en gammal stentrappa upp till Bruksgatan. Stentrappan är tillsammans med allén det enda som finns bevarat från den tidigare bruksmiljön med arbetarbostäder från förra sekelskiftet. Marken lutar från +24,3 meter i väst till +19,8 meter i öst.

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.

Strandskydd

En yta i den östra delen av planområdet berörs av strandskydd då det ligger närmare än 100 meter från Nissan.

Biotopskydd

En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén utmed Allégatan, EnviroPlan-ning 2023-07-04. Enligt utredningen är träden välmående utan tydliga skador eller angrepp utöver tidigare beskärning. Förutsättningarna för trädens vitalitet framgent bedöms som måttliga. Ytan som träden står på idag utgörs till stora delar av kompakt mark. Träden är odlade på gräsyta, men breder ut sig mot asfalten vilket gör det trångt för rötterna. Vid vissa av träden går det att se hur rötterna ligger ytligt och trycker upp mot asfalten vilket är ett tydligt tecken på att trädens rötter inte har den plats de behöver. Detta gäller alléns båda sidor.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram, Awer Geoteknik 2024-01-26. Marken består utifrån jordartskartan av sandig morän, svämsediment av sand och även svallsediment av grus. Fylljorden består huvudsakligen av grus, sand och tegelrester men bitvis även av silt och lera. Underliggande fylljorden finns en grusig sandmorän som är bitvis blockig och bedöms som fast till mycket fast. Uppskattat jorddjup är mellan 4 och 6 meter i hela området vilket motsvarar en bergnivå på +14 meter i söder, +16 meter i öster och +19 meter i nordväst. Bergarten i området är enligt SGU:s bergartskartor granit. Grundvattenytan varierar i området men ligger i genomsnitt 1,5 meter under befintlig markyta.

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms det inte finnas någon pågående erosion i området. Eventuell erosion sker i anslutning till Nissan. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt

att området ligger på sådant avstånd från Nissan gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt gällande säkerhetsfaktorer.

Parker och torg

I gällande översiktsplan, Framtidsplan 2050, pekas området längs med Nissan ut som ett grönstråk som är viktigt att bevara. Planområdet ligger ca 200 meter från Oskarströms centrum med torg, handel och kommunal service.

Behov av kompensationsåtgärder

Detaljplanen innebär inte att några områden med höga ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering. Något behov av kompensationsåtgärder bedöms därmed inte vara aktuellt för denna detaljplan.

BEBYGGELSE

Runt planområdet finns bebyggelse som på olika sätt är knutna till planområdets historia och till Oskarströms framväxt som samhälle. Nordost om planområdet ligger Jutefabrikens område med fabriksbyggnader, kontor, magasin, kraftverk och den höga skorstenen. Från Brogatan i söder leder i planområdets östra kant en karaktärskapande och kulturhistoriskt värdefull lindallé upp till fabriksområdet. I nordväst ligger förmansbostäderna, uppförda i samma stil som fabriken. Väster om dessa byggnader finns ytterligare en byggnad som varit bostäder åt fabriken och den gamla bruksaffären. Ovanför bostäderna ligger det som finns kvar av Maredsskolan.

I nordväst bakom Maredsskolan är järnvägsmagasinen till Jutefabriken och stationsbyggnaden belägna. Sydväst om planområdet ligger ett stort rött tegelmagasin som tillhört Jutefabriken och det före detta kommunalkontoret och sparbankskontoret. Söder om dessa finns brandstationen med det höga slangtornet. I öster ligger den andra delen av det område som utgjorde stadsdelen Kasären, en stor öppen obebyggd yta. På andra sidan Nissan slingrar längs med vattendraget Köpmansgatan med bevarad trähusbebyggelse från sent 1800-tal.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område som är utpekad i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun från 2014. Enligt programmet är Oskarström en väsentlig del i berättelsen av Hallands och Nissadalens industrihistoria och Jutefabrikens bruksmiljö är av särskild betydelse. Norr om planområdet vid Nissan ligger Jutefabrikens kontors- och industribyggnader. Byggnaderna representerar det senare 1800-talets industrialisering. Kring fabriken finns många rester av brukssamhällets bostäder och institutioner bevarade. Samhällets industribakgrund med starka internationella kopplingar speglas i bebyggelsen och arkitekturen.

Inom planområdet låg den ena delen av kvarteret Kasären och Fabrikstorget. Kvarteret med arbetarbostäder och fabrikstorget kom att bilda kärnan i samhället Oskarströms bebyggelse. Kvar från denna tid finns lindallén längs Allégatan och en stentrappa upp till Bruksgatan som ligger inom planområdet.

Enligt kulturmiljöprogrammet rekommenderas att ny bebyggelse bör ansluta till den äldre bebyggelsen genom placering, skala, proportioner och material.

Det har tagits fram en antikvarisk förundersökning under planarbetet, Kulturmiljö Halland 2020:32. Utredningen lyfter fram följande karaktärsdrag som viktiga i kultur- och bruksmiljön kring planområdet:

- Tegelarkitektur - många av de äldsta byggnaderna i området är uppförda i tegel.
- Naturstensgrunder - flertalet av de äldre byggnaderna har naturstensgrunder.
- Plåttak - de äldsta tegelbyggnaderna har plåttak, både kopparplåt och stålplåt.
- Lertegeltak - de offentliga byggnaderna från 1940-talet har lertegeltak.
- Trähusbebyggelse - längs Köpmansgatan och i områdena runt fabriken uppfördes många av de äldsta byggnaderna i trä.
- Begränsad byggnadshöjd - bebyggelsen kring planområdet är uppförd i en eller två våningar, detsamma gäller för bebyggelsen i Oskarström.
- Strukturer - sedan sent 1800-tal finns gatunätet kring planområdet bevarat, med Brogatan i söder, Allégatan i öster och Bruksgatan som slingrar sig uppåt i nordväst. Det ursprungliga fabriksområdet har en rektangulär uppbyggnad, vilket även gällde för kvarteret Kasären.

Flera av de befintliga byggnaderna kring planområdet är B och C-klassade i Kulturmiljö Hallands kulturmiljöprogram. B innebär byggnad av regionalt intresse och C byggnad av lokalt intresse.



Foto från Jutanområdet ur rapporten Antikvarisk förundersökning 2020:32.

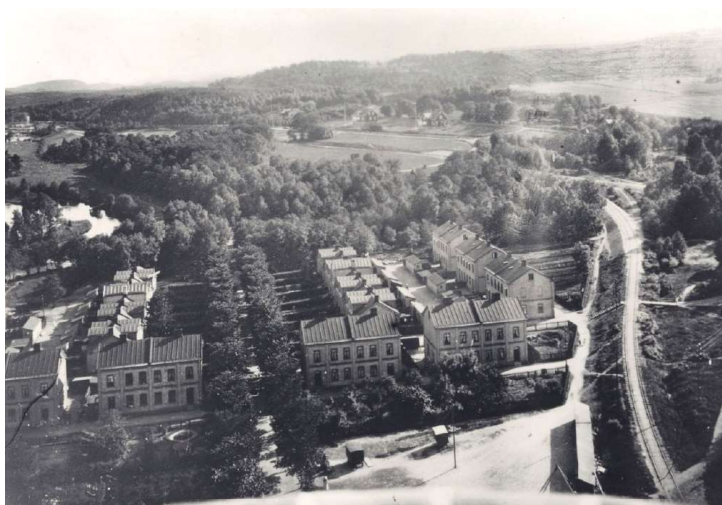


Foto över kvarteret Kasären och fabrikstorget som tidigare låg inom planområdet, ur rapporten Antikvarisk förundersökning 2020:32.

Fornlämningar

Planområdet berör inte någon känd fornlämning. Sannolikheten bedöms som liten för att idag okänd fornlämning finns bevarad under mark inom området. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inte är motiverad.

Samhällsservice

Det finns flera förskolor i närheten av planområdet. Kvarngränds förskola och Askens förskola ligger ca 300-500 meter väster om planområdet. Cirka 400 meter öster om planområdet ligger Hedens förskola och ca 1 km sydost om planområdet ligger Vrenninge förskola. Intill Hedens förskola ligger Österledsskolan (7-9 skola), Oskarströmshallen, Vrenningebacken och Strömvallens isbana. Söder om Österledsskolan ligger Esperedsskolan (F-6 skola). Cirka 600 meter väster om planområdet ligger Valhallaskolan (F-6 skola).

I anslutning till Oskarströms centrum finns folktandvård, dagligvaruhandel, restaurang, bibliotek och apotek. Sydväst om planområdet finns en vårdcentral och räddningstjänsten. I Oskarström finns även ett friluftsbad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Längs Bruksgatan och Allégatans östra sida löper en del av den vandringsled som kallas "Lilla Nissastigen". Från Bruksgatan i nordväst leder en gångväg över järnvägen till hållplats Oskarström, HNJ-banan. Längs Brogatan finns en gång- och cykelväg.

Oskarströms centrum nås från planområdet via vägbron över Nissan eller över en gång- och cykelbro från Jutans väg till Köpmansgatan.

Kollektivtrafik

Oskarström trafikeras av regionbussar, linje 316 och linje 401. Linje 401, Halmstad - Oskarström - Torup - Hyltebruk, kör på Nissastigen, väg 26. Linje 316, Halmstad - Åled - Sennan - Oskarström kör in i Oskarströms centrum. Båda linjerna trafikerar Oskarström minst en gång per timme under vardagar. Under rusningstid är turerna tätare. Närmaste busshållplats är Sveagatan som ligger cirka 50 meter från planområdet.

Järnvägen, HNJ-banan, trafikeras med fem dubbelturer per vardag samt tre dubbelturer av godståg. Ett stationshus med hållplats ligger cirka 200 meter norr om planområdet.

Biltrafik och gator

Fastigheten avgränsas av Jutans väg i söder, Allégatan i öster, Bruksgatan i norr och nordost. Allégatan mynnar i Brogatan som är Oskarströms centrala huvudgata.

Cykel- och bilparkering

Fastigheten är idag obebyggd och är en del av Jutans industriområde. Inom området kan det förekomma tillfälligt parkerade fordon.

Parkeringsnorm för Halmstads kommun, KF 2016-12-13, §139, zon 2 gäller för ny exploatering. Enligt parkeringsnormen ligger planområdet inom zon 2 och bilplatsbehovet för flerbostadshus är 8 bilplatser/1000 kvm bruttoarea.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. 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 självant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft och vattenkvalitet som tillämpas i Halmstad.

I dagvattenutredningen, Sweco 2023-05-10, beskrivs Nissan som recipient för planområdet. Den ekologiska statusen för Nissan har bedömts som måttlig. Bedömningen baseras på fisk och försurning. Det har skapats vandringshinder i form av bland annat vattenkraft i vattendraget vilket påverkar möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material. Vattendraget är även försurningspåverkat. Nissan bedöms inte uppnå god kemisk status med anledning av att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin miljökvalitetsnorm. Halten kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall. Det finns även indikation på halter av PFOS i vattenförekomsten överstiger bedömningsgrunden. I dagvattenutredningen förklaras att utgångspunkten för detaljplaner är att inte få en ökad föroreningsbelastning på recipienten, utan att istället försöka bidra till förbättring.

Dagvatten

Planområdet är relativt plant med en lutning mot öster och recipienten Nissan. Planområdets norra/västra del ligger dock på en före detta järnvägsbank och ligger cirka 3 meter över den mer plana delen. I dagvattenutredningen, Sweco 2023-05-10, har en översiktlig utvärdering av ytliga rinnvägar och avrinningsområden inom och runt planområdet genomförts. Planområdet ingår i ett avrinningsområde på ca 13 ha.

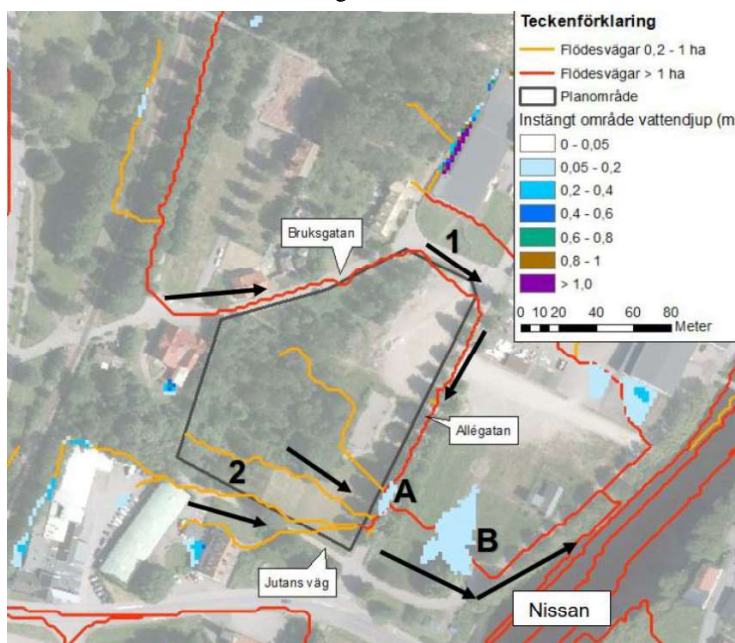
I Allégatan finns befintlig servis för dagvatten till fastigheten vilken ansluter till det allmänna dagvattensystemet.



Befintliga rinnstråk för dagvattnet inom planområdet utifrån befintlig höjdsättning.

Skyfall

Planområdet belastas av två huvudsakliga skyfallsstråk. De befintliga flödesvägarna är uppmarkerade på kartan nedan där pilarna anger flödesriktningen. Områdena A-B representerar relevanta lågpunkter. Skyfallsstråk 1 avvattnar ett ca 10 ha stort avrinningsområde som består av den östra delen av planområdet samt mark norr om området. Skyfallsstråken som omger nummer 2 avvattnar den västra delen av planområdet samt fastigheterna väster om Jutans väg, med avrinningsområden i storleken 0,5 – 1 ha. Samtliga skyfallstråk leder till lågpunkten A där vatten ställer sig mot Allégatan tills det bräddar över och rinner vidare till lågpunkten B för att sedan fortsätta mot Nissan. Det är de lägsta punkterna längs GC-banan och Allégatan vars marknivåer styr den maximala vattennivån innan det bräddar över vägen och avrinner österut mot Nissan.



Befintliga flödesvägar där pilarna anger flödesriktningen.

Översvämningsrisk och dammbrott

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram översvämningskarteringar som visar vilka områden inom detaljplanen som hotas av översvämning när vattenflödena uppnår en viss nivå. Översvämningskarteringen visar risken för höga vattennivåer vid ett 100- och 200-årsflöde samt för beräknat högsta flöde (BHF). Enligt kommunens översvämningskartering drabbas cirka halva planområdet i nord-sydlig riktning av översvämning vid ett för Nissan högsta beräknade flöde (BHF). Beräknat 100- och 200-årsflöde påverkar inte planområdet. Vattennivåer för beräknat högsta flöde motsvarar en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, regn och vattenmättad mark. Sannolikheten att denna händelse (BHF) inträffar är beskrivet i tabellen nedan (motsvarar ett 10 000-års flöde) och då beräknas vattennivån uppgå till +21,4 meter.



Vattennivåer vid beräknat högsta flöde (BHF).

Flöde	Period av år					
	10 år	50 år	100 år	200 år	500 år	1 000 år
20-årsflöde	40	92	99	100	100	100
50-årsflöde	18	64	87	98	100	100
100-årsflöde	10	40	63	87	99	100
200-årsflöde	5	22	39	63	92	99
1 000-årsflöde	1	5	10	18	39	63
10 000-årsflöde	0,1	0,5	1	2	5	9,5

Sannolikhet för ett visst flöde uttryckt i % under en period av år. Källa: MSB, 2018

Norr om Jutans industriområde finns en damm. Ett dammbrott beräknas vara en händelse likvärdig den för beräknat högsta flöde.

En riskanalys översvämning har tagits fram för planområdet, Halmstads kommun 2022-05-02. Analysen studerar översvämningsrisken tillsammans med ett ev. dammbrott. Modellerna som nyttjas för dammbrott analyserar konsekvenserna av både s.k. primära- och sekundära

dammhaverier. Vid ett primärt dammhaveri antas haveriet ske oberoende av sannolikheten av att händelsen inträffar och vid ett sekundärt dammhaveri antas alla dammar av typen fyllningsdamm haverera vid överströmning av dammkrön. QKlass1-flödet är en sammanslagning av alla QKlass1-scenarier beräknade för varje utredd dammanläggning i Nissan.

Sannolikheten för att ett BHF-flöde eller ett QKlass1-flöde ska inträffa är 0,1 % under 10 år och 1 % sannolikhet under 100 år, se tabellen ovan (MSB, 2018). Detta innebär att sannolikheten för översvämning inom byggnadernas livslängd, vilket normalt räknas till 100 år, är liten. Utifrån denna kunskap har en riskberäkning av sannolikhet och konsekvens av en översvämning i BHF-flöde och QKlass1-flöde genomförts. Riskberäkningen har genomförts genom att risk = sannolikhet x konsekvens och skalan 1-5 har använts, där 1 är låg sannolikhet/konsekvens och 5 är hög sannolikhet/konsekvens. Dessa har sedan multiplicerats och maxsumman om värsta scenario inträffar är 25. Riskberäkningens slutsats är att risken är medelhög.

Buller

I Trafikbullerförordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus vid bostadsbyggnader från spår-, väg- och flygtrafik. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av ljudnivåer vid bostadsbyggnader. För detaljplanen gäller förordning 2015:16 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Utöver denna gäller tillägget förordning 2017:359.

En uppdaterad bullerutredning har tagits fram inför granskningen, Brekke & Strand Akustik AB 2023-03-03. Utredningen bygger vidare på tidigare utförd trafikbullerberäkning (5815711-0001). Prognos för år 2040 för trafiktal till väg- och järnvägstrafik har setts över. Trafiktal för vägtrafik har inte påverkats sedan tidigare trafikbullerutredning medan trafiktal för tågtrafik har uppdaterats i denna beräkning.

Industribuller har inte varit föremål för utredning.

Störande verksamheter och farligt gods

Ca 60 meter väster om planområdet går järnvägen Halmstad/Nässjö banan (HNJ-banan) som trafikeras av farligt gods. Länsstyrelsens rapport "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (meddelande 2011:19) ska följas vid byggnation närmre än 150 meter från järnvägsspåret. Byggnation utmed Halmstad/Nässjö banan bör uppfylla krav enligt Väg-Låg.

Förorenad mark

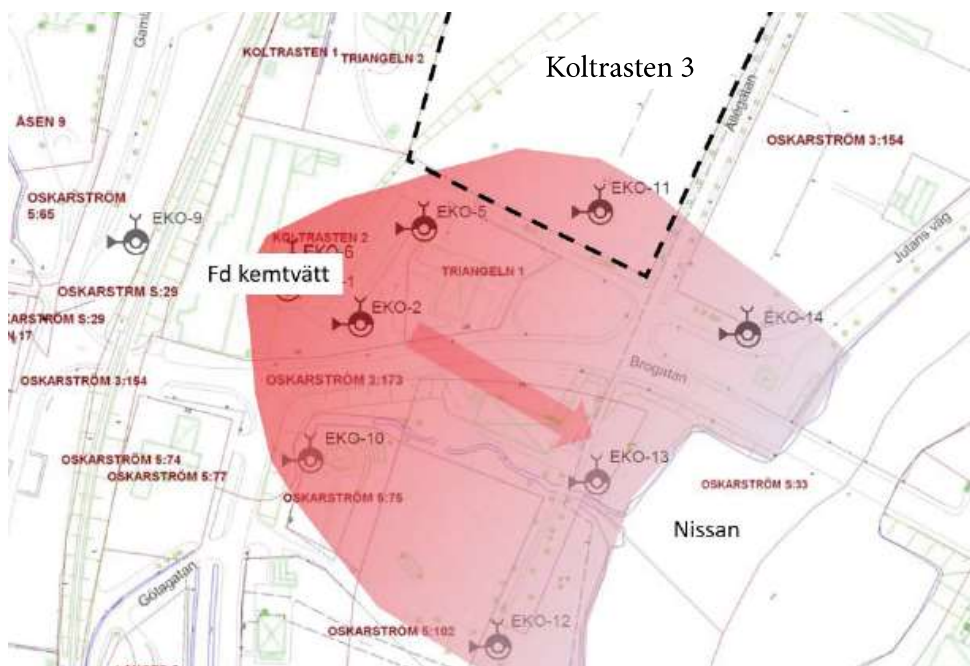
På industriområdet Jutan förekommer förorenad mark och strax söder om planområdet, mellan Jutans väg och Brogatan samt söder om Brogatan, finns en avslutad deponi. I anslutning till den finns även en f.d. kemptvätt där förorenat grundvatten påvisats.

En grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker har tagits fram, Relement Miljö Väst AB 2020-07-06. Enligt rapporten har den f.d. kemptvätten inom fastigheten Koltrasten 2 förorsakat en föroreningsplym med klorerade lösningsmedel som rör sig österut mot Nissan. Kemptvätten avslutades i början av 1990-talet. Sannolikheten för att uppmätta halter klorerade lösningsmedel i grundvatten i västra delen av fastigheten skulle förorsaka oacceptabla hälsorisker i nya byggnader på

fastigheten Koltrasten 3 bedöms liten.

En översiktlig bedömning av risken för påverkan av föroreningsplym på grund av grundvattensänkning har tagits fram, Relement 2024-02-22. Slutsatsen av riskbedömningen är att det bedöms krävas omfattande grundvattensänkning där byggnader ska uppföras för att grundvattenplymen ska avlänkas. Vidare krävs att halten under byggnader också måste öka väsentligt jämfört med vad som uppmätts i planområdesgränsen för att det teoretiskt ska kunna uppstå en hälsorisk kopplat inträngande lösningsmedelsångor. Mot bakgrund av den reglering av markanvändning som planförslaget innebär bedöms detta scenario inte sannolikt.

I riskbedömningen har man även undersökt förekomsten av PFAS inom planområdet. Spår av PFAS har påträffats i grundvattenrör i planområdets södra del. Halterna är mycket låga och bedöms inte utgöra någon hälsorisk idag eller vid planerad markanvändning.



Tolkad utbredning av föroreningsplymen från den f.d. kemtvätten inom Koltrasten 2.

Det har även tagits fram ett PM kring Föroreningssituationen inom Jutanområdet och risken för spridning till planområde Koltrasten 3, Relement 2021-08-16. I dokumentet sammanfattas föroreningssituationen på industrifastigheten (Jutanområdet) baserat på tidigare undersökningar. Inom del av fastigheten Oskarström 3:84 (Jutanområdet) genomfördes under 2011 och 2012 en miljöteknisk markundersökning i tre steg i samband med nedläggning av tidigare industriverksamhet. Baserat på en historisk kartläggning utfördes riktad provtagning och analys av jord och grundvatten mot områden med störst sannolikheten för markförorening.

Av resultaten framgår att marken lokalt är förorenad med metaller, olja, lösningsmedel och bekämpningsmedel från tidigare verksamhet. Uppmätta halter i mark överstiger i flera fall Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Konstaterade föroreningar kan utgöra en potentiell hälsorisk för människor som visats inom det tidigare industriområdet genom damning, intag av jord och ånginträngning. De bedöms dock utgöra en marginell hälsorisk för människor utanför fastigheten. Merparten av det undersökta området

utgörs av byggnader och asfalterade ytor vilket innebär att spridningen med damm till omgivningen är minimal. På samma sätt bedöms spridningen till omgivningen via grundvatten vara minimal, dels då konstaterade halter är låga, dels då det generella grundvattenflödet är riktat mot Nissan och inte mot Koltrasten 3.

Radon

En radonundersökning har tagits fram, Relement 2020-05-29. Enligt undersökningen ligger alla mätvärden utom ett under klassningsvärdet för lågradonmark eller inom spannet för klassning som normalradonmark. Endast i en punkt överstiger radonhalterna värdet för högradonmark. Sammantaget bedöms marken inom fastigheten under dagens förutsättningar klassas som normalradonmark. Vid sprängning och bortschaktning av befintliga jordlager där jordluften mätts map radon eller vid uppfyllnad kan förutsättningarna för klassningen ändras och en ny mätning kan behöva utföras. Om ingen sprängning sker, inga ytterligare jordlager schaktas bort (än det befintliga som mätningarna utförts i) och det säkerställs att andra massor som eventuellt tillförs området (och placeras under huskropparna) inte strålar mer än 0,30 µSv/h gäller befintlig klassning för fastigheten.

Boverkets Byggregler anger att radonhalten i bostäderna i det färdigställda huset ska vara under gränsvärdet, som är 200 Bq/m³. Vid nybyggnation på normalradonmark bör man för att uppnå detta bygga radonskyddande.

Social hållbarhet

I Handlingsprogram för bostadsförsörjning, antagen av Kommunfullmäktige 2017, står bland annat följande om Oskarström:

Antal invånare	4 048
Medelålder	39,5
Antal lägenheter	1 785
andel småhus	63%
hyresrätt/bostadsrätt/ägenderätt	40/3/57%
Invånare per lägenhet	2,3
Socioekonomiskt index	55

Det socioekonomiska indexet är något lägre i Oskarström än i kommunen i övrigt. Medelåldern är också något lägre än snittet för kommunen. Majoriteten av bostäderna finns i småhus men i Oskarström finns drygt en tredjedel av bostäderna i flerbostadshus. Oskarström har också en stor andel hyresrätter i sitt bostadsbestånd.

I planarbetet har en bedömning tagits fram beträffande planens sociala konsekvenser. Slutsatsen är att detaljplanen bedöms medföra övervägande positiva konsekvenser så en social konsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens plan för energi och klimat (KF 2021-06-15) anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning. Enligt energi och klimatplanen ska nybyggnation göras med lägsta möjliga klimatpåverkan.

Inom planområdet finns ledningar under mark enligt följande:

- Skanova har ledningar tvärs över planområdet i öst- västlig riktning och under Bruksgatan norrut i riktning mot B kulturklassat kontorshus.
- Weum gas har ledningar för energigas i både Bruksgatan och Allégatan.
- E.ON. har ledningar längs Bruksgatan och vidare mot gång- och cykelbro över Nissan. Det går även ledningar längs Bruksgatan och in över planområdet i dess nord västra del, fortsättande längs markhöjning mot söder och vidare in mot Jutans väg. Väster om planområdet finns en elcentral.
- Elledning är även dragen från Jutans väg i söder och in över planområdet till före detta förskolepaviljonger. På motsatta sidan Allégatan är ledning dragen till en elcentral.
- Halmstad stadsnät har ledningar från korsningen Jutans väg, Allégatan in över planområdet till före detta förskolepaviljonger och i planområdets norra del längs trädallén över Bruksgatan i riktning mot B klassat kontorshus.

Dricks- och spillvatten

Befintliga allmänna dricks- och spillvattenledningar finns i Bruksgatan och Allégatan.

Dagvatten

Befintliga allmänna dagvattenledningar finns i Bruksgatan, Allégatan och den västra delen av Jutans väg.

Avfallshantering

Hantering av avfall sköts av HEM (Halmstads Energi och Miljö AB) och bygger på källsortering.

Brandvattenförsörjning

Brandposter med kapacitet varierande mellan 10 l/s och 20 l/s finns i anslutning till fastigheten och svarar mot räddningstjänstens behov.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSE

Användning

Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål samt att centrumverksamheter är tillåtet i bottenplan. Infartsvägen till området säkerställs genom användningen allmän platsmark gata. En nätstation möjliggörs vid infarten till området genom användningen E.

Gestaltning

Planförslaget möjliggör för sex flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaderna närmast Allégatan har en högsta nockhöjd på 17,5 meter medan byggnaderna närmast höjden har en högsta plushöjd på +39 meter över angivet nollplan. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte placeras uppe på höjden. Nockhöjden räknas från medelmarknivån runt respektive byggnadskropp. Planförslaget medger en total byggnadsarea på ca 3 250 m² inklusive komplementbyggnader men exklusive balkonger.

På tidigt 1900-tal uppfördes arbetarbostäder (kaserner) inom området framför den gamla Jutefabriken. Byggnaderna var då utplacerade i ett pärlband framför fabriken. Både den gamla arkitekturen och placeringen av huskropparna har varit vägledande i gestaltningen av förslaget. Byggnaderna placeras nedanför höjden och tar på så sätt stöd i bakomliggande höjdrygg och vegetation som bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Byggnaderna har placerats med en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. Mindre volymer har placerats mot Allégatan och större volymer har placerats mot höjdryggen.

För att anpassa området till intilliggande värdefull kulturmiljö föreslås nättare byggnadskroppar/volymer med ett största byggnadsdjup på 14,5 meter exklusive balkonger och frontespis (f₄) samt att byggnaderna mot Allégatan ska vara gavelställda mot gatan (f₅). Placeringen av byggnaderna gör att siktlinjer bevaras mellan husen och att mer grönska får plats mellan byggnaderna.

Ny bebyggelse förhåller sig till den befintliga bebyggelsen genom placering, skala, proportioner och materialval men ges en modern arkitektur. Genom planbestämmelser regleras att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel (f₁) och att takmaterial ska vara av plåt, solceller är dock tillåtna (f₂). För att anpassa utformningen av taken begränsas att takkupor/hiss/frontespis får anordnas på högst 1/3 av fasadlängden (f₃).

En större gemensam utemiljö har skapats mellan byggnaderna med plats för lek, rekreation och vila. Detaljplanen säkerställer att en gårdsyta på minst 400 m² anordnas centralt i området (n₅). Dagvattnet tas om hand inom området och renas i växtbäddar, ytan för detta säkerställs i detaljplanen genom att minst 350 m² av området som föreslås för dagvattenfördröjning ska vara plantering i form av växtbäddar (n₃). De bidrar till gårdskaraktären och kan även förstärka den biologiska mångfalden i området.

Inom gårdsytan tillåts komplementbyggnader i form av miljöhus och väderskydd för cykelparkering till en maximal byggnadsarea på 350 m² (e₁) och med en högsta nockhöjd på 3,5 meter (h₂).

Lindallén utmed Allégatan som enligt den antikvariska förundersökningen utgör ett viktigt karaktärskapande elementet kommer att bevaras. Träden omfattas av biotopskydd och ligger strax utanför planområdet. Stentrappan med kulturhistoriskt värde enligt ”Antikvarisk förundersökning”

föreslås flyttas och får en ny placering vilket kommer att utgöra ytterligare ett karaktärsskapande element i området.



Illustrationskarta över området.

Samhällsservice

Föreslagen exploatering bedöms påverka Oskarströms samhällsservice positivt då kundunderlaget ökar.

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Ett stråk utmed Bruksgatan i planområdets norra del planläggs som allmän platsmark, park, med egenskapsbestämmelsen dagvattendike (dike₁) för att avleda dagvatten norrifrån. Infarten till området från Jutans väg säkerställs genom allmän platsmark, gata. En yta utmed Allégatan planläggs som allmän platsmark, gata, med syftet att en gång- och cykelväg ska anordnas (gc-väg₁). Gång- och cykelvägen kommer att placeras som närmast 3 meter från trädens stammar. Enligt trädinventeringen av allén rekommenderas att gång- och cykelvägen utförs på ett varsamt sätt så att

risk för skada på träden minskas. Detta kan ske genom att använda lätta maskiner och att man fyller ut på marken för att få ett bra underlag på gångvägen snarare än att man gräver bort och fyller på med annat underlag.

Strandskydd

En yta i den sydöstra delen av planområdet berörs av strandskydd då det ligger närmare än 100 meter från Nissan. Området utgörs till största delen av en gräsbeklädd yta med en smal asfalterad gångväg utmed Allégatan. Det är väl avskilt från Nissans strand genom både Brogatan, Allégatan och Jutans väg. Planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt eftersom området är väl avskilt från stranden och då allmänhetens tillgång till strandområdet inte kommer att påverkas. Det bedöms heller inte påverka växt- och djurlivet eftersom området ligger så pass lång ifrån strandområdet och då området inte hyser några högre naturvärden i nuläget. Den biotopskyddade lindallén utmed Allégatan kommer att finnas kvar.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i centrala Oskarström med närhet till service och kollektivtrafik och det finns ett behov av flerbostadshus inom tätorten. Kommunen åberopar därför det särskilda skälet för upphävande av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitlet 18 c §, punkt 5 - att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området. Området som omfattas av strandskydd upphävs genom en planbestämmelse om att strandskyddet är upphävt (a₁).

Biotopskydd

En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén utmed Allégatan, EnviroPlan-ning 2023-07-04. Enligt utredningen kan ett genomförande av detaljplanen vara mer gynnsamt för träden än dagens situation. Genom att ta bort befintlig asfalterad gångväg intill träden (rekommenderas även längs den östra trädraden) och anlägga en ny asfalterad gångväg längre ifrån träden kommer förutsättningar för en större ytbeläggning med bra genomsläpplighet skapas som möjliggör god vattenförsörjning till rötterna. Dock måste åtgärder genomföras med stor försiktighet för att undvika skada på träden. Planeringen och genomförande av markarbetet bör göras i samråd med person med grön kompetens.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga geoteknisk undersökningen, Awer Geoteknik 2024-01-26, finns det inga stabilitetproblem för planerad bebyggelse. Utifrån utförda beräkningar och erforderlig säkerhetsfaktor bedöms slänten vid Banvallen som stabil utifrån givna belastningsförutsättningar. Rasrisk för Bruksgatan och fastigheten Triangeln 2 ingår i stabilitetsanalysen då laster från trafik och befintlig 3-våningsbyggnad intill aktuellt område (Bruksgatan 17) utgör mindre last än nyttjad last i beräkning.

Det bedöms heller inte råda någon pågående erosion i området. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt att området ligger på sådant avstånd från Nissan gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt gällande säkerhetsfaktorer. En utförligare geoteknisk utredning rekommenderas i samband med projekteringen av området.

Kulturmiljöer och fornlämningar

På tidigt 1900-tal uppfördes arbetarbostäder (kaserner) inom området framför den gamla Jutfabriken. Arbetarbostäderna var uppförda i rött tegel med plåtklädda sadeltak. Dessa revs efter att fabriken lagts ner på 70-talet. Byggnaderna var utplacerade i ett pärlband framför fabriken och både arkitekturen och placeringen av huskropparna har varit vägledande i gestaltningen av förslaget.

Planförslaget möjliggör 6 flerbostadshus i 4 våningar med en högsta nockhöjd på 17,5 meter mot Allégatan och +39 meter över angivet nollplan för byggnaderna mot Bruksgatan. Nockhöjden motiveras av att byggnaderna placeras nedanför höjden och kommer på så vis att ta stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.



Illustrationsvy över hur det nya området kan gestaltas för att passa in i den omgivande kulturmiljön.

Lindallén utmed Allégatan som enligt den antikvariska förundersökningen utgör ett viktigt karaktärskapande elementet kommer att bevaras men säkerställs inte i detaljplanen utan skyddas av det generella biotopskyddet. Stentrappan upp till Bruksgatan föreslås flyttas och ges en annan placering vilket utgör ytterligare ett karaktärsskapande element i området.

Slutsatsen är att det nya området kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Eftersom den nya bebyggelsen förhåller sig till och knyter an till den kulturhistoriska

bebyggelsen bedöms inte påverkan och konsekvenserna för Jutanområdet som helhet att bli negativ. Planförslaget bedöms snarare medföra en positiv konsekvens vad gäller kulturmiljön i området i jämförelse med nuläget.

Parker och torg

Ett stråk utmed Bruksgatan planläggs som allmän plats, park. Här föreslås ett dagvattendike för att avleda dagvatten som kommer norrifrån.

Kompensationsåtgärder

Kompensationsåtgärder är inte aktuella för området.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg föreslås utmed Allégatan inom allmän platsmark gata med egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen knyts ihop med det befintliga gång- och cykelstråket utmed Brogatan och den rekreativsstig som går utmed Nissan söder om planområdet.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar underlaget för befintlig kollektivtrafik. Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger cirka 50 meter från planområdet. Oskarströms järnvägsstation med hållplats ligger cirka 200 meter norr om planområdet.

Biltrafik och gator

Huvudinfarten till området föreslås i söder från Jutans väg. Infarten planläggs som allmän platsmark, gata, för att även säkra åtkomsten för intilliggande fastigheter. Det kommer även att finnas en mindre gårdsgata som löper genom området för tillgänglighet, avfallshantering och renhållning, se illustrationskartan på sidan 23. Gårdsgatan placeras inom kvartersmark, plusmark.

Cykelparkering

Cykelparkering bör finnas i anslutning till entréerna. Det bör även finnas möjlighet att förvara sin cykel i ett väderskyddat/låst cykelförråd. Allt fler använder cykel som sitt enda färdmedel, vilket i förlängningen innebär att mer utrymmeskrävande cyklar såsom lådcyklar, trehjulingar och cykelvagnar, används i allt större utsträckning. Även detta är viktigt att beakta vid utformningen av cykelparkeringsplatser. Gällande parkeringsnorm för Halmstads kommun, antagen 2016-12-13, ska följas. Denna anger antal cykelparkeringsplatser som ska anordnas för bostäder med olika storlek samt för olika verksamheter. För bostäder ska exempelvis mellan 2 och 4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet beroende på lägenhetens storlek.

På innergården är det viktigt att det skapas gröna mötesplatser istället för parkeringsytor, därför anger detaljplanen att marken på innergården inte får användas till bilparkering. Cykelparkering får dock anordnas. Detaljplanen möjliggör uppförande av cykelförråd och väderskydd för cyklar på

innergården.

Bilparkering

Bilparkering ska anordnas som markparkering inom prickmarkerad kvartersmark i den södra delen av planområdet. Ytan får planbestämmelsen g för att möjliggöra markreservat för en gemensamhetsanläggning för parkering. Parkeringsytan föreslås planteras med träd för att dela upp parkeringsytan och lätta upp det hårdgjorda intrycket men detta regleras inte i planen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas som parallellparkering utmed gårdsgatan så att 25 meters gångavstånd till huvudentréer klaras.

Enligt parkeringsnormen för Halmstads kommun ligger planområdet inom zon 2 och bilplatsbehovet för flerbostadshus är 8 bilplatser/1000 kvm bruttoarea (BTA). I bruttoarea för beräkning av parkeringsplatser ska inglasande balkonger och komplementbyggnader inte ingå.

Antalet parkeringsplatser kan dock reduceras med upp till maximalt 25 % (dvs. 6 bilplatser/1000 m² BTA). Reducering kan göras om exploatören väljer att genomföra åtgärder för att minska efterfrågan på bilplatser, t ex ordna en bilpool, förbättra möjligheterna för cykelanvändande eller samnyttja parkeringsplatser mellan olika verksamheter/bostäder. Om en fastighet i zon 2 uppfyller kraven för god tillgänglighet till kollektivtrafik kan antalet bilparkeringsplatser reduceras med upp till 10 procent. Om en fastighet i zon 2 uppfyller kraven för mycket god tillgänglighet kan reduktion göras med upp till 20 procent. God tillgänglighet till kollektivtrafik innebär ett högsta avstånd om 400 meter fågelvägen, till närmaste hållplats. Mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik innebär ett högsta avstånd om 200 meter fågelvägen, till närmaste hållplats. Avsteg från parkeringsnormen kräver dock alltid en särskild redovisning i bygglovsskedet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Föroreningstransport från planområdet för planerad markanvändning ökar för varje föroreningstyp jämfört mot befintlig markanvändning. Utformas dagvattenlösningarna enligt förslag sjunker samtliga föroreningstyper för framtida situation till under eller till samma nivåer som för befintlig situation.

Eftersom planområdet kommer bidra med en förbättring eller samma belastning som för befintlig bedöms inte föreslagen utformning för planområdet ha en negativ påverkan på recipienten. På grund av att föroreningsbelastningen sjunker för de flesta ämnen bedöms i stället föreslagen dagvattenhantering förbättra recipientens möjlighet att uppnå MKN. Befintlig statusbedömning av recipienten visar att kvicksilver, bromerade difenyletrar samt försurning är det som belastar dess ekologiska och kemiska status. Föreslagen hantering av planområdets dagvatten försämrar inte i dessa kategorier.

Dagvatten

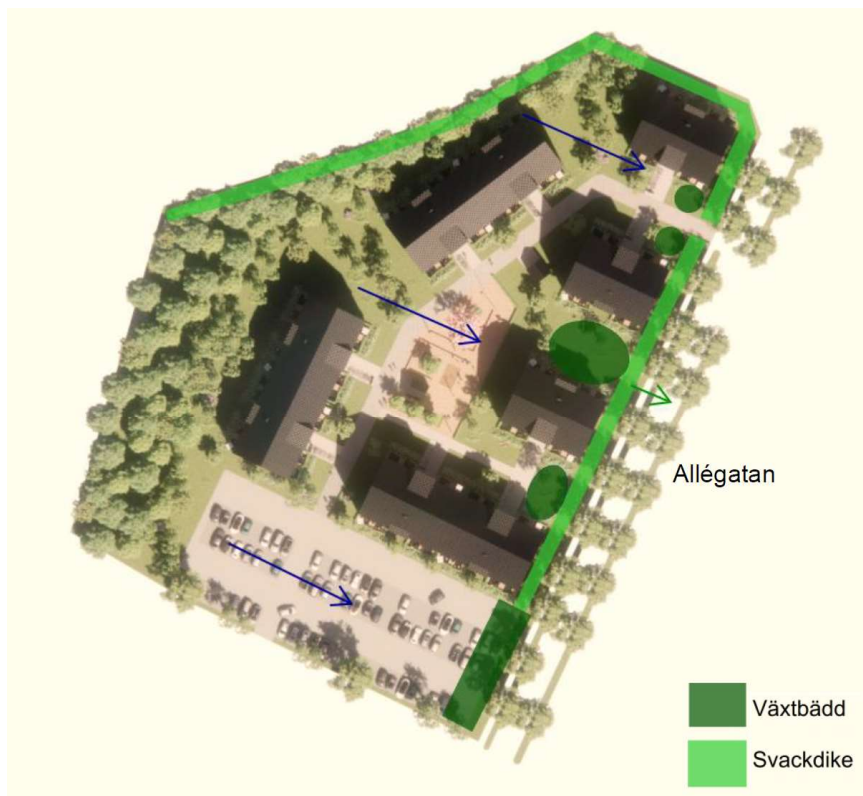
Enligt dagvattenutredningen (Sweco 2023-05-10) ska dagvattnet inom planområdet fördröjas så att flödena från ett framtida 20-års regn med klimatfaktor 1,3 (160 liter/sek) blir samma som flödena för ett befintligt 20-års regn (40 liter/sek). Dimensionerande flöden för befintlig och planerad markanvändning i planområdet har beräknats för ett 20-års regn med klimatfaktor 1,3.

För att kunna ta hand om dagvattnet, rening och fördröjning, samt omhänderta flöden från extremregn rekommenderas att ett svackdike utformas inom kvartersmark längs med planområdets östra del mot Allégatan och på allmän platsmark, park utmed Bruksgatan. Svackdiket kommer fungera som en översilningsyta för mindre regn. Det tar hand om dagvattnet från tak och lokalgator och parkeringar, samt hjälper till med avledning av stora volymer dagvatten vid extrema skyfall. Den del av svackdiket som går längs med planområdets norra/västra del föreslås endast ha en funktion vid större skyfall och ska inte hantera mindre regnflöden från Bruksgatan som går längs med svackdiket. Den del av det föreslagna svackdiket som går längs med Allégatan (östra sidan) ska hantera det dimensionerande flödet. Det planeras en infartsväg från Allégatan som ska anläggas lägre beläget än omkringliggande mark. Detta innebär att det föreslagna svackdiket behöver delas upp i två delar. Då avrinningsområdet till svackdiket norr om infartsvägen och längs med Allégatan inte är relativt stort anses denna sträcka kunna magasinera den dimensionerade volymen som leds hit. Vid större skyfall krävs här ett bräddutlopp till gata.

För att inte riskera att skada träden längs med Allégatan bör det planerade svackdiket att anläggas så nära byggnaderna inom planområdet som möjligt. Då svackdiket planeras läggas grunt och att det även ligger en gång- och cykelväg mellan trädallén och svackdiket bedöms inte träden påverkas negativt av det föreslagna diket.

Dagvatten från takytorna, lokalgatan och parkeringen föreslås i första hand avledas till nedsänkta växtbäddar, även kallat biofilter. Syftet med en växtbädd är att efterlikna naturliga processer och att dagvattnet fördröjs och renas lokalt. Växtbädden ger god rening och fördröjning samt ett estetiskt värde. I planområdets sydöstra del föreslås en nedsänkt växtbädd i anslutning till den planerade parkeringsytan. Växtbädden rekommenderas anläggas med en tät botten för att minimera infiltration till underliggande mark och grundvatten. Detta på grund av den föroreningsplym som identifierats i området. Övriga föreslagna växtbäddar antas kunna infiltrera vatten då mark- och miljöundersökningen rekommenderar att lokalt förorenade ytor inom planområdet schaktas bort, eller fylls igen med ren jord, innan exploatering. Ytan för dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen n₃, att minst 350 m² av marken ska utgöras av plantering i form av växtbäddar. Dagvattendiket utmed Allégatan behöver beaktas i genomförandet av detaljplanen men regleras inte i planen då kommunen bedömer att en sådan planbestämmelse inte har stöd i lagstiftningen.

Den geotekniska undersökningen visar att det är mer än 1,8 meter ner till grundvattnet. Föreslagna dimensioner på dagvattenanläggningarna ger ett maximalt djup på 1 meter. Nuvarande utformning av planområdet planerar en höjning av marken där de föreslagna dagvattenanläggningarna är placerade. Utifrån dessa aspekter bedöms därför att uppträngande grundvatten inte vara ett problem.



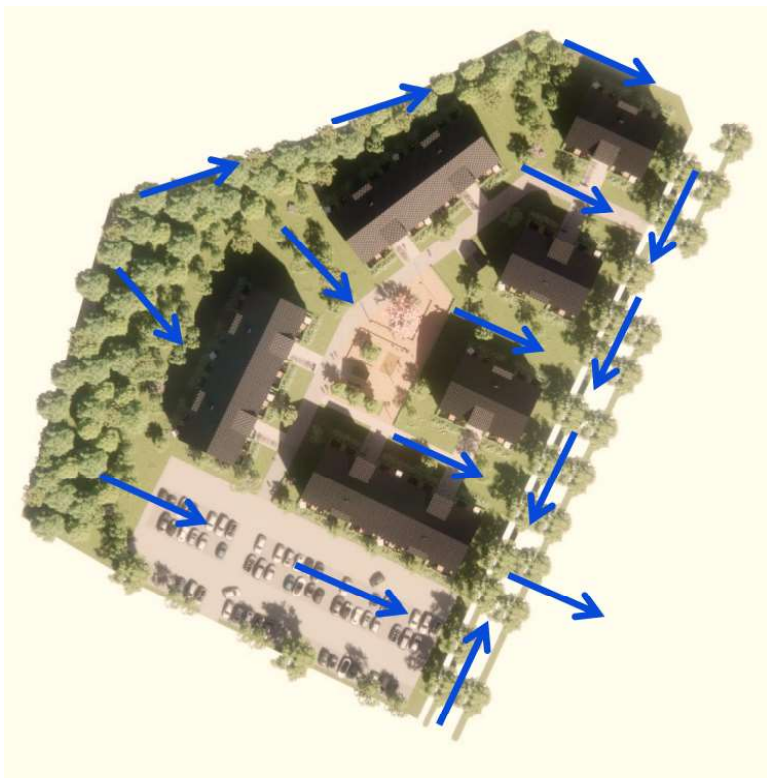
Föreslagna ytor för dagvattenhantering inom planområdet. Blå pilar visar flödesriktningen inom området (med nuvarande markhöjder). Grön pil visar ungefärlig placering av anslutningspunkten till befintlig dagvattenledning under Allégatan.

Skyfall

Avledning av skyfall sker ytligt inom planområdet. Det kan stanna i mindre lågpunkter inom området om det kan ske utan risk för skada för bebyggelse. Annars bör avledningen ske mot föreslaget svackdike i öster för att leda bort dagvattnet från bebyggelsen. Alternativt kan planområdet höjdsättas så att avledning sker mot parkeringsplatsen i söder, som i dagsläget planeras vara beläget lägre än resterande ytor inom planområdet. På så sätt kan parkeringsytan användas som en tillfällig översvämningsyta vid större skyfall.

Det föreslagna avskärande svackdiket längs med planområdets västra och norra sida (längs med Bruksgatan) kommer hindra uppströms skyfallsflöden från fastigheter och vägen från att rinna in i planområdet. I stället leds vattnet längs med Bruksgatan och Allégatan. Skyfallsflöden från både detta svackdike och ytavrinningen inom planområdet kommer sedan korsa över Allégatan vid dess lägsta punkt och vidare till en lågpunkt på andra sidan innan det slutligen rinner ut i Nissan.

Höjdsättningen av området är viktig då dagvattnet behöver ledas mot Allégatan för att kunna nå den befintliga utsläppspunkten under gatan samt kunna ledas längs med och tvärs över Allégatan vid större skyfall. I vidare arbete är det viktigt att området höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden, lågpunkter eller barriärer undviks där de kan orsaka skador.



Förslag på hur dagvattnet bör avledas ytligt inom planområdet vid skyfallsregn. Blå pilar visar ytlig avrinning.

Översvämningsrisk och dammbrott

Även om sannolikheten för översvämnning till följd av beräknat högsta flöde (BHF) i Nissan och dammbrott QKlass1 är låg har Halmstads kommun valt att ta höjd för denna risk i detaljplanen. I detaljplanen säkerställs en lägsta nivå för färdigt golv och entréer på +21,5 meter över nollplanet enligt RH2000. Därunder regleras att byggnadsdelar och grundkonstruktion ska utföras med vattentät grund (b₁) och att det inte får byggas källare (b₂). Med vattentät grundkonstruktion menas vattentät betong som är ogenomsläpplig för vatten. En vanlig betong är inte vattentät. Det är porerna i betongen som är potentiella transportvägar där vatten kan ta sig in och i förlängningen orsaka skada på betong och armering. Med rätt tillsatsmedel i betongen blockeras porerna, betongen blir vattentät och risken minskar för sprickbildning. Marken inom planområdet planeras även att höjas i samband med exploateringen så att entréerna hamnar på samma nivå som marken. För att underlätta detta införs en planbestämmelse om att stödmur på kvartersmark får uppföras till en maximal höjd om 1 meter (n₂).

Med dessa åtgärder anser Halmstads kommun att dammbrott Nissan QKlass1 är en acceptabel risk. Dammbrott är en relativt långsam process, där en damm töms allt eftersom beroende på hur stort brottet på dammen är. Den förmodade flodvågen som väntas följa vattenfåran förväntas inte slå mot planområdet, utan mot höjden och fabriken som ligger norr om planområdet samt mot Köpmansgatan på andra sidan Nissan. Inom planområdet kommer vattnet att höjas successivt både vid BHF och QKlass1 och det kommer sannolikt att finnas tid för evakuering av byggnaderna. Översvämnningen i ett BHF-flöde kan pågå en längre period, exakt hur länge är inte fastlagt. Troligtvis kommer en översvämnning i ett QKlass1-flöde pågå en kortare period. Det finns möjlighet

att komma fram till riskområdet vid översvämning från Bruksgatan och därigenom komma i säkerhet.

Störande verksamheter och farligt gods

Länsstyrelsens rapport "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" (meddelande 2011:19) ska efterlevas vid byggnation närmre än 150 meter från järnvägsspåret. Byggnation utmed Halmstad/Nässjö banan bör uppfylla krav enligt Väg-Låg. De byggnader som är placerade närmast järnvägen ges ett skydd i planen genom planbestämmelsen m₁ som anger att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av järnvägen (HNJ-banan). Planbestämmelsen anger även att entréer ska placeras på motsatt sida av järnvägen.

Förorenad mark

För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen har planförslaget omdisponerats och byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen. I den södra delen av planområdet föreslås istället en parkeringsplats som även ska fungera som en skyfallsyta.

I samband med exploatering av fastigheten bedöms att den översta 0,5–1 metern av jorden, där byggnader placeras, skiftas ut och ersätts med massor vilka ska klara aktuell markanvändning på platsen vilket är känslig markanvändning (KM). Detsamma gäller även områden där framtida grösytor, rabatter och dylikt ska anläggas. För att säkerställa detta har en planbestämmelse införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet anses risken för påverkan på människor och miljö vara låg.

Innan arbete i förorenade områden får påbörjas ska en anmälan enligt §28 i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan planerad start. Anmälan ska bland annat innehålla en beskrivning på hur förorenade massor avses att hanteras. Boverkets Byggregler anger att radonhalten i bostäderna i det färdigställda huset ska vara under gränsvärdet, som är 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att denna regel uppfylls.

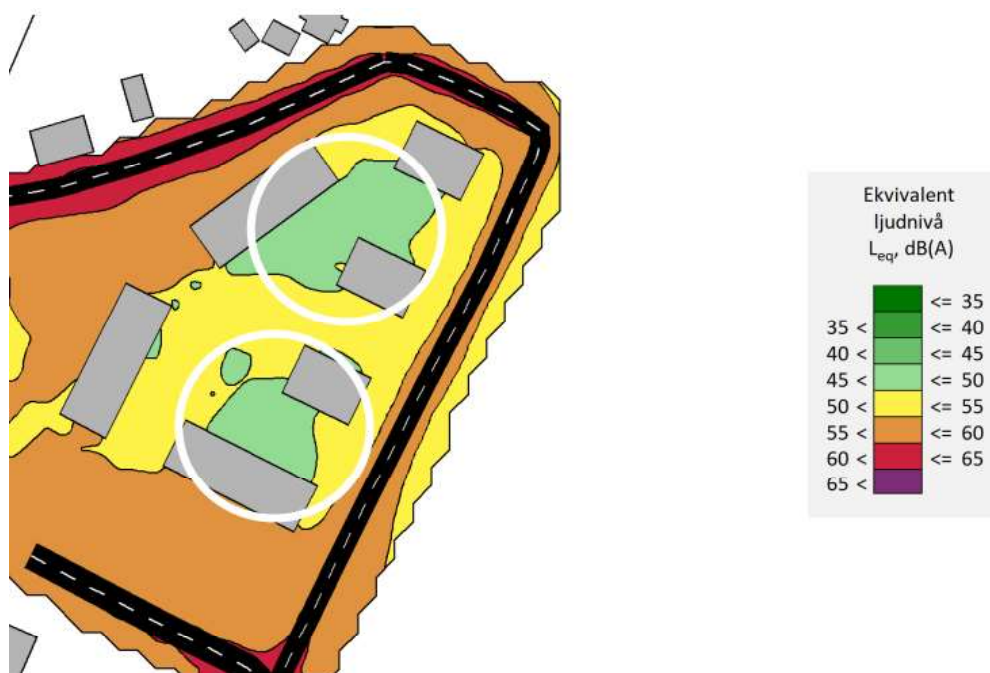
Vid normalradonmark, radonhalt i jordluften ca 10 000 till 50 000 Bq/ m³, ska radonskyddat byggnadsutförande tillämpas. Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ inomhusluft respektive 0,3 µSv/h. Ingen planbestämmelse behövs dock gällande radonskydd eftersom det regleras i BBR.

Buller

Byggnation enligt detaljplanen kommer att innebära fler fordonsrörelser inom planområdet, vilket kommer att höja bullernivån inom området. Bullerutredningen, Brekke & Strand Akustik AB 2023-03-03, visar på att den ekvivalenta ljudtrycksnivån klarar riktvärdet vid samtliga fasader och på samtliga våningsplan. Därmed innehålls riktvärdena för ny bostadsbebyggelse.

Den ekvivalenta ljudtrycksnivån för uteplatser överskrider på större delen av innegården utom vid den norra och södra delen. Den maximala ljudtrycksnivån från ett passerande godståg innebär att

riktvärdet överskrids på hela uteplatsen, även i områden som innehåller riktvärdena om ekvivalent ljudtrycksnivå från vägtrafik. Dock överskrids riktvärdet med mer än 10 dB på enbart några mindre ytor. I Trafikbullerförordningen anges följande: "5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00". Enligt Trafikverket planeras endast 8,7 godståg passera per dygn, det vill säga färre än fem gånger per timme. Beräknas istället den maximala ljudnivån utifrån ett passageratåg, beräknas en uteplats som innehåller riktvärdena kunna skapas i den norra och södra delen av innergården.



Kartan visar den beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivån för både väg och järnväg 1,6 m över mark. De vita ringarna anger ungefärligt ett område där den ekvivalenta ljudnivån beräknas klara riktvärdet.

Det beräknade resultatet visar att det är möjligt att bygga bostäder i området som uppfyller riktvärdena för Trafikbullerförordningen. Planförslaget innebär att den tillkommande trafiken ökar den ekvivalenta ljudtrycksnivån längs Bruksvägen och Brogatan. Detsamma gäller även för den maximala ljudtrycksnivån för vägtrafiken. Ljudmiljön i området bedöms ha ett högt värde eftersom bostäder planeras. Risken för negativ påverkan av buller inomhus bedöms vara låg eftersom riktvärdena klaras vid fasad.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n5). Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

Marknivåer

Dagvattenutredningen redovisar schematiskt markens lutning inom planområdet. Marken lutar huvudsakligen åt sydost och kommer att göra det även efter att marken anpassats efter den nya byggnationen. Området kommer att behöva fyllas upp med ca en meter i delarna mot Allégatan för att anpassa det till översvämningsrisken. Detaljplanen säkerställer att lägsta nivå för färdigt golv ska ligga på +21,5 meter. Stödmurar kan komma att behöva uppföras mot Allégatan. Slanter mot Bruksgatan och Triangeln 2 kommer att behöva anpassas efter den nya marknivån.



Illustrationsvy visar befintliga marknivåer från Bruksgatan.

Det kortaste avståndet mellan väggkant Bruksgatan och den planerade bebyggelsen är ca 12 meter med cirka 2–2,5 meters höjdskillnad. Nivåskillnaden i den mest kritiska punkten ger ett genomsnittligt fall om cirka 20%. På grund av svackdikets utbredning utmed Bruksgatan samt BBR-krav på marklutning från fasad blir dock lutningen högre varför slänten kommer få bindas med markarmering eller hanteras med stödmur. Anordningar för att ta upp nivåskillnaden placeras inom kvartersmark. Ställningstagande kan tas först under detaljprojektering.

Parkeringen kommer att ligga på en lägre nivå än innergården och fungera som skyfallsyta. Redovisade stödmurar mot Allégatan och parkeringen kan alternativt utföras som slanter. Ställningstagande kan tas först under detaljprojektering.



Illustrationsvy visar anslutningen mot parkeringen i söder.

Social hållbarhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Planen tillgodoser kraven i PBL och relevanta krav i dokument "Arbetsverktyg för en jämställd samhällsbyggnadsprocess", Halmstads kommun. En bilaga till dokumentet som redovisar sammanfattningsvis "åtgärder i planförslaget":

Bostäder ska prövas och centrumändamål ska prövas i bottenplan. Tillkommande bebyggelse ska förstärka möjligheten att bli hörd och sedd.

Positiva konsekvenser av planförslaget:

- Fler får möjlighet att bo i ett centralt läge.
- Möjligheten ökar till en gemensam lekmiljö för barn.
- Möjligheten finns att välja bort bilberoendet.
- Möjligheten för en ökad social kontroll av gård och gata.
- Ökad tillgång till ett bredare bostadsutbud i Oskarström.

Negativa konsekvenser av planförslaget:

- Biltätheten ökar och därmed bullernivån.

Planen medför övervägande positiva konsekvenser varför en social konsekvensbeskrivning inte bedöms behövas. Utformning av den lokala miljön och närheten till befolkade lokaler så att man blir sedd och hörd i det offentliga rummet spelar stor roll för tryggheten. Kvinnor och män har olika upplevelser. Planförslaget bedöms bidra till en ökad upplevelse av trygghet då bostäderna kommer att ge en ökad social kontroll och överblick genom ett ökat flöde av människor i området.

Andelen bostadsrätter i Oskarström är enligt handlingsprogrammet lågt. Planförslaget bedöms stärka denna andel och kan därmed bidra till ökad variation och mångfald av boende. Även det socioekonomiska indexet är lågt i området. Tillkommande bostäder kan förväntas öka värdet och ge ett tillskott av den boendeform som efterfrågas i Oskarström.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

E.ON. står för energidistributionen i området. Ny bebyggelse bör kunna ansluta till detta nät.

Ett E-område för en nätstation har placerats inom planområdets södra del. Avståndet mellan transformatorstationen och brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag är mer än 5 meter. Transformatorstationen är placerad så att den inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll kan säkerställas.

Byggnaderna bör i så stor utsträckning som möjligt förses med solceller, vilket möjliggörs i planen.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand, fördröjas och renas inom planområdet enligt framtagna dagvattenutredning, SWECO 2023-05-10. Därefter leds det till befintlig dagvattenservis och slutligen till recipienten Nissan. Maximalt tillåtet flöde från fastigheten till dagvattenservisen är 40 l/s.

Avfallshantering

Placering av miljöhus och lämning av restavfall samt hushållsavfall placeras så att lämning kan ske inom ett avstånd på 50 meter. Av arbetsmiljöskäl rekommenderas en dragväg på högst 10 meter. En kostnadseffektiv hantering sker dock med avfallsbehållare typ bottentömmande som står på mark eller djupbehållare nedgrävda i marken.

Miljöstationer föreslås placeras inne på gården. Det ska vara fri sikt på 3 meter mellan bebyggelse och gårdsgatan, på båda sidorna av gatan och det bör det endast planteras lågväxande växter inom detta område. HEM ser helst att man använder markbehållare till avfallshanteringen.

Utrymning vid brand

För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till 11 meter vilket motsvarar tre våningar. Byggnader över tre våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänsten medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska byggnadstekniska brandskyddskrav i Boverkets Byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor, följas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tid	Planprocessen	Byggprocessen
1:a kvartalet, 2021	Samråd	
3:e kvartalet, 2023	Granskning	
3:e kvartalet, 2024	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 byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Genomförande, drift
Allmänt VA-nät	Laholmsbuktens VA
El	E.ON.
Allmän platsmark	Halmstads kommun genom Teknik- och fastighetsförvaltningen
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör

Huvudmannaskap

Halmstads kommun är huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör den privatägda fastigheten Koltrasten 3 och del av den kommunägda fastigheten Oskarström 3:173. Detaljplanen möjliggör bostäder och centrumverksamheter i bottenplan på Koltrasten 3, som i befintlig detaljplan är planlagd för industri- och parkeringsändamål. Koltrasten 3 blir i detaljplanen nu utlagd som kvartersmark med ändamålen bostäder, centrumverksamheter och tekniska anläggningar, samt allmän plats med ändamålen gata och park. Detaljplanen möjliggör att Koltrasten 3 delas upp i flera fastigheter genom avstyckning.

Det område av Koltrasten 3 som i detaljplanen utgör allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering till Oskarström 3:173, alternativt annan kommunalägd fastighet. Avsikten är att marköverföringen ska grundas på en överenskommelse mellan parterna, vilket kommer att regleras i exploateringsavtalet som ska tecknas innan detaljplanen antas. Kommunen ansöker om fastighetsbildningen gällande marköverföringen.

Servitut & ledningsrätter

Koltrasten 3 belastas av följande inskrivna avtalsservitut som sträcker sig genom u-området i befintlig detaljplan; akt 13-IM1-98/5110.1, 13-IM1-98/5111.1 och 13-IM1-98/5112.1. Servituten avser elektriska ledningar och är till förmån för fastigheterna Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94. Befintligt u-område upphör i detaljplanen och istället placeras ett nytt u-område i planområdets västra del. För att genomföra detaljplanen fullt ut erfordras att berörda ledningar flyttas till det nya u-området. Om de berörda ledningarna flyttas behöver servituten hanteras. Hanteringen kan ske civilrättsligt genom att servituten upphävs och nya bildas eller att de ändras. Det kan även ske genom en lantmåteriförrättning där servituten efter lantmåterimyndighetens prövning ändras, alternativt upphävs och att nyupplåtelse därefter sker med servitut eller ledningsrätt. Beskrivna åtgärder avseende servituten och ledningarna är något som ska regleras mellan ledningshavare och markägare/exploatör.

Inom kvartersmarken med ändamålet tekniska anläggningar har E.ON. avsikten att anlägga en transformatorstation. Det aktuella markområdet kan upplåtas med ledningsrätt alternativt avstyckas till en egen fastighet. Åtkomst för ledningar till det aktuella markområdet sker genom u-områden.

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Inga u-områden läggs ut för dessa ledningar. En huvudledning genomkorsar kvartersmarken och för att genomföra detaljplanen fullt ut så behöver denna flyttas. Ledningen kan flyttas till det utrymme som i detaljplanen är utlagt som allmän plats med ändamålet park. Alternativt kan ledningen flyttas till området längs med Bruksgatan och Allégatan, vilket är utlagt som allmän plats med ändamålet gata i angränsande detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

Stora delar av planområdet omfattas av bestämmelser som begränsar möjligheterna till parkering. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning läggs ut för att möjliggöra tillgång till parkering för samtliga fastigheter inom planområdet i det fall avstyckning skulle ske från Koltrasten 3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

Kostnaderna för detaljplanearbetet samt därtill hörande utredningar har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kostnader för förändringar på allmän plats ska fördelas mellan kommunen och exploatören och regleras i exploateringsavtal mellan parterna.

Fördelningen av kostnader avseende flytt av ledningar är en fråga mellan ledningshavare och markägare/exploatör.

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Enligt gällande markavtal mellan Halmstads kommun och Skanova så är det den senare som ska bekosta eventuella flyttningar och ändringar av befintliga anläggningar inom planområdets allmänna platsmark.

Någon gatukostnadsersättning ska inte tas ut av exploatören.

Genom överenskommelse mellan Laholmsbuktens VA och exploatören kan servisledningarna för VA uppdimensioneras, detta bekostas i så fall av exploatören. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras enligt gällande VA-taxa.

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

Exploateringsavtal

Innan detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet som reglerar genomförandet av detaljplanen, ska godkännas av Halmstads kommun i samband med antagandet av detaljplanen. Bland annat kommer följande att anges i exploateringsavtalet:

Exploatören ska utan ersättning överlåta den del Koltrasten 3 som ska utgöra allmän platsmark till kommunen.

I detaljplanen omfattas av en del av den allmänna platsmarken av egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg. Exploatören ska bekosta anläggandet av en gång- och cykelväg inom egenskapsområdet.

I detaljplanen omfattas av en del av den allmänna platsmarken av egenskapsbestämmelsen dagvattendike. Exploatören ska bekosta anläggandet av ett dagvattendike inom egenskapsområdet.

Exploatören har för avsikt att anlägga en parkering i den södra delen av kvarteret. Från parkeringens in- och utfart fram till Allégatan ska exploatören bekosta upprustningen av den gata som är belägen inom allmän platsmark.

Kostnaden för fastighetsbildningen ska bekostas av exploatören.

Ersättningsskyldighet

Inte aktuellt i denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Andreas Persson, exploateringsingenjör
- Henrik Gustavsson, biträdande planarkitekt
- Hanna Billmayer, klimatanpassningsstrateg
- Kristian Eno, kommunekolog
- Shadab Amoor, trafikmiljöingenjör
- Hanna Sandqvist, landskapsingenjör
- Naser Adibi, projektledare
- Maria Eking, miljöutredare
- Henric Mårtensson, bygglovshandläggare
- Gert Hensvig, brandinspektör
- Ulf Wallinder, va-ingenjör LBVA
- Claes Andersson, planeringsingenjör HEM

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg
planchef

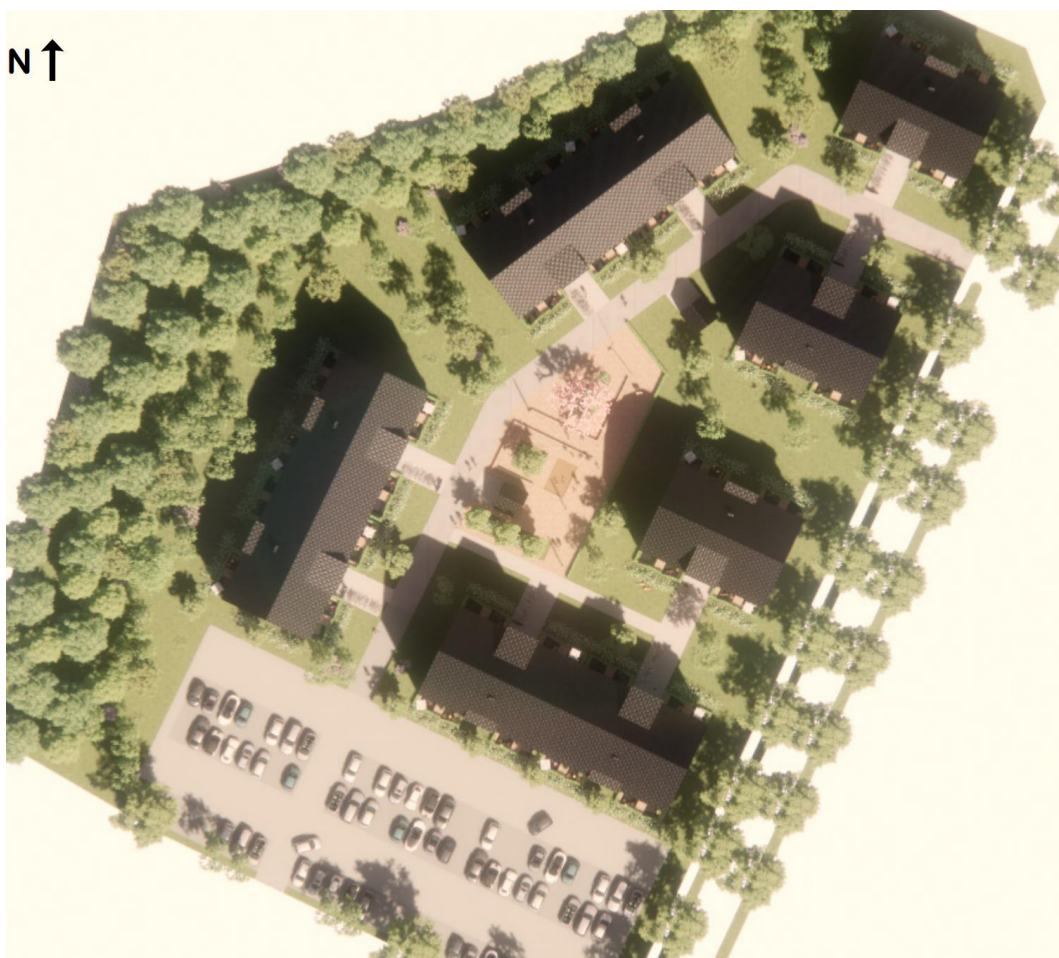
Hanna Roxhage
planarkitekt

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Koltrasten 3 i Oskarström,
Halmstads kommun

Datum 2023-09-01

Antagen av Kommunfullmäktige 2024-10-24



Titel

Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Koltrasten 3 i Oskarström, Halmstads kommun.

Beskrivning

Dokumentet utgör bilaga till planbeskrivning för detaljplan Koltrasten 3 i Oskarström, Halmstads kommun

Datum

2023-09-01

Utgåva

1

Beställare

Halmstads kommun

Framtaget av

ÅF Infrastructure AB

Sammanfattning

Samhällsutvecklingsavdelningen i Halmstads kommun har fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder samt centrum- och kontorsverksamhet på fastigheterna Koltrasten 3 och Oskarström 3:173 i Oskarström i Halmstads kommun. Planområdet är centralt beläget i Oskarström, söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. Koltrasten 3 är i privat ägo och Oskarström 3:173 ägs av Halmstads kommun. Planområdet omfattar en yta på cirka 15 000 m². Nuvarande detaljplan medger markanvändning för industri och parkering på delar av fastigheten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamhet i Oskarströms centrum. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en anpassning till befintlig kulturmiljö.

Länsstyrelsen anser att planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan och ska miljöbedömas. Utifrån länsstyrelsens yttrande över miljökonsekvensbeskrivningen avgränsning har dokumentet avgränsats till följande miljöaspekter; skyddade områden, dagvatten, geoteknik, förorenade områden, kulturmiljö, risk och säkerhet, översvämningsrisk och dammbrott samt buller. Skyddade områden omfattar bedömning av påverkan på riksintressen, strandskydd och en allé som omfattas av generellt biotopskydd.

I miljökonsekvensbeskrivningen jämförs detaljplanens miljöpåverkan med ett nollalternativ. Nollalternativet ska visa utvecklingen i området om planförslaget inte förverkligas. I kommunens översiktsplan Framtidsplan 2050 pekas Oskarström ut som ett område för utveckling och förtätning av befintlig tätort. Det innebär att i nollalternativet kommer den strategiska styrningen fortsatt vara att aktuellt område ska planläggas för bebyggelse. Vid fall då aktuellt planförslag inte genomförs bedöms således ändå en exploatering av området kunna bli aktuellt. Nollalternativet bedöms därmed medföra likartade konsekvenser som aktuellt planförslag i fråga om påverkan på markanvändning och markanspråk. För att erhålla en tydlig jämförelse i aktuell MKB används nuläget som huvudsakligt jämförelsealternativ.

Detaljplanen berör inte något riksintresse, däremot hamnar den sydöstra kanten av planområdet inom strandskyddat område. Detta kommer dock inte att påverka möjligheten till vattennära rekreation. I anslutning till planområdets östra gräns löper en biotopsskyddad allé utmed allégatans båda sidor. Allén kommer att bevaras och åtgärder för att skydda allén i samband med exploatering kommer att genomföras.

Efter exploatering av planområdet kommer ytorna att utgöras av större andel hårdgjorda ytor i form av tak och asfalterade ytor. Planförslaget kommer att innebära mer trafikytor än idag i form av vägar och parkeringsplatser. Denna typ av trafikytor förorenar dagvattnet mer än dagens markanvändning. I samband med exploatering av planområdet kommer därför reningsanläggningar för dagvatten att byggas, vilka kommer att förbättra föroreningsnivån i jämförelse med nuvarande markanvändning. Reningsanläggningarna bedöms förbättra möjligheterna att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för recipienten Nissan.

En skyfallsutredning samt riskbedömning beräknat på högsta flöden i Nissan har genomförts. Planområdet belastas av två huvudsakliga skyfallsstråk som leder till två lågpunkter i sydöst längs Allégatan och den planerade gång- och cykelbanan för att sedan avrinna österut mot Nissan. För att undvika skador på bebyggelse inom planområdet vid extrem nederbörd är det viktigt att bygga så att inga instängda

områden, lågpunkter och barriärer skapas samt att säkerställa att marken lutar ut från bebyggelsen. Sannolikheten för att översvämning ska inträffa i planområdet inom byggnadernas livslängd är dock liten. Resultaten från riskbedömningen visar på att sannolikheten för översvämning till följd av beräknat högsta flöde (BHF) och dammbrott i Nissan är låg. Men på grund av de stora konsekvenser en sådan översvämning skulle innebära har Halmstads kommun valt att vidta åtgärder inom detaljplaneområdet, såsom att sätta nivå för färdigt golv till 21,5 meter samt utforma planbestämmelser om vattentät grundkonstruktion och källarförbud. Vid både beräknat högsta flöde (BHF) och dammbrott kommer vattnet höjas successivt och därmed finns det sannolikt tid för evakuering och risknivån bedöms därmed vara acceptabel. En geoteknisk utredning har genomfört för planområdet. Utifrån resultatet bedöms stabiliteten inom området vara tillfredställande och ett genomförande av planen inte innebära några negativa miljöeffekter. I detaljprojekteringen föreslås en diskussion föras om behov föreligger om en mer detaljerad geoteknisk undersökning. Då fylljorden och sandmoränens beständighet bör verifieras på grund av förekomst av tegel, silt och lera inom planområdet.

Planområdet är behäftat med föroreningar i form av framför allt av PAH i yttlig jord över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) samt klorerade lösningsmedel i grundvattnet. I samband med en exploatering av området kommer föroreningarna att behöva avlägsnas och föroreningsituationen inom planområdet kommer att minska.

Planområdet ligger inom värdefullt kulturmiljöområde, vilket är utpekad i Kulturmiljöprogram för Halmstad. I den antikvariska förundersökningen som har utförts inom planområdet har två viktiga lämningar identifierats, allén och stentrappan, vilka kommer att bevaras. Vad gäller den nya bebyggelsen inom planområdet så har fasader och tak anpassats så att de ska passa in i omgivningen. Med vidtagna åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan att ge någon negativ effekt på kulturmiljön inom området. Planförslaget bedöms snarare bidra till att förstärka de kulturhistoriska värdena i närområdet och konsekvensen bedöms som positiv i jämförelse med nuläget.

Aktuellt planområde ligger cirka 60 meter från järnvägen mellan Halmstad-Nässjö som är utpekad riksintresse för kommunikationer. På järnvägen sker transport av farligt gods. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka transporten av farligt gods utmed järnvägen. Planområdet med byggnader befinner sig på lämpligt skyddsavstånd och med säkerhetshöjande åtgärder bedöms planen kunna genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker.

Exploateringen av området enligt detaljplanen kommer att innebära fler fordonsrörelser inom planområdet, vilket kommer att resultera i förhöjda bullernivåer. Enligt genomförd bullerutredning bedöms riktvärden för buller vid bostadsfasad klaras i hela planområdet. Dock ligger bullernivåerna över riktvärdena för uteplats. Den enda platsen där riktvärdena utomhus klaras är i norra delen av planområdet. I arbetet med detaljplanen har det säkerställts att det finns bullerskyddande uteplatser för samtliga boende i området.

Innehållsförteckning

1	Inledning	6
2	Bakgrund och syfte	6
2.1	Bakgrund	6
2.2	Nuläge	7
2.3	Plan- och miljöbedömningsprocessen	7
2.4	Miljökonsekvensbeskrivningens syfte	8
3	Beskrivning av planförslaget.....	9
3.1	Lokalisering	9
3.2	Planförslaget.....	9
3.3	Planförhållanden.....	11
3.4	Riksintressen och skyddade områden.....	13
3.5	Miljökvalitetsnormer	15
4	Alternativ.....	15
4.1	Nollalternativ	15
4.2	Alternativa lokaliseringar	16
4.3	Alternativ utformning.....	16
5	Avgränsning.....	16
5.1	Tematisk avgränsning	16
5.2	Geografisk avgränsning.....	17
5.3	Tidsmässig avgränsning	17
6	Metod och bedömningsgrunder.....	17
6.1	Bedömningsgrunder.....	17
6.2	Läsanvisning för konsekvensbedömningen.....	18
7	Miljökonsekvenser.....	19
7.1	Skyddade områden.....	19
7.2	Dagvattenhantering och risk för höga flöden i Nissan	22
7.3	Geoteknik.....	27
7.4	Förorenade områden och markradon.....	29
7.5	Kulturmiljö	33
7.6	Risk - Transport av farligt gods på järnväg	36
7.7	Buller.....	38
8	Jämförelse med miljö- och hållbarhetsmål.....	40
8.1	Globala hållbarhetsmål.....	40
8.2	Nationella miljökvalitetsmål	42
9	Slutsatser	43
10	Fortsatt arbete	45
11	Uppfyllande av kravet på sakkunskap.....	46
12	Referenser	47

1 Inledning

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har utarbetats av AFRY i dialog med Halmstads kommun. Rapporten utgör en MKB enligt Plan- och bygglagen (PBL) och de kompletterande bestämmelserna i miljöbalken (MB) samt Miljöbedömningsförordningen (2017:966). MKB:n utgör underlag för miljöbedömning av en ny detaljplan för bostäder med inslag av centrumverksamhet i Oskarströms centrum.

2 Bakgrund och syfte

2.1 Bakgrund

Samhällsutvecklingsavdelningen i Halmstads kommun har fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för bostäder samt centrum- och kontorsverksamhet inom fastigheterna Koltrasten 3 och Oskarström 3:173 i Oskarström i Halmstads kommun. Planområdet är centralt beläget i Oskarström, söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. Norr om planområdet ligger jutefabrikens industriområde och i söder går Brogatan som korsar Nissan, se Figur 1 nedan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamhet i Oskarströms centrum. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en anpassning till befintlig kulturmiljö.



Teckenförklaring

 Koltrasten 3

0 62,5 125 250 Meter

Figur 1. Karta över centrala Oskarström med planområdet markerat i rött

2.2 Nuläge

Fastigheten som planområdet omfattar heter ursprungligen "Oskarström 3:84, skifte 3" men har under planarbetets gång styckats av och heter numera "Koltrasten 3". Det tidigare namnet används dock fortsatt i arbetet med detaljplanen för att underlätta läsandet av utredningar som tillkommit före namnbytet. Planområdet omfattar fastigheten Koltrasten 3 som är i privat ägo och fastigheten Oskarström 3:173 som ägs av Halmstads kommun. Planområdet omfattar en yta på cirka 15 000 m². Nuvarande detaljplan medger markanvändning för industri och parkering på delar av fastigheten.

Den västra delen av planområdet utgörs av en skogsdunge och i den sydöstra delen finns en gräsyta. I den norra delen finns en grusplan som i dagsläget används som parkering. Centralt i område mot Allégatan i öster finns en hårdgjord yta på cirka 300 m² med lämningar efter en riven förskola. Öster om planområdet finns ena sidan av den allé som löper från Brogatan fram till Jutefabriken. Genom planområdet från öster till väster löper en gångväg med en gammal stentrappa upp till Bruksgatan. Stentrappan är tillsammans med allén det enda som finns bevarat från den tidigare bruksmiljön med arbetarbostäder från förra sekelskiftet. I Figur 2 ses en flygbild över planområdet med nuvarande markanvändning.



Figur 2. Planområdet (markerat i rött) och nuvarande markanvändning (Bild: Planbeskrivning, Halmstads kommun)

2.3 Plan- och miljöbedömningsprocessen

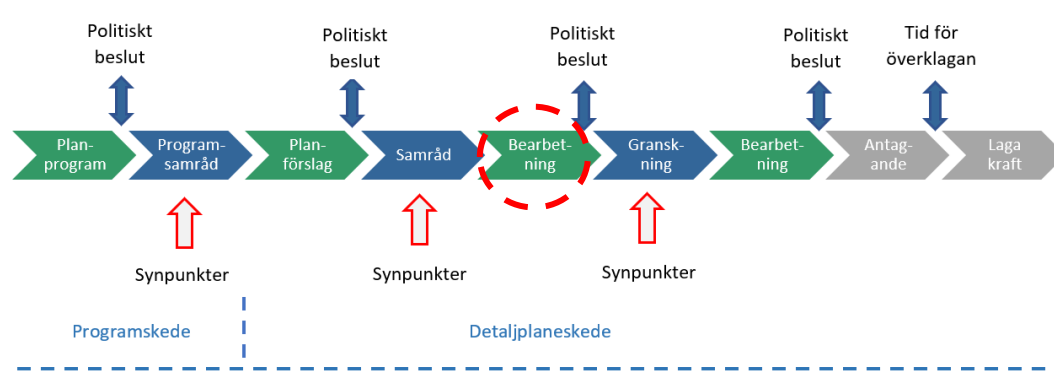
En plan som bedöms medföra betydande miljöpåverkan (BMP) omfattas av krav på en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap. I syfte att ta reda på om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har Halmstads kommun genomfört en undersökning enligt 6 kap. 6–7 §§ miljöbalken och enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11a §.

Halmstads kommun har genomfört en behovsbedömning om huruvida detaljplanen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån denna bedömde kommunen att ett genomförande av planen inte skulle antas innebära betydande miljöpåverkan.

Samråd genomfördes under perioden 17 februari - 17 mars 2021. Under samrådet yttrade sig länsstyrelsen och ansåg att den föreslagna planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan bland annat avseende risk för översvämning samt risk för människors hälsa på grund av trafikbuller och markföroreningar samt negativ påverkan på kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer (MKN) och biotopskyddsområde.

Med anledning av länsstyrelsens yttrande har Halmstads kommun således beslutat att en strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB ska upprättas inför att planen går upp för granskning. MKB:ns innehåll avgränsas huvudsakligen till det förslag till innehåll som länsstyrelsen meddelat i yttrande daterat 12 juli 2021, se närmare beskrivning av MKB:ns avgränsning i kap 5.

Plan- och miljöbedömningsprocessen görs i enlighet med beskrivningen i Figur 3. Under perioden för MKB:ns framtagande befinner sig planprocessen för denna detaljplan under *bearbetning*, efter första samråd. Detaljplanen planeras att gå upp för granskning under hösten 2023.



Figur 3. Schema för plan- och miljöbedömningsprocessen. Planprocessen befinner sig nu under bearbetning inför granskning, se röd cirkel.

2.4 Miljökonsekvensbeskrivningens syfte

Det övergripande syftet med miljöbedömning av detaljplaner är att integrera miljöaspekterna i planarbetet, så att en hållbar utveckling främjas. Därtill syftar miljöbedömningen också till att möjliggöra en samlad bedömning av den inverkan de olika alternativen till markanvändning får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. MKB:n ska belysa direkta och indirekta effekter som planens genomförande medför på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, samt på hushållningen med mark, vatten och andra resurser och den fysiska miljön i övrigt. Den utgör ett beslutsunderlag för kommunens politiker inför antagande av planen, men syftar också till att ge alla berörda en samlad bild av planens miljökonsekvenser.

MKB:n ska även innehålla uppgifter om lokalisering, utformning och omfattning, förslag på alternativa lösningar, uppgifter om rådande miljöförhållanden, nollalternativet (det vill säga om planen inte genomförs) samt vilka åtgärder som planeras för att förebygga, hindra, motverka eller avhjälpa negativa miljöeffekter.

Genom miljölagstiftningens krav på att upprätta en MKB för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan förväntas följande behov bli tillgodosedda:

- att så miljöanpassade lösningar som möjligt eftersträvas.
- att allmänhetens insyn och möjligheter att påverka projektet säkerställs.
- att förväntade effekter och konsekvenser av planens miljöpåverkan redovisas öppet och fullständigt innan ansvariga myndigheter beslutar om projektets genomförande.

Den första punkten förutsätter att miljöfrågorna hanteras löpande och integrerat under projektets gång. Allmänhetens insyn och möjlighet att påverka tillgodoses i första hand genom att samråd hålls och att planhandlingar och MKB görs tillgängliga för allmänheten.

3 Beskrivning av planförslaget

3.1 Lokalisering

Planområdet är beläget centralt i Oskarström som ligger i nordöstra delen av Halmstads kommun längs med Nissans dalgång. Fastigheten ligger söder om Bruksgatan och väster om Allégatan. Norr om planområdet ligger jutefabriken industriområde och i söder går Brogatan som korsar Nissan, se Figur 3. Med sitt centrala läge har planområdet nära till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik, skola, offentlig och kommersiell service och rekreation. I nära anslutning till det aktuella området finns goda möjligheter för pendling till andra delar av kommunen genom tåg eller buss.



Figur 4. Planområdets lokalisering i Oskarströms tätort i Halmstads kommun (Karta: Lantmäteriet/OptiWay AB)

3.2 Planförslaget

Planförslaget innebär förtätning med byggnader för bostadsändamål samt centrum- och kontorsändamål centralt i Oskarströms tätort. Förslaget medger byggnader på 4 våningar med totalt cirka 120 bostäder. Detaljplanen möjliggör för sex flerbostadshus i fyra våningar på en total byggnadsarea på 3 400 m² inklusive komplementbyggnader och balkonger. I bottenplan kommer det att tillåtas centrumverksamhet i form av handel, service och kontor.

Tillfart till området planeras i söder från Allégatan och Jutans väg, och det kommer finnas en mindre gårdsgata som löper genom området för att säkerställa tillgänglighet, avfallshantering och renhållning. Största delen av parkeringsplatserna planeras vid södra infarten till området och parkeringsplatser för funktionsvariationer föreslås anordnas som parallellparkering utmed servicegatan för att säkerställa att 25 meters gångavstånd till huvudentréer klaras. Vidare föreslås även en ny gång- och cykelväg anläggas utmed Allégatan, med cykelparkering i anslutning till entréer. Se illustration över planområdet i **Fel! Hittar inte referenskölla..**



Figur 5. Illustrationskarta (Bild: Planbeskrivning, Halmstads kommun)

Arkitekturen och placeringen av arbetarbostäderna inom området för den gamla Jutefabriken har varit vägledande i gestaltningen av planförslaget. För att bebyggelsen ska passa in i den omgivande miljön kommer hänsyn tas till skala, proportioner och materialval vid utformning av området. För att vidare anpassa området till intilliggande värdefull kulturmiljö föreslås nättare byggnadskroppar samt att byggnaderna mot Allégatan ska vara gavelställda mot gatan. Placeringen av byggnaderna möjliggör att siktlinjer bevaras mellan husen och att mer grönska får plats mellan byggnaderna.

Dagvatten tas om hand inom området och renas i växtbäddar, vilket säkerställs i planen genom att minst 200 m² av området som föreslås för dagvattenfördröjning ska vara plantering. Ett stråk utmed Bruksgatan planläggs som park där ett dagvattendike föreslås för avledning av det dagvatten som kommer norrifrån. Den gröna inramningen i området förstärks av den lindallé som kantar Allégatan.

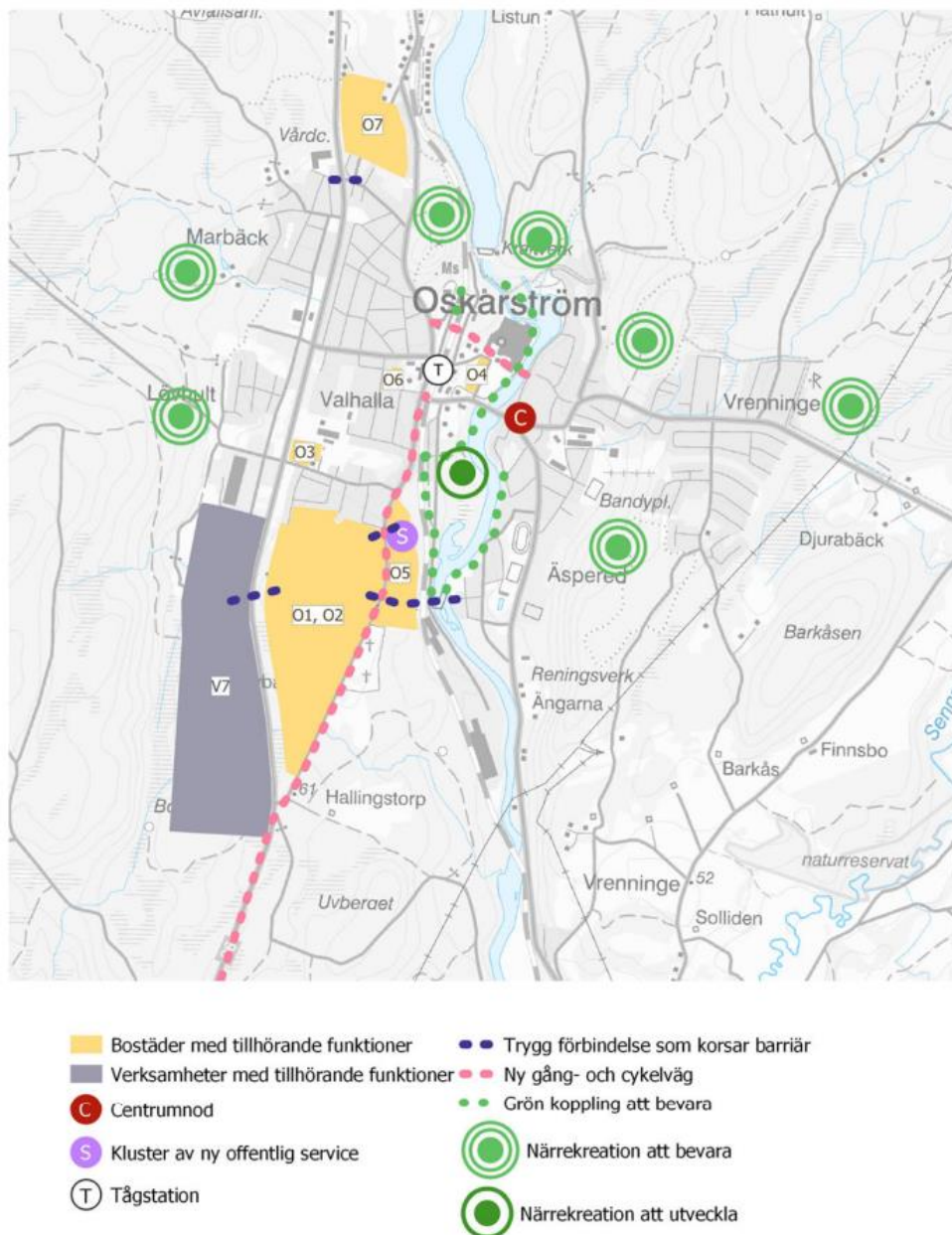
Vidare planeras det för tillskapandet av en gårdsyta på minst 400 m² centralt i området i syfte att tillskapa en större gemensam utemiljö för lek, rekreation och vila.

Sammanfattningsvis bedöms positiva aspekter av den föreslagna planen vara boende i centralt läge med närhet till service och kommunikationer vilket gör det möjligt att välja bort bilen. Gemenskap och social inkludering lyfts också som positiva aspekter utifrån bebyggelsens utformning. En negativ aspekt som lyfts är antalet fordonsrörelser förväntas öka i området och därmed även bullernivån.

3.3 Planförhållanden

3.3.1 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050 (lagakraftvunnen 2022-08-14, pekas Oskarström ut som ett servicesamhälle i det nordöstra stråket längs väg 26 och Nissans dalgång. Oskarström är idag kommunens näst största ort. Orten har idag ett utbud av offentlig service som förslås utvecklas ytterligare genom bebyggelseutveckling i form av bostäder, verksamheter och service. Vidare framgår av översiktsplanen att det finns möjligheter till förtätning centralt i orten. Det aktuella planområdet pekas ut som ett mycket strategiskt beläget område, O4, för blandad bebyggelse med övervägande delen bostäder i flerbostadshus, se Figur 6 nedan.



Figur 6. Användning av mark- och vattenområden Oskarström, Framtidsplan 2050, Halmstads kommun. Ungefärligt läge för aktuellt planområde är O4.

3.3.2 Gällande detaljplaner

Föreslaget område ligger inom detaljplan 1380K-P846 från 1991. Den gällande planen medger för fastigheten Oskarström 3:84 skifte 3 bland annat industri och parkering. Planen har ingen genomförandetid kvar.

3.3.3 Bostadsförsörjningsprogram

Den aktuella planen finns medtagen i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016 - 2030 (antaget av kommunfullmäktige 2017-02-28). I programmet anges att 50 bostäder planeras att byggas inom aktuellt planområde fram till år 2025.

3.4 Riksintressen och skyddade områden

3.4.1 Riksintressen

I miljöbalken 3 kap. finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Hushållningsbestämmelserna rör främst mark- och vattenområden, men även kulturmiljö och friluftslivet. I miljöbalken anges att områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada eller försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. I miljöbalken 4 kap. har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena, som i de flesta fall är stora, har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem.

Planområdet berörs inte av några riksintressen, se Figur 7. Järnvägen, Halmstad Nässjö Järnväg (HNJ), som går väster om fastigheten är utpekad som *riksintresse för kommunikationer* enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Delen mellan Hyltebruk och Halmstad är av särskild betydelse för den regionala utvecklingen eftersom den förbinder Hyltebruk med Väst kustbanan. Banan används för gods- och persontransporter.

Norr om Oskarström ligger Havstenshult, vilket är ett riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området utgörs av tydliga välutbildade terrasser som visar landskapets utveckling. Söder om Oskarström är Nissans dalgång ner till mynningen i havet utpekad riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Naturtyper som finns i området är sjöar och vattendrag, odlingslandskap, kulturlandskap och exempel på aktiviteter är kanot, strövande och fritidsfiske.

Närmaste Natura 2000-områden är i väster Biskopstorp och Vapnö mosse, i norr Johansfors-Nissaström och i öster Virsehatt. Dessa områden är belägna 3 till 4 kilometer från aktuellt planområde.

Den föreslagna detaljplanen bedöms inte komma att medföra någon negativ påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.



Figur 7. Karta över riksintressen runt om planområdet. Kartan är hämtad från Länsstyrelsen Informationskarta Halland. Planområdet är markerat med röd stjärna.

3.4.2 Strandskydd

Strandskyddet regleras i 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna. Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddszonen upp till 300 meter om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Inom ett strandskyddsområde är det förbjudet att utföra vissa åtgärder. Kommunen och länsstyrelsen kan meddela dispens för vissa åtgärder om det finns särskilda skäl och strandskyddets syfte inte motverkas. Kommunen kan även upphäva strandskyddet genom en särskild planbestämmelse i detaljplan om det finns särskilda skäl.

Den sydöstra kanten av planområdet ligger knappt 80 meter från Nissan och hamnar således inom strandskyddat område. Se utförligare beskrivning i kap 7.1 Skyddade områden.

3.4.3 Generellt biotopskydd

Den trädallé som löper längs med Allégatans båda sidor omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Åtgärder som påtagligt kan skada allén får därför inte ske. Länsstyrelsen får i enskilda fall medge dispens från förbudet om det finns särskilda skäl.

Utgångspunkten i planförslaget är att allén ska bevaras. Eventuell påverkan under byggskedet och skyddsåtgärder beskrivs och bedöms mer utförligt i kap 7.1 Skyddade områden.

3.5 Miljökvalitetsnormer

Plan- och bygglagen 2 kap. 10 § anger att planer ska följa de miljökvalitetsnormer (MKN) som meddelats med stöd av miljöbalken 5 kap. eller tillhörande föreskrifter. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller och syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange vilka föroreningsnivåer eller störningsnivåer som kan godtas utan fara för olägenheter.

För den här MKB:n är det miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och buller som är relevanta och dessa miljökvalitetsnormer beskrivs och behandlas under kapitel 7.2 Dagvatten, 7.7 Buller.

4 Alternativ

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en MKB innehålla en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. Nedan beskrivs de alternativ som utretts inför aktuellt planförslag samt det så kallade nollalternativet.

4.1 Nollalternativ

4.1.1 Definition av nollalternativ

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska planförslaget i MKB:n jämföras med ett så kallat nollalternativ. Nollalternativet beskriver planområdets sannolika utveckling ifall den föreslagna detaljplanen inte genomförs.

I kommunens översiktsplan, Framtidsplan 2050, pekas Oskarström ut som ett område för utveckling och förtätning av befintlig tätort. Det innebär att i nollalternativet kommer den strategiska styrningen fortsatt vara att aktuellt område ska planläggas för bebyggelse. Vid fall då aktuellt planförslag inte genomförs bedöms således ändå en exploatering av området kunna bli aktuellt.

4.1.2 Konsekvenser av nollalternativet

I bedömningen av nollalternativets konsekvenser tas hänsyn till att beslutade planer i övrigt genomförs och till övrig utveckling av betydelse för planområdet.

Nollalternativet bedöms medföra likartade konsekvenser som aktuellt planförslag i fråga om påverkan på markanvändning och markanspråk, då området kommer tas i anspråk på ett liknande sätt även i nollalternativet. Det innebär att även nollalternativet bedöms leda till negativa konsekvenser med avseende på buller, konsekvensen beror dock på bebyggelses utformning. En exploatering av området bedöms ge ingen eller positiv påverkan på förorenade områden och kulturmiljö. Konsekvenser för skyddade områden bedöms vara små och riskerna med avseende på närhet till järnväg med transport av farligt gods bedöms som acceptabla.

För att erhålla en tydlig jämförelse i aktuell MKB används nuläget som huvudsakligt jämförelsealternativ för planförslagets konsekvenser under avsnitt 7 Miljökonsekvenser.

4.2 Alternativa lokaliseringar

I miljökonsekvensbeskrivningen ska rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd identifieras, beskrivas och bedömas.

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra avvägningen för den framtida markanvändningen i kommunen. Halmstads kommun har därför tagit fram översiktsplanen Framtidsplan 2050. Planerna sätter upp riktlinjer för kommunens utveckling och innehåller beskrivning och rekommendationer för mark- och vattenanvändning samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. En översiktsplan är inte juridiskt bindande.

I översiktsplanen med tillhörande hållbarhetsbedömning anges alternativa utbyggnadsstrukturer för kommunen och ett antal områden lämpliga för förtätning har identifieras. I samtliga alternativ (planförslag, nollalternativ samt alternativ 1 och 2 som har studerats i översiktsplanens hållbarhetsbedömning) anges Oskarström som ett strategiskt läge för bebyggelseutveckling och föreslås växa med bostäder, service och verksamhetsområde. Planområdet pekas inte ut specifikt, men tätare bostadsformer föreslås bland annat vid befintlig tågstation (Koltrasten 3) för att ta tillvara det servicenära läget. I översiktsplanen anges minst 50 bostäder inom området, medan planförslaget föreslår cirka 120 bostäder. Andra områden för bostadsutveckling som har pekats ut i Oskarström är i södra och norra delen av orten samt centralt vid Valhallaskolan (se **Fel! Hittar inte referensskälla.**).

4.3 Alternativ utformning

Under arbetet med planförslaget har Halmstads kommun arbetat med olika utformningsalternativ inom fastigheten löpande och gjort avvägningar avseende flera miljöaspekter kopplade till framför allt kulturmiljö, förorenad mark, buller och övriga utredningar som genomförts som underlag för planen. Aktuell utformning är en kompromiss mellan planförslagets syfte och de värden som finns på platsen. Följande avvägningar har gjorts och legat till grund för den slutliga utformningen av planförslaget:

- Antal bostäder/exploateringsgrad kopplat till buller
- Byggnaders placering kopplat till förorenad mark
- Gestaltning och byggnadshöjder har anpassats till kulturmiljövärden i området
- Planbestämmelser kopplat till dagvatten och risk för översvämning
- Geoteknisk undersökning som underlag till översiktlig projektering
- Skyddsbestämmelser med säkerhetsåtgärder gällande områdets utformning kopplat till trafikering av farligt gods på järnvägen Halmstad/Nässjö banan.

5 Avgränsning

En miljökonsekvensbeskrivning ska belysa sådant som är av vikt för det aktuella projektet, det vill säga de väsentliga miljökonsekvenserna som kan inverka på människors hälsa, miljö och hushållning av resurser. Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2021-07-12 meddelat vilken avgränsning MKB:n bör ha.

5.1 Tematisk avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas tematiskt till att behandla de miljöaspekter som länsstyrelsen i sitt yttrande bedömt kan komma att innebära betydande miljöpåverkan och ska miljöbedömas. Detta innefattar aspekterna skyddade områden,

dagvatten, geoteknik, förorenade områden, kulturmiljö, risk och säkerhet, översvämningssrisk och dammbrott samt buller. Skyddade områden omfattar bedömning av påverkan på riksintressen, strandskydd och allén som omfattas av generellt biotopskydd.

Övriga miljöaspekter bedöms inte påverkas i någon stor omfattning och kommer därför behandlas inom planbeskrivningen.

5.2 Geografisk avgränsning

MKB:n redovisar både konsekvenser inom planområdet och, när det är relevant, konsekvenser utanför planområdet. I de fall påverkan sker utanför planområdet används ett så kallat influensområde, som antas vara den geografiska yta i planens närområde som direkt och indirekt kan påverkas av planens genomförande. Radien på ytan som antas påverkas är i utgångsläget cirka 500 meter från planområdet åt alla håll. Den geografiska avgränsningen kan dock variera beroende på vilken aspekt som påverkas. I det fall påverkan bedöms uppstå på längre avstånd från planområdet beskrivs det i kapitel 6 för den aktuella aspekten.

5.3 Tidsmässig avgränsning

För bedömning av miljöeffekterna av detaljplanen utgås i första hand från år 2024 då aktuell detaljplan planeras antas. Planens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Konsekvensbedömningarna i MKB:n avseende störningar under byggnationstiden utgår från detta.

6 Metod och bedömningsgrunder

Miljökonsekvenser av planförslaget jämförs med nollalternativet och nuläget. För beskrivning av konsekvenser av nollalternativet se 154.1.2. Bedömningarna omfattar tillfälliga och bestående effekter som uppstår på kort och lång sikt. I bedömningen inkluderas indirekta (sekundära) och kumulativa (samverkande) effekter, både positiva och negativa konsekvenser redovisas. Bedömningarna görs utifrån förutsättningen att detaljplanen genomförs fullt ut.

Bedömningarna i denna MKB har genomförts av personer med miljövetenskaplig examen eller motsvarande samt yrkeserfarenhet av miljökonsekvensbeskrivningar.

6.1 Bedömningsgrunder

I arbetet med konsekvensbedömning vägs **värdet** på berörda intressen samman med **påverkan** och **effekt** för att ge en **konsekvens**. Konsekvensbedömningen sker i tre steg: *påverkan*, *effekt* och *konsekvens*.

Värde (alternativt *känslighet*) beskriver de värden som finns i planområdet och i influensområdet som kan komma att påverkas av verksamheten eller åtgärden. Värden inom respektive miljöaspekt/miljöintresse kategoriseras enligt skalan högt värde, måttligt värde eller lågt värde och för ett lokalt, regional och nationellt perspektiv.

Påverkan – är den förändring av fysiska förhållanden som projektets genomförande medför. Det kan handla om exempelvis ljud, utsläpp av föroreningar, förlust av värdefulla naturmiljöer, ökat antal transporter i området och så vidare. Påverkan kan vara lokal, regional eller nationell samt vara permanent eller temporär.

Effekt – beskriver den betydelse som påverkan (förändringen) bedöms få för förekommande värden i omgivningen, det vill säga påverkans storlek och omfattning. Direkta effekter uppkommer som en omedelbar följd av till exempel fysiskt intrång, ljud eller påverkan på vatten. Indirekta effekter uppkommer sekundärt till följd av en åtgärd.

Vilken/vilka effekter som uppstår till följd av en påverkan måste relateras till områdets specifika förutsättningar, det vill säga vilka värden som förekommer och utsätts för påverkan, och deras känslighet. I ett område med få värden kan således effekterna förväntas bli av mindre skala, medan effekterna på en plats med höga värden eller värden med hög känslighet förväntas bli större. Värderingen av effekten görs med hänsyn till relevanta bestämmelser, exempelvis miljöbalkens hushållningsbestämmelser, vedertagna rikt- eller gränsvärden och gällande miljökvalitetsnormer.

Konsekvens är en värdering av vad miljöeffekterna medför för de intressen som berörs. Vid värderingen av konsekvenserna utgår bedömningen ifrån värdets/intressets känslighet, hur många som är berörda, miljövärdets betydelse samt hur stor förändringen bedöms bli. Om intressena eller aspekterna har högt värde, till exempel höga naturvärden, och miljöeffekten är stor eller måttlig, blir konsekvensen måttligt negativ.

Konsekvenserna värderas enligt följande skala: stor negativ konsekvens, måttlig negativ konsekvens, liten negativ konsekvens, obetydlig konsekvens eller positiv konsekvens. En lokal konsekvens blir generellt lägre värderad jämfört med om planförslaget medför regionala eller nationella konsekvenser för miljöaspekten.

Tabell.1 Matris som illustrerar bedömningsmetodik i MKB.

Aspektens värde/känslighet	Miljöeffekt, ingreppets/störningens omfattning			
	Stor negativ påverkan/effekt	Måttlig negativ påverkan/effekt	Liten negativ påverkan/effekt	Obetydlig eller positiv påverkan/effekt
Högt värde	Stor negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens	Obetydlig eller positiv konsekvens
Måttligt värde	Stor negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens	Obetydlig eller positiv konsekvens
Lågt värde	Måttlig negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens	Obetydlig eller positiv konsekvens

6.2 Läsanvisning för konsekvensbedömningen

I kapitel 7 kommer miljökonsekvenser för respektive miljöaspekt att redovisas. Avsnitten är uppbyggda så att förutsättningarna med föreslagen detaljplan beskrivs, följt av bedömning av planförslagets konsekvenser. Avsnittet avslutas med förslag på åtgärder som syftar till att minska de negativa effekterna av planförslaget samt en sammantagen bedömning utifrån matrisen med bedömningsskalan.

I kapitel 8 kommer planens påverkan på miljö- och hållbarhetsmål att redovisas. En samlad bedömning av planens miljöpåverkan kommer att göras i kapitel 9.

7 Miljökonsekvenser

7.1 Skyddade områden

I miljöbalken 7 kap. finns bestämmelser om skyddade områden, till exempel naturreservat, biotopskyddsområde eller nationalpark samt strandskydd. Det finns också så kallat generellt biotopskydd för vissa lätt identifierbara naturtyper, bland annat alléer, stenmurar och småvatten i jordbruksmark och åkerholmar.

7.1.1 Förutsättningar

7.1.1.1 Generellt biotopskydd

Inom planområdet finns en dubbelsidig lindallé med totalt 24 lindar längs med Allégatan, se Figur 8. Allén planterades i samband med Jutefabrikens uppförande i slutet av 1800-talet.



Figur 8. Lindallén som löper utmed planområdets östra gräns. Foto hämtad från Google maps.

I detaljplanen planeras det för en gång- och cykelväg som kommer hamna som närmast tre meter ifrån träden. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet, enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och det råder förbud mot åtgärder som kan riskera att skada värdet.

Under sommaren 2023 utfördes en inventering av lindallén där samtliga tolv träd, på den västra sidan av allén mot planområdet, besiktigades på detaljnivå i syfte att analysera trädens tillstånd samt planens eventuella påverkan på allén. Resultatet från inventeringen visar att träden i lindallén är välmående, där trädens vitalitet är god och inga tydliga skador eller angrepp är synliga utöver tidigare beskärning (EnviroPlanning AB, 2023).

7.1.1.2 Strandskydd

Området som omfattas av strandskydd för Nissan ligger i detaljplanens östra hörn. Det utgörs till största delen av en gräsbeklädd yta med en smal asfalterad gångväg utmed Allégatan. Området är väl avskilt från Nissans strand genom både Brogatan, Allégatan och Jutans väg. Totalt rör det sig om cirka 925 m² som ligger inom strandskyddat område, se Figur 9.



Figur 9. Området som omfattas av strandskydd har ungefärligt markerats ut med röd polygon. Svart markering visar detaljplaneområdet.

7.1.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

I ett nollalternativ bedöms trädens vitalitet framgent som måttliga med anledning av att trädens rötter ligger trångt vid asfalten och inte har den plats de behöver. Vid ett genomförande av detaljplanen skulle den befintliga asfalterade gångvägen intill träden tas bort och en ny asfalterad gångväg anläggas längre ifrån träden. För träden skulle detta innebära en större ytbeläggning med bra genomsläpplighet vilket möjliggör god gasutbyteskapacitet och vattenförsörjning till rötterna. I samband med detta finns även goda möjligheter att gynna träden ytterligare genom att öka mängden väl-dränerad jord för trädens rötter (EnviroPlanning AB, 2023). Sammantaget bedöms ett genomförande av föreslagna detaljplan kunna vara mer gynnsamt för träden än nollalternativet.

Planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt eftersom området är väl avskilt från stranden och då allmänhetens tillgång till strandområdet inte kommer att påverkas. En gång och cykelväg föreslås utmed Allégatan som kopplas ihop med en stig som finns utmed Nissan söder om planområdet. Det bedöms heller inte påverka växt- och djurlivet eftersom området ligger så pass långt ifrån strandområdet och då området inte hyser några högre naturvärden i nuläget. Därmed kommer strandskyddets syfte kunna upprätthållas trots ett upphävande av strandskydd inom planområdet.

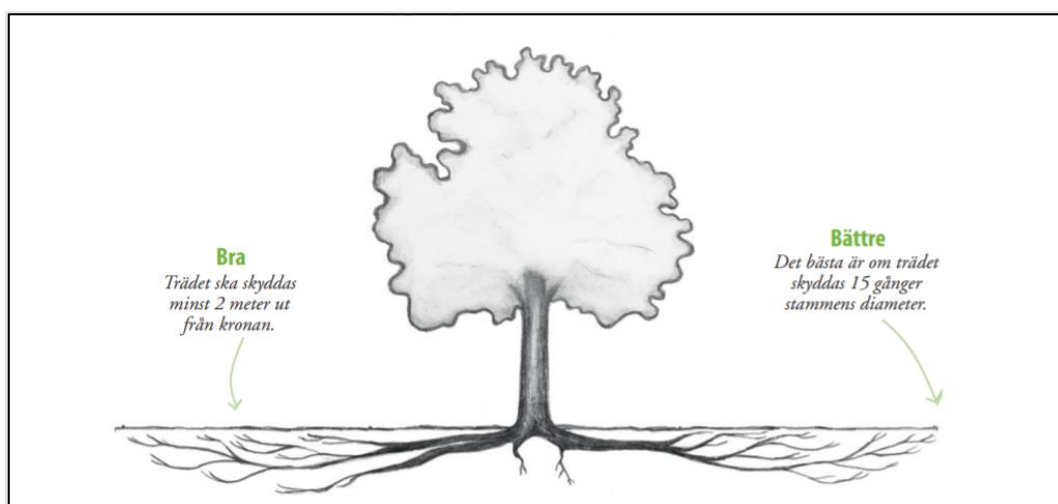
Nulägesalternativet innebär att området inte blir bebyggt och grönområdena kommer fortsatt vara kvar och växa sig större inom området. Strandskyddet inom området kommer inte att upphävas och tillgängligheten till vattennära områden kommer fortsatt vara god.

Påverkan på skyddade områden från detaljplanens genomförande bedöms sammantaget ha en låg effekt och ge en *liten negativ konsekvens* jämfört med nuläget om föreslagna åtgärder genomförs. Jämfört med nollalternativet bedöms konsekvensen vara likvärdig eller obetydlig eftersom det alternativet också innebär någon form av exploatering i området.

7.1.3 Åtgärdsförslag

Träd i städer är viktiga att bevara då träd skapar värdefulla funktioner så som skugga, insynsskydd och temperaturreglering. Träd ger också karaktär till områden och äldre

träd kan också ha ett kulturhistoriskt värde och vara betydelsefulla miljöer för till exempel lavar, insekter och fåglar. Med anledning av detta behöver särskild försiktighet vidtas vid arbete nära allén i samband med entreprenaden. Allén behöver tydligt märkas upp så att inte träden och dess rötter tar skada. I Figur 1010 ses en principskiss hur långt ut rötterna sträcker sig från trädkronan. Att tänka på i samband med arbete nära träd är att trädets rötter inte går speciellt djupt ner eftersom det behöver syre. Det flesta av trädets rötter finns från markytan och ner till cirka en halv meter under markytan. Längre ner finns främst stödjande rötter som är viktiga för trädets stabilitet.



Figur 10. Principskissen visar hur trädets rotsystem sträcker sig långt utanför trädkronan, ungefär femton gånger stammens diameter. Skissen är hämtad från Länsstyrelsernas skrift "Skydda trädena vid arbeten" (Länsstyrelserna)

För att undvika skador på allén i samband med entreprenad kommer försiktighetsåtgärder krävas ifall det genomförs markarbete i trädens närhet. Det säkraste sättet att förhindra att rötterna på träden skadas är att upprätta ett trädskyddsområde. De generella rekommendationerna är att träd som är 21 - 65 centimeter i stamdiameter ska ha ett skyddsavstånd på minst 10 meters radie mätt från stammens mitt. För träd som är 66 - 100 centimeter i stamdiameter är skyddsavståndet istället 15 meter.

Anläggandet av gång- och cykelvägen hamnar i det här fallet inom skyddsavståndet och trädkronan för samtliga träd i allén. Eftersom det inte går att hålla sig utanför skyddsområdet för de åtgärder som planeras inom planförslaget, rekommenderas att anläggningen utförs på sådant sätt att risk för skada på träden minskas. Detta innebär exempelvis arbete med lätta maskiner samt att marken fylls ut för att få ett bra underlag på gångvägen snarare än att man gräver bort och fyller på med annat underlag. Eventuellt markarbete bedöms ha relativt låg påverkan på trädkronorna, men beror på höjden av arbetsmaskiner. Genom att beskära trädkronorna mot planområdet, innan arbete under trädkronorna påbörjas, kan risken för oönskade skador på träden minimeras (EnviroPlanning AB, 2023).

Ifall schaktning genomförs bidrar det till att stora jordvolymmer med rotförekomst nära träden kommer att försvinna samt att fysiska skador kan uppstå på rotsystemet. Effekterna av detta leder ofta till sämre vatten- och näringsupptagning för träden samt att skadorna på rötterna kan ge upphov till svamp- och rötangrepp som på sikt sprider sig in i trädets stam. Vid schaktning där det finns rotförekomst ska all schakt utföras

så skonsamt för rötterna som möjligt. Vid förekomst av mindre mängd finrötter (mindre än 5 centimeter i diameter) kan konventionell grävteknik, exempelvis grävmaskin användas då dessa nybildas relativt fort. Där det påträffas grövre rötter (större än 5 centimeter i diameter) eller vid en rät rotmatta, ska schaktmetoder som åstadkommer en så liten skada som möjligt på rotsystemet användas (EnviroPlanning AB, 2023). Skulle rötter ta skada och/eller behöva kapas ska detta göras med ett rent snitt och alltid i samråd med beställaren. Rötter som friläggs ska alltid hållas fuktiga.

För att undvika att marken runt trädets rötter kompakteras får ingen uppställningsplats av fordon eller förvaring av material ske inom 15 gånger stammens diameter (mäts i brösthöjd), vilket är avståndet som definieras som trädets skyddszon. Området kring träden där tunga fordon inte får framföras ska tydligt markeras ut och ska vara minst två meter från kronans ytterkant, men gärna så stort som möjligt upp till 15 gånger stammens diameter. Finns det risk för att stammen kan ta skada, ska denna brädas in. Om länsstyrelsens skrift, *skydda träden vid arbete*, används som krav vid markarbeten bedöms negativ påverkan på allén kunna undvikas.

Vid åtgärder inom strandskyddat område behöver dispens från skyddet sökas hos länsstyrelsen enligt 7 kap. 18 § miljöbalken alternativt genom en planbestämmelse. Aktuellt område behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i centrala Oskarström med närhet till service och kollektivtrafik och det finns ett behov av flerbostadshus inom tätorten. Kommunen åberopar därför det särskilda skälet för upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 18 c §, punkt 4 miljöbalken, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området.

7.2 Dagvattenhantering och risk för höga flöden i Nissan

I samband med framtagande av detaljplanen har dagvatten- och skyfallsutredningar utförts av SWECO (SWECO, 2021) (SWECO, 2023). Syftet med utredningarna har varit att utreda möjligheten till omhändertagande av dagvatten inom planområdet utifrån framtida förutsättningar samt förslag på dagvattenhantering. Syftet med utredningarna har även varit att säkerställa att planerade åtgärder inte påverkar planområdets recipient, vilket är Nissan, och förutsättningarna att uppnå beslutad miljö kvalitetsnorm (MKN). Utredningen har även behandlat lokalisering av risker vid extrema skyfall och översvämningsnivåer och om det krävs åtgärder för att anpassa planen mot sådana risker.

Inför framtagandet av detaljplanen har även en riskanalys med avseende på översvämning utförts av Halmstads kommun (Billmayer, 2021). Planområdet ligger på en yta där det finns risk för översvämning vid höga flöden i Nissan och vid dammbrott.

7.2.1 Förutsättningar

Dagvattenhantering

Det finns ett utbyggt VA-nät inom området. I planområdets östra del i nivå med befintlig byggnad finns ett dagvattenrör som leder dagvattnet till dagvattennätet under Allégatan. Dagvatten från planområdet avleds sedan till vattenförekomsten Nissan som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN). Den ekologiska statusen för Nissan har bedömts som måttlig baserat på fisk och försurning. Den kemiska statusen uppnår ej god till följd av att halten kvicksilver och bromerade difenyleter överskrider sin

miljökvalitetsnorm. Halten kvicksilver och difenyleter bedöms vara hög i alla ytvattenförekomster i Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall.

Grundvattenytan varierar i området, men kan ansättas till 1,5 meter under befintlig markyta. Baserat på grundvattnets nivå bedöms uppträngande grundvatten inte vara något problem.

Områdets dimensionerade rinnhastighet bedöms vara 0,1 meter/sekund. I nuläget sker avrinning på mark på en rinnsträcka av 150 meter och beräknad längsta rinntid för befintligt område är således 25 minuter. Efter exploatering planeras istället avvattning på mark med en rinnsträcka på 100 meter, vilket kommer ge en rinntid på 17 minuter.

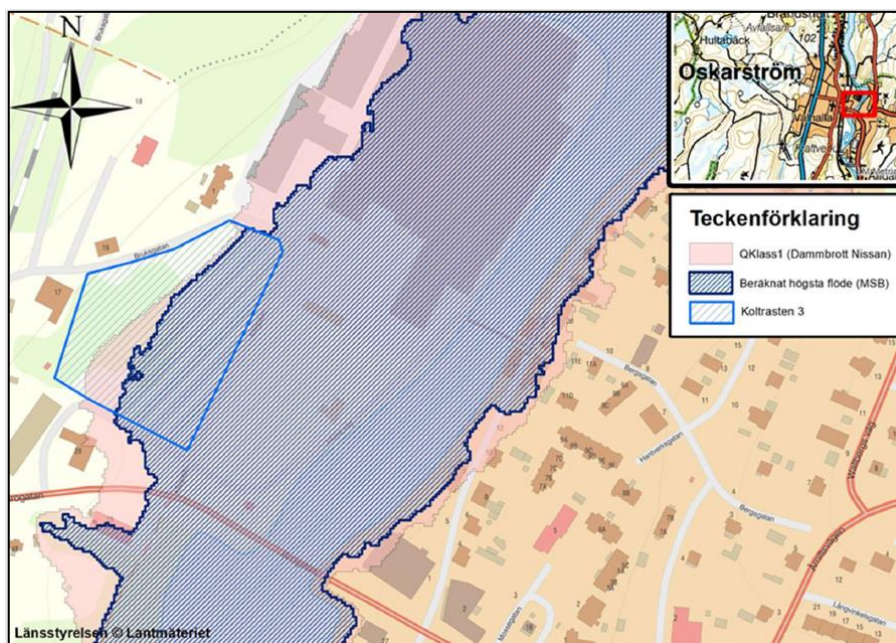
Det dimensionerade flödet har beräknats utifrån ett 20-års regn till 40 liter/sekund före exploatering respektive 160 liter/sekund efter exploatering. Inom planområdet ska dagvattnet fördröjas så att flödena från ett framtida 20-års regn blir samma som flödena för ett befintligt 20 års regn. För att erhålla erforderlig fördröjning krävs en magasineringsvolym på minst 140 m³. Dagvattensystemen dimensioneras för att ta hand om mer dagvatten än behövligt ur fördröjningssynpunkt för att kunna ge dagvattnet tillräcklig rening.

Föreslagna dagvattenlösningar, se avsnitt 7.2.3, bedöms ge erforderlig fördröjning samt rening av dagvattnet. Regnbäddarna skulle kräva en yta på 340 m² och svackdiken skulle kräva en yta på 360 m² (SWEKO, 2023).

Skyfalls- och översvämningsshantering

I framtiden förväntas extrema väderhändelser så som skyfall att öka. Skyfall kan definieras som en regnhändelse som är större än det regn för vilket dagvattensystem har dimensionerats. Sannolikheten för att översvämning ska inträffa inom planområdet i samband med beräknat högsta flödet och dammbrott i Nissan är 0,1% under 10 år och 1% under 100 år. Utifrån detta har en riskberäkning genomförts, där framräknat värde ligger mellan 1–25 där ett värsta scenario är 25. Resultatet från riskberäkningen visar på en medelhög risk med ett värde på 5.

Planområdet belastas av två huvudsakliga skyfallsstråk som leder till två lågpunkter i sydöst längs Allégatan och den planerade GC-banan, för att sedan avrinna österut mot Nissan. Det föreligger även översvämningssrisk inom planområdet vid ett beräknat högsta flöde-scenario från Nissan samt vid ett QKlass1-scenario för dammbrott, se Figur 11. Qklass 1 innebär störst konsekvens vid ett dammbrott. För en beskrivning hur beräknat högsta flöde och dammbrott har räknats ut, se vidare i *Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84* (SWEKO, 2021) och *Riskanalys översvämning Koltrasten 3* (Billmayer, 2021)



Figur 11. Kartan visar både översvämningsytan för beräknat högsta flöde i Nissan samt dambrott i Nissan. Kartan hämtad från Riskanalysen (Billmayer, 2021)

7.2.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Planområdets markanvändning kommer efter exploatering att utgöras av en större del hårdgjorda ytor så som takytor och asfalterade ytor. Detta innebär att en del dimensionerade flödet baserat på ett 20 års regn förväntas öka från 40 liter/sekund till 160 liter/sekund. Planförslaget innebär också mer vägar och parkeringsplatser än i nuläget och denna typ av trafikytor förorenar dagvattnet mer än dagens markanvändning. Om ingen rening av dagvattnet sker, kommer föroreningstransport från planområdet efter exploatering öka till både halt och mängd jämfört med befintlig markanvändning.

I samband med exploatering av planområdet kommer reningsanläggningar för dagvatten att byggas, vilka kommer att förbättra föroreningsnivån i jämförelse med nuvarande markanvändning. Halmstads kommun har inte någon dagvattenpolicy med bestämda målvärden för föroreningshalter i dagvattnet, utan utgångspunkten för detaljplaner är att inte få en ökad föroreningsbelastning på recipienten, utan att istället försöka bidra med förbättring. Utformas dagvattenlösningarna enligt förslag, sjunker alla föroreningstyper för framtida situation till under eller till samma nivåer som för befintlig situation. Föreslagen utformning för planområdet bedöms således inte ha en negativ påverkan på recipienten. På grund av att föroreningsbelastningen sjunker för de flesta ämnen, bedöms istället föreslagen dagvattenhantering förbättra recipientens möjlighet att uppnå MKN. Befintlig statusbedömning av recipienten visar att kvicksilver, bromerade difenyletrar samt förurning är det som belastar dess ekologiska och kemiska status, Föreslagen hantering av planområdets dagvatten försämrar inte dessa kategorier.

Konsekvenser vid skyfall kan innebära direkta skador på exempelvis byggnader, infrastruktur samt minskad framkomlighet till följd av översvämmade vägar och järnvägar. Översvämningskatastrofer kan även innebära fara för liv. Vid skyfall kommer vattnet att ansamlas mot de lägsta punkterna längs den planerade GC-banan och Allégatan, se **Fel! Hittar inte referensskälla..** Att hantera skyfall handlar om att på ett kontrollerat

sätt avleda vatten till en förutbestämd plats så att konsekvenserna av skyfallet blir så små som möjligt. Sannolikheten för att översvämning ska inträffa i planområdet inom byggnadernas livslängd, vilket normalt räknas till 100 år, är liten. I avsnittet 7.2.3 beskrivs Halmstads kommuns åtgärdsförslag för att minska risker i samband med översvämning. Efter föreslagna åtgärder har Halmstads kommun gjort en ny riskberäkning där risktalet har minskat från fem till två och översvämningsrisken bedöms därmed vara acceptabel. Detta då vattnet kommer höjas successivt vid både beräknat högsta flöde (BHF) och vid dammbrott i Nissan och att det därmed sannolikt finns tid för evakuering av byggnader.

Sammanfattningsvis bedöms dagvattnets påverkan på recipienten ha en positiv effekt på recipienten med föreslagna åtgärder. Vad gäller översvämningsrisken så bedöms risken som acceptabel med föreslagna åtgärder. Den samlade bedömningen är att planförslaget medför *ingen eller positiv konsekvens* med avseende på dagvattenhantering och påverkan på recipient i jämförelse med nuläget. Konsekvenserna av nollalternativet bedöms vara samma som planförslaget.

7.2.3 Åtgärdsförslag

Dagvattnet föreslås i första hand avledas till nedsänkta växtbäddar för att efterlikna en naturlig process, fördröja dagvattnet och rena det lokalt, se Figur 12. I planområdets sydöstra del föreslås en nedsänkt växtbädd i anslutning till den planerade parkeringsytan. Växtbädden rekommenderas på grund av den föroreningsplym som finns i området att anläggas med en tät botten för att minimera infiltration till underliggande mark och grundvatten (se avsnitt 7.4 Förorenade områden). Övriga föreslagna växtbäddar antas kunna infiltrera vatten då mark- och miljöundersökningen rekommenderar att lokalt förorenade ytor inom planområdet schaktas bort och fylls igen med ren jord innan exploatering. Ytan för växtbäddarna säkerställs i planen genom att minst 200 m² av området som föreslås för dagvattenfördröjning ska vara plantering.

De nedsänkta växtbäddarna bör utrustas med dräneringsledning i botten för att undvika att vatten blir stående vid torrväder och dränering kan antingen ledas till svackdike eller direkt till befintlig dagvattenledning. Det rekommenderas att en kupolbrunn installeras på samma höjd som toppen av den övre magasineringszonen i växtbäddarna för att dagvatten snabbt ska kunna ledas bort från planområdet vid skyfall.

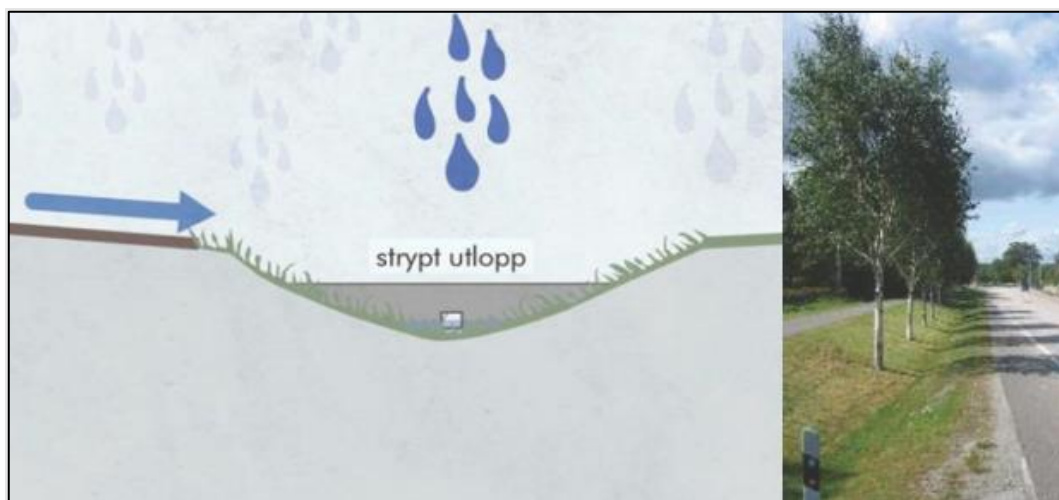


Figur 12. Illustration av nedsänkt växtbädd. Illustrationen är hämtad från dagvattenutredningen. (SWEKO, 2021).

Svackdiken är grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med gräsvegetation. Rening kan ske genom sedimentering och fastläggning samt genom infiltration av vattnet främst vid låga flöden.

Den del av svackdiket som går längs med planområdets norra/västra del föreslås endast ha en större funktion vid skyfall och inte hantera mindre regnflöden. Längs planområdets östra del mot Allégatan och utmed Bruksgatan rekommenderas ett svackdike för att omhänderta det dimensionerade flödet, det vill säga dagvatten från tak, lokalgator och parkeringar samt även stora volymer dagvatten vid extrema skyfall, se Figur 13. En infartsväg från Allégatan planeras anläggas lägre än omkringliggande mark, vilket innebär att föreslaget svackdike behöver delas upp i två delar. Då avrinningsområdet till svackdiket norr om infartsvägen och längs med Allégatan inte är relativt stort, anses denna sträcka kunna magasinera den dimensionerade volymen som leds hit. Vid större skyfall krävs ett bräddutlopp till gatan.

För att inte riskera att skada träden längs med Allégatan bör det planerade svackdiket anläggas så nära byggnaderna inom planområdet som möjligt. Marken inom planområdet planeras även höjas i samband med exploateringen, vilket ytterligare säkerställer att trädrötterna inte kommer till skada.



Figur 13. Illustration av ett svackdike till vänster samt foto på svackdike till höger. Illustrationen är hämtad från dagvattenutredningen. (SWEKO, 2021).

Om dagvattenlösningarna utformas med ovan nämnda förslag kommer föroreningshalten i dagvattnet att sjunka till samma nivå eller lägre än nuvarande markanvändning. Dagvattenreningsanläggningarna ska vara dimensionerande för att ta hand om ett 20-års regn. Med denna dimensionering genomgår majoriteten av dagvattnet som avrinner från planområdet rening. För att upprätthålla funktionen i föreslaget dagvattenhanteringssystem krävs kontinuerligt underhåll. Det rekommenderas att tas fram en plan både för kortsiktigt och långsiktig drift och underhåll och när dagvattenhanteringssystemen behöver bytas ut.

I vidare arbete är det viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd och för att undvika skador på bebyggelse inom planområdet är det viktigt att bygga så att inga instängda områden, lågpunkter och barriärer skapas samt att marken ska luta ut från bebyggelsen. För att undvika skador på bebyggelsen rekommenderas att marken precis intill byggnaderna är 30 centimeter högre än intilliggande lågpunkter. Ytavrinning med självfall över markytan inom planområdet ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdiga golvnivå (FG). Ytavrinning med självfall över den planerade GC-banan och Allégatan ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas FG-nivå inom planområdet.

På grund av att planområdet ligger nära vattendraget Nissan behöver man även ta hänsyn till höga flöden i Nissan. Enligt Boverkets tillsynsvägledning (Boverket, 2022) bör bebyggelse inte lokaliseras till områden som hotas av översvämning, utan bör lokaliseras över beräknat högsta nivå för sjöar och hav eller nivån för beräknat högsta flöde i vattendrag. Översvämningsrisk från skyfall går aldrig helt att undvika, men som ett minimum bör ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Effekten av förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd bör också beaktas. Resultaten från riskbedömningen gällande översvämningsrisk visar på att sannolikheten för översvämning till följd av beräknade högsta flöde och dammbrott i Nissan är låg. På grund av de stora konsekvenser en sådan översvämning skulle få har Halmstads kommun valt att vidta åtgärder inom detaljplaneområdet. Åtgärder som kommer att vidtas är att sätta en nivå för färdigt golv på 21,5 meter enligt RH2000 samt utforma planbestämmelser om vattentät grundkonstruktion och källarförbud. Ytterligare åtgärder är att det i Halmstads kommun pågår ett beredskapsarbete för att se över storskalig evakuering, där även Oskarström är inkluderat.

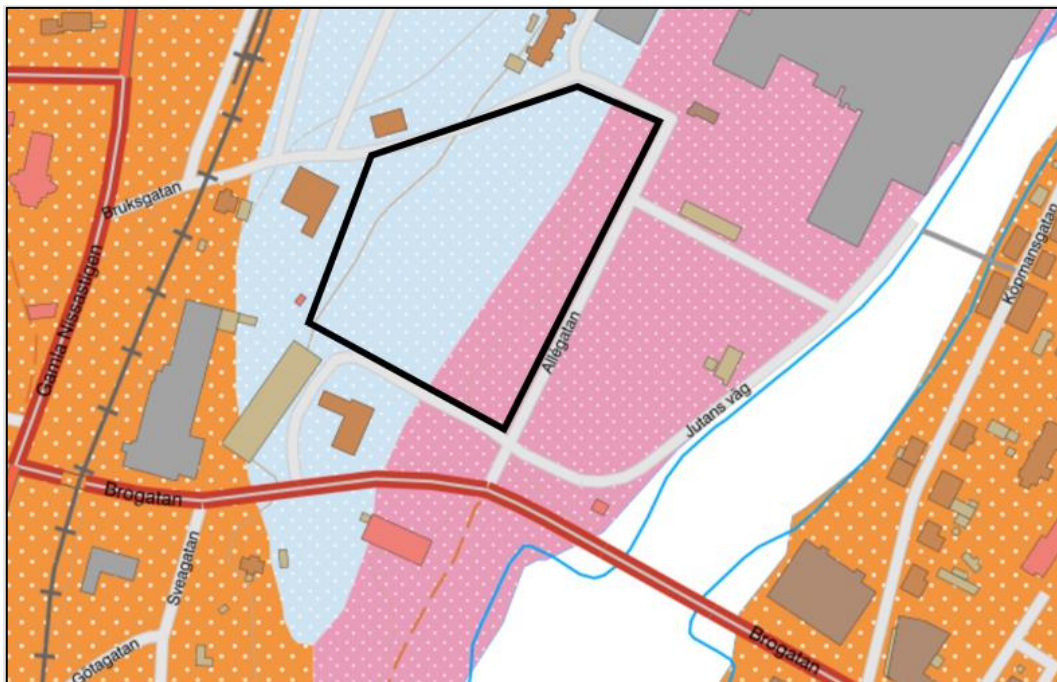
Dagvatten som avleds från mark inom detaljplanlagt område klassificeras som avloppsvatten, enligt miljöbalken. Därför kan det krävas att en anmälan om miljöfarlig verksamhet görs till kommunens miljönämnd för den föreslagna dagvattenlösningen.

7.3 Geoteknik

I samband med framtagande av detaljplanen har AWER Geoteknik genomfört en översiktlig geoteknisk utredning inom detaljplaneområdet. Geotekniska utredningen har redovisats i både ett PM (AWER Geoteknik, 2021) samt i en markteknisk undersökningsrapport, MUR. (AWER Geoteknik, 2021). Syftet med den geotekniska undersökningen har varit att undersöka befintlig geologi och hydrogeologi. Undersökning av markradon, utförd av Relement Väst AB, beskrivs vidare under avsnittet 7.4.

7.3.1 Förutsättningar

Detaljplaneområdet utgörs av öppna plana grus- och gräsytor samt ett skogsområde. Enligt SGU:s jordartskarta 1:25 000–1:100 000 utgörs detaljplaneområdet av svämsediment utav sand samt sandig morän, se Figur 14.



Figur 14. Aktuellt detaljplaneområde är ungefärligt markerad med svart polygon. Rosa områden med vita prickar utgörs av svämsediment, sand. Blått område med vita prickar utgörs av sandig morän samt orangea områden utgörs av svallsediment, grus. Karta hämtad från SGU 2021-11-30.

Områdets ytbeskaffenhet är fylljord, vilket har observerats i samtliga borrhål och i olika mäktighet. Fylljorden innehåller organisk jord, lera, silt och sand. Även tegelrester har observerats. Fylljordslager inom området visar på en mäktighet om cirka 0,5–2 meter. I samband med undersökningen har flera sonderingar varit tvungna att avbrytas på grund av jordens fasthet, vilken kan innebära att fylljorden är ännu djupare. I den underliggande fylljorden observerades grusig morän som bitvis är blockig. Baserat på JB-sonderingar uppskattas jorddjupet inom området vara mellan 4–6 meter. Berget följer generellt markytans nivåändring. Bergarten inom området är enligt SGU:s bergartskartor granit. Bergmassan anses inneha flertalet sprickor och svaghetszoner.

För att kontrollera de hydrogeologiska förutsättningarna på platsen har mätning skett i grundvattentrör. Grundvattennivån inom området varierar men antas ligga cirka 1,5 meter under markytan. Grundvattennivån inom detaljplaneområdet förväntas påverkas av Nissans vattenstånd. Vattenståndet i Nissan påverkas i sin tur av tillkommande vattenflöde och vad som regleras från kraftverket i norr. Grundvattenytan varierar även med årstid och nederbörd.

7.3.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Inom ramen för den geotekniska utredningen har en översiktlig stabilitetsberäkning utförts. Beräkningen har utförts i sektionen vid gamla banvallen. Resultaten visar på att planerat fyra våningshus klarar stabiliteten. Sammantaget anses stabilitetsförhållanden inom området vara tillgodosedd enligt erforderliga säkerhetsfaktorer. I samband med exploatering av detaljplanen ska ytlager av humushaltig jord alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs. I områden där silt och lera observeras bör denna skiftas ur. Områdets möjlighet till infiltration kommer att påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark. Störst

påverkan som detaljplanen ger på geologin bedöms vara i entreprenaden i form av markvibrationer. Vibrationer ska alltid föregås av en riskanalys.

Utifrån resultatet av den geotekniska utredningen bedöms stabiliteten inom området vara tillfredställande och ett genomförande av planen innebär inga negativa miljöeffekter. Sammantaget bedöms planförslaget innebära *ingen negativ konsekvens* i jämförelse med nuläget. Konsekvenserna av nollalternativet bedöms vara samma som planförslaget.

7.3.3 Åtgärdsförslag

I detaljprojekteringen inför förfrågningsunderlag bör en diskussion föras om behov föreligger om en mer detaljerad geoteknisk undersökning som underlag för projektering och entreprenad.

När utformningen av byggnadsdelar och placering är fastställd bör behovet av detaljerade undersökningar utredas för att säkerställa rätt grundläggning för respektive byggnadsdel. Detta bör utföras av konstruktör och geotekniker i samband med detaljprojektering.

Baserat på informationen i den geotekniska utredningen rekommenderas att byggnadsdelarna grundläggs på fyll eller sandmorän. Fylljorden och sandmoränsens beständighet bör verifieras med hjälp av provgröpar och plattbelastningsförsök, detta på grund av förekomst av tegel, silt och lera. Grundläggning på fast jord kan utföras med platta på mark.

7.4 Förorenade områden och markradon

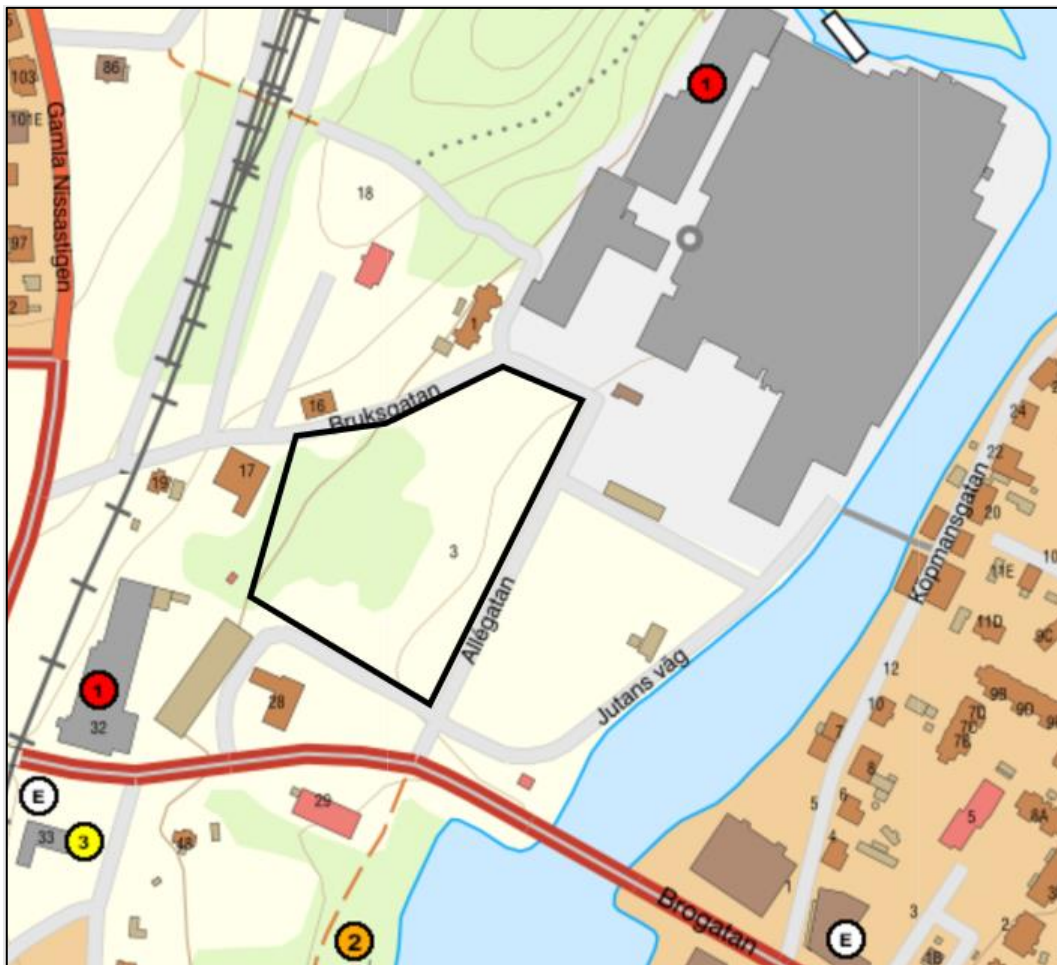
I samband med framtagande av detaljplanen har Relement Miljö Väst AB utfört totalt tre rapporter gällande förorenad mark och markradon. Upprättade rapporter är:

- PM Radonundersökning Oskarström 3:84 Skifte 3 Halmstads kommun. (Relement Miljö Väst AB, 2020).
- Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker vid exploatering inom fastigheten Oskarström 3:84, Halmstads kommun. (Relement Miljö Väst AB, 2020)
- Föroreningsituationen inom Jutanområdet och risken för spridning till planområdet Koltrasten 3, Oskarström Halmstads kommun. (Relement Miljö Väst AB, 2021)

7.4.1 Förutsättningar

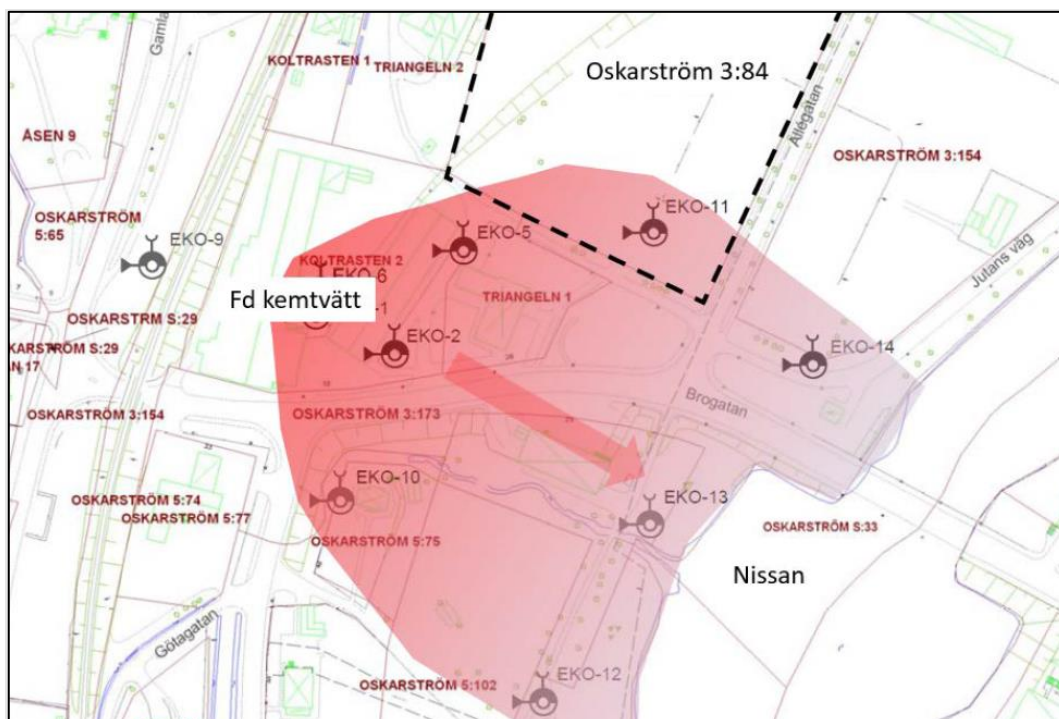
Inom detaljplaneområdet består berggrunden av granit enligt SGU:s berggrundskarta. Uranhalten inom fastigheten visar på låga uranhalter enligt SGU:s karta över gammastrålning, uran. Resultatet från radonundersökningen visar på att marken klassificeras som normalradonmark. Samtliga värden utom ett låg inom eller under spannet för klassificering som normalradonmark. År 2018 utfördes en markundersökning inom planområdet som visar att området ställvis är förorenat av PAH över KM i den översta metern i jordlagret.

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns två objekt i anslutning till planområdet som har fått riskklass 1, vilket innebär mycket stor risk för föroreningar inom fastigheten. Ett objekt ligger nordost om planområdet och den andra ligger sydväst om planområdet, se Figur 15. Objektet som har fått riskklass 1 har fått sina riskklassningar baserat på textilindustriverksamhet respektive kemtvätt med hantering av lösningsmedel.



Figur 15. Urklipp ur Länsstyrelsen EBH-stöd för potentiellt förorenade områden. (Länsstyrelserna, 2022) Röda ringar visar objekt med riskklass 1, mycket stor risk, orangea ringar visar objekt med riskklass 2, stor risk, gula visar objekt med riskklass 3, måttlig risk och vita ringar visar objekt som ej ännu har fått någon riskklass.

Sydväst om planområdet ligger fastigheten Koltrasten 2, där tidigare kemptvätt har bedrivits. Inom fastigheten har det gjorts en miljöteknisk markundersökning som visar på att fastigheten är förorenad av bland annat klorerade lösningsmedel. I undersökningen har det konstaterats att föroreningen av klorerade lösningsmedel rör sig österut mot Nissan och även berör planområdet, se Figur 16.



Figur 16. Illustrationen visar hur föroreningsplymen rör sig från f.d kemtvätten mot Nissan. Detaljplaneområdet är markerat med svart streckad linje, med dåvarande fastighetsbenämning Oskarström 3:84 (Relement Miljö Väst AB, 2020).

Kemtvätten avslutades i början av 1990-talet. I tidigare utredningar har det även konstaterats förhöjda halter av PAH i den översta metern och då framför allt i de provtagningspunkter där man påträffat rester av tegel. Resultaten av analyser på petroleumprodukter och metaller visade på låga halter och i enstaka fall strax över KM (känslig markanvändning). Med anledning av detta har en undersökning av klorerade lösningsmedel i grundvattnet utförts och resultaten visar att det förekommer klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Högst halt påträffades i de djupare rören som var på cirka 6 meter. Halten klorerade lösningsmedel var lägre närmare markytan.

Förutsättningarna för att föroreningsplymen ska försvinna inom överskådlig tid förefaller inte troligt, då det var över 30 år sedan verksamheten lades ner.

Fastigheten nordost om detaljplaneområdet har också undersökts vad gäller föroreningsituationen. Resultatet från den undersökningen visar att marken lokalt är behäftad med metaller, petroleumprodukter och bekämpningsmedel i halter som överstiger MKM (mindre känslig markanvändning) från tidigare verksamhet.

7.4.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Exploateringen bedöms ha en positiv effekt vad avser förorenad mark. Aktuellt område är behäftat med föroreningar i form av PAH i yttlig jord samt klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Halten PAH i marken ligger strax över KM, vilket innebär att risken för människors hälsa bedöms liten. I samband med exploatering av området bedöms att det översta 0,5–1 metern ska schaktas ut och ersättas med nya massor som klarar kravet för KM. Detta innebär att förekomsten av yttliga markföroreningar i planområdet kommer att minska.

Vad det gäller klorerade lösningsmedel så är det främst ånginträngning i byggnader som skulle kunna påverka människors hälsa negativt och då främst halten i det yttliga

grundvattnet. Uppmätta halter i ytligt grundvatten var mycket låga, under dricksvattenkriterier. Vid nybyggnation med exempelvis djupa dräneringsledningar kan förorenat grundvatten avledas snabbare än vid naturligt flöde till Nissan. Dock är halten låg och utspädningen i Nissan bedöms stor. Sannolikheten att det ska innebära någon risk för växter och djur i Nissan bedöms som liten. En permanent grundvattensänkning inom den södra delen av detaljplanområdet, vilken kan orsakas av exempelvis dränering, kan dock innebära att gradienten från källområdet på Koltrasten 2 mot detaljplaneområdet kan öka. Denna gradient skulle kunna ge följder så som att halterna inom detaljplaneområdets södra delar skulle kunna öka och därmed även öka risken för skadlig ånginträngning.

Påträffade föroreningar inom fastigheten nordost om planområdet kan potentiellt utgöra en risk för människor som vistas inom området genom damning, intag av jord och ånginträngning. Huvudsakliga spridningsvägarna från fastigheten bedöms vara spridning av damm och grundvatten. Då större delen av fastigheten är asfalterad samt att grundvattenspridningen sker mot Nissan så anses spridningen av påträffade föroreningar utgöra en låg risk för människors hälsa och miljö. Utanför fastigheten bedöms därmed föroreningarna utgöra en marginell risk.

Utifrån planförslaget kommer inga byggnader att anläggas över föroreningsplymen, utan istället planeras en parkeringsplats i det området. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet, anses risken för påverkan på människor och miljö därför vara låg. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en positiv effekt vad gäller föroreningsituationen inom planområdet, så till vida att byggnation sker så att inte gradienten uppstår och föroreningsplymen av klorerade lösningsmedel i grundvattnet ökar in mot planområdet.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen ge en *positiv konsekvens* i jämförelse med nuläget, då det innebär att föroreningarna på fastigheten kommer att kvarstå och att människor skulle kunna komma i kontakt med föroreningarna.

7.4.3 Åtgärdsförslag

För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen, har kommunen valt att som försiktighetsåtgärd inte exploatera bostäder inom den södra delen av detaljplaneområdet, utan istället anlägga en parkeringsplats där.

I samband med exploatering av fastigheten bedöms att den översta 0,5–1 metern av jorden, där byggnader placeras, skiftas ut och ersätts med massor vilka ska klara aktuell markanvändning på platsen vilket är KM. Detsamma gäller även områden där framtida gräsytor, rabatter och dylikt ska anläggas. För att säkerställa detta har en planbestämmelse införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpas.

Innan arbete i förorenade områden får påbörjas ska en anmälan enligt §28 i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan planerad start. Anmälan ska bland annat innehålla en beskrivning på hur förorenade massor avses att hanteras.

Boverkets Byggregler anger att radonhalten i bostäderna i det färdigställda huset ska vara under gränsvärdet, som är 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att denna regel uppfylls. Vid nybyggnation på normalradonmark bör man för att uppnå gränsvärdet bygga radonskyddande.

7.5 Kulturmiljö

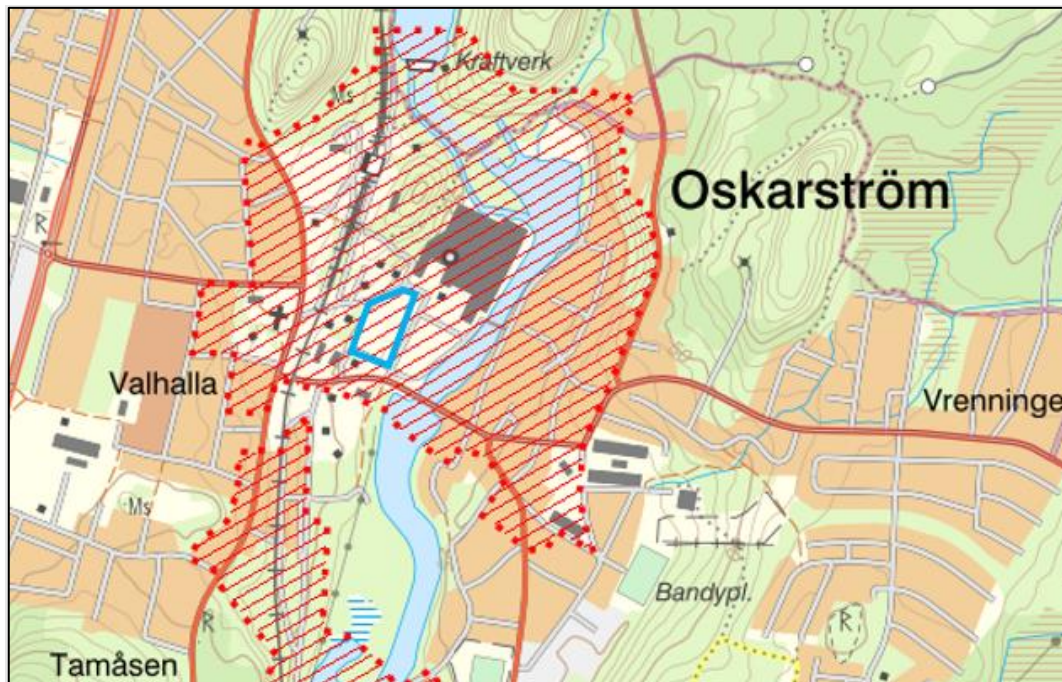
I samband med arbetet med detaljplanen har en antikvarisk förundersökning genomförts för det så kallade Jutanområdet vilket planområdet tillhör, se Figur 17. Den antikvariska förundersökningen utfördes under 2020 av Kulturmiljö Halland (Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland, 2020).



Figur 17. Röd ring visar området för den antikvariska förundersöken och blå polygon visar planområdet. Karta hämtad från den Antikvariska förundersökningen (Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland, 2020).

7.5.1 Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett värdefullt kulturmiljöområde vilket är utpekad i Kulturmiljöprogram för Halmstad, se Figur 18. Kulturmiljön utgörs av Oskarströms centrala delar som växt upp kring Jutefabriken, vilket utgör en väsentlig del av Hallands och Nissadalens industrihistoria. Samhällets industribakgrund med starka internationella kopplingar speglas i bebyggelsen och arkitekturen. På tidigt 1900-tal uppfördes arbetarbostäder (kaserner) inom området framför den gamla Jutefabriken. Arbetarbostäderna var uppförda i rött tegel med plåtklädda sadeltak och var utplacerade i ett pärlband framför fabriken. Dessa revs efter att fabriken lagts ner på 70-talet.



Figur 18. Rött streckat område visar värdefullt kulturmiljöområde. Planområdet är ungefärligt markerat med blå polygon (Länsstyrelserna, 2022).

Planområdet är platsen där den ena delen av kvarteret Kasären och Fabrikstorget låg. I Figur 19 ses ett foto över Fabrikstorget.



Figur 19. Fotot visar marknadsdag på Fabrikstorget. Fotot är hämtat från den Antikvariska förundersökningen (Stiftelsen Hallands Länsmuseum, Kulturmiljö Halland, 2020).

Kvarteret med arbetarbostäder och fabrikstorget kom att bilda kärnan i samhället Oskarströms bebyggelse. Inom det aktuella planområdet finns dock få fysiska lämningar av den ursprungliga bebyggelsen kvar. I den antikvariska förundersökningen som har utförts inom planområdet har två viktiga lämningar identifierats, se Figur 20. Den ena är den allé som löper utmed Allégatan och som utgör en viktig siktlinje från Brogatan fram till Jutefabriken och vidare in i fabriksområdet. Allén utgörs av äldre träd som funnits där sen första bebyggelsen inom området. Den andra identifierade lämningen är en bevarad stentrappa i områdets västra del. Denna stentrappa har en gång i tiden gått från arbetarkvarteret Kasären upp till Bruksgatan.



Figur 20. Vänster i bild ses allén och höger i bilden ses stentrappan som leder upp till Bruksgatan. (Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland, 2020).

7.5.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Vid framtagandet av planförslaget har både arkitekturen och placering av huskropparna från de tidigare arbetarbostäderna utanför den gamla Jutefabriken varit vägledande i gestaltningen. Anpassningen till den omkringliggande kulturhistoriska omgivningen återspeglas i bebyggelsens placering, proportioner och materialval. Exempelvis har fasader och tak anpassats så att de ska passa in i omgivningen och knyta an till områdets kulturhistoria. Höjderna på byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt. Detta eftersom att byggnaderna tar stöd i bakomliggande vegetation samt höjdrygg, vilket ger en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Det nya området bedöms kunna utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström.

I den antikvariska förundersökningen som har utförts inom planområdet har två viktiga lämningar identifierats, lindallén och stentrappan. Dessa utgör viktiga karaktärsskapande element i landskapet och kommer att bevaras.

Med vidtagna åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan att ge någon negativ effekt på kulturmiljön inom området. Sammantaget bedöms planförslaget ha potential till att medföra en positiv konsekvens vad gäller kulturmiljön i området i jämförelse med nuläget. Nuläget innebär att de kulturhistoriska värdena består om skötseln av att bevara stentrappan kvarstår så att denna inte växer igen. Allén kommer fortsatt att utgöra en tydlig siktlinje in mot Jutefabriken. Nollalternativet innebär en obetydlig konsekvens för kulturmiljö så vida gestaltningen inte blir helt olik det som är framtaget idag.

7.5.3 Åtgärdsförslag

I samband med entreprenaden och markarbetena inom planområdet behöver särskild försiktighet tas vid arbete nära allén. Allén behöver tydligt märkas upp så att inte

träden och dess rötter tar skada. För ytterligare beskrivning hur träden kan skyddas i samband med entreprenaden se avsnitt 7.1.3.

För att fortsatt bevara samhällets industribakgrund föreslås i den antikvariska förundersökningen att ny bebyggelse genom placering, skal, proportioner samt material bör förhålla sig till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget möjliggör 6 flerbostadshus i 4 våningar med en högsta nockhöjd på 17,5 meter. Nockhöjden motiveras av att byggnaderna placeras nedanför höjden och kommer på så vis att ta stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

7.6 Risk - Transport av farligt gods på järnväg

Inför framtagandet av detaljplanen har ingen områdesspecifik riskanalys vad gäller transport av farligt gods framtagits. Däremot anges i planbeskrivningen till detaljplanen för Koltrasten 3 att för byggnader närmare än 150 meter från järnvägsspåret ska Länsstyrelsens framtagna riskanalys av farligt gods i Hallands län (Länsstyrelsen Halland, 2011) efterlevas. I denna riskanalys finns framtagna riktlinjer för avstånd och säkerhetshöjande riktlinjer avseende transport av farligt gods. Syftet med dessa riktlinjer är att fler planärenden ska kunna genomföras utan ytterligare riskanalyser behöver genomföras.

7.6.1 Förutsättningar

Aktuellt planområde ligger cirka 60 meter från järnvägen mellan Halmstad-Nässjö, se Figur 21. Järnvägen utgör riksintresse för kommunikationer, se 3.4.1, och ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av järnvägen. På denna järnväg fraktas bland annat farligt gods. Detta innebär att olyckor relaterat till farligt gods är en riskfaktor. Olyckor med farligt gods kan utgöra utsläpp av giftiga ämnen som sedan sprids som vätska eller gas. Halten av det farliga ämnet avtar med avståndet och för att en människa ska komma till skada måste denna befinna sig inom det område där det farliga ämnet uppvisar en skadlig halt. Riskområdet där ett ämne uppvisar en skadlig halt beror på typ av ämne och händelse.

I riskbedömningen för Hallands län har transportleder för väg- och järnväg delats in i tre huvudkategorier utifrån mängden godstransporter:

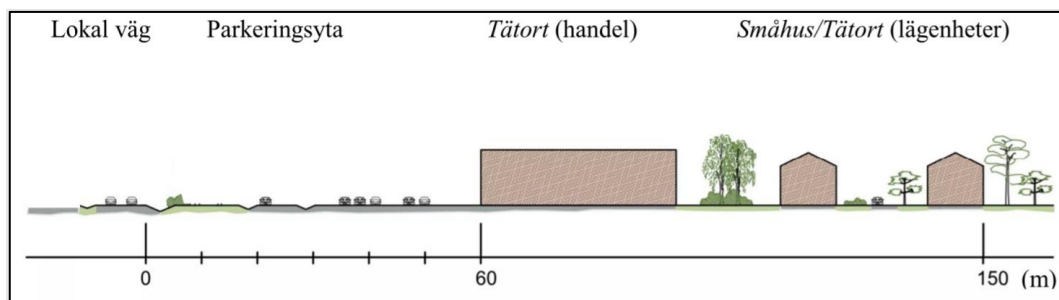
- Väg-Hög: E6 och andra vägar med höga flöden
- Väg-Låg: Vägar med mindre flöden
- Västkustbanan

Järnvägen Halmstad-Nässjö ingår i huvudkategorin Väg-Låg.



Figur 21. Aktuellt planområde är markerad med svart polygon och ligger cirka 60 meter öster om järnvägen.

Den primära insatsen för att upprätthålla en god säkerhetsnivå är avståndet till transportleden av farligt gods snarare än att upprätta tekniska skyddsåtgärder. För aktuellt planområde är avståndet till närmaste byggnad mer än 60 meter vilket då innebär att basavståndet för Väg-låg är uppfyllt, se Figur 22.



Figur 22. Illustration som visar basavståndet till transportled med farligt gods för huvudkategori Väg-Låg (Länsstyrelsen Halland, 2011).

Basavstånd innebär att i händelse av olycka med farligt gods kan påverkan uppstå även vid detta avstånd utan särskilda åtgärder, men att risknivån bedöms som acceptabel. Dock ska vissa krav vara uppfyllda för alla användningsområden inom basavståndet. Krav som ska vara uppfyllda för avstånd på 60 meter eller mer finns redovisat under avsnittet 7.6.3.

7.6.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka transporten av farligt gods utmed närliggande järnväg. Planområdets närmaste gräns ligger cirka 60 meter från järnvägen och byggnaderna inom planområdet kommer befinna sig på ytterligare avstånd från järnvägen och därmed på ett lämpligt skyddsavstånd. Vissa säkerhetshöjande åtgärder bör dock vidtas vilket redovisas i avsnittet om åtgärdsförslag nedan. Åtgärderna medför att planerad ny bebyggelse och

markanvändning får en mycket begränsad påverkan på samhällsriskerna för det aktuella detaljplaneområdet. Vid genomförande av detaljplanen så kommer värdet, i detta fall människorna som vistas inom planområdet, att vara högt men risken att människor skulle skadas i samband med en olycka med farligt gods bedöms som liten. Genomförande av detaljplanen bedöms därmed få en måttlig negativ konsekvens med avseende på risker, detsamma gäller för nollalternativet. Planen bedöms kunna genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker. Nuläget innebär en oförändrad risk för att människor utsätts för en olycka med farligt gods.

7.6.3 Åtgärdsförslag

Vid byggnationer inom riskutredningsavståndet som är mellan 60–150 meter ska vissa baskrav alltid uppfyllas. Då planområdet ligger mer än 60 meter från närmaste transportled av farligt gods ska baskravet gällande att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas beaktas. Detta innebär att man bör ta i beaktning att placera luftintag i byggnader högt och på motsatt sida av transportleden. Säkerhetshöjande åtgärder som kan vidtas är även att entréer gärna bör placeras på motsatt sida av transportleden. Detsamma gäller även att utforma området närmast leden på ett sätt som inte uppmanar till stadigvarande vistelse. Kommunen kommer att införa planbestämmelser kring detta i detaljplanen och med dessa åtgärder bedöms riskerna som acceptabla.

7.7 Buller

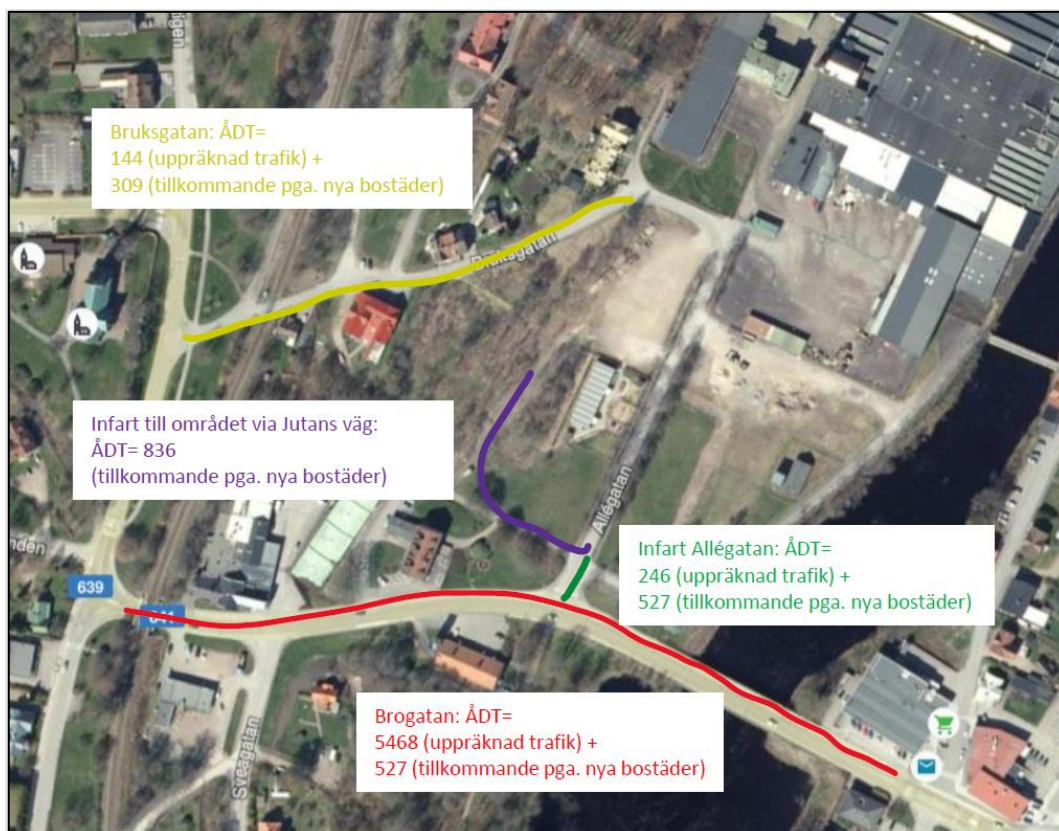
I samband med detaljplanearbetet har en trafikbullerutredning genomförts inom planområdet. Trafikbullerutredningen har utförts av Brekke & Strand Akustik AB (Brekke & Strand Akustik AB, 2020) (Brekke & Strand Akustik AB, 2023). Syftet med bullerutredningen är att pröva området för bostadsändamål med inslag av centrumverksamheter och kontor. Bullerutredningen utgår ifrån planförslaget där 120 lägenheter planerats.

7.7.1 Förutsättningar

Planområdet är idag påverkat av bullrande verksamheter i form av industrier som ligger öst och sydväst om planområdet. Industrierna genererar en del tung trafik på de närmaste vägarna Allégatan och Bruksgatan. Sydväst om området finns även en återvinningsstation som nås via Jutans väg. Söder och väster om området går de mer trafikerade vägarna Brogatan och Gamla Nissastigen. Till väster om området passerar järnvägen med både passagerartåg och godståg.

För detaljplanen gäller förordningen 2015:16 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, tillägget förordningen 2017:359 samt förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. I dessa finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus vid bostadsbyggnader från spår, -väg och flygtrafik.

I Figur 23 visas hur vägarna inom och runt planområdet är trafikerade idag samt hur bebyggelsen kommer att påverka befintliga vägar i form av mer fordonsrörelser.



Figur 23. Omfattningen av befintlig trafik samt den tillkommande trafiken på grund av den nya bebyggelsen.

7.7.2 Bedömning av konsekvens planförslaget

Byggnation enligt detaljplanen kommer att innebära fler fordonsrörelser inom planområdet, vilket kommer att höja bullernivån inom området. Bullerutredningen visar på att den ekvivalenta ljudtrycksnivån klarar riktvärdet vid samtliga fasader och på samtliga våningsplan. Därmed innehålls riktvärdena för ny bostadsbebyggelse. Den ekvivalenta ljudtrycksnivån för uteplatser överskrider på större delen av innergården utom vid den norra och södra delen.

Den maximala ljudtrycksnivån från ett passerande godståg innebär att riktvärdet överskrider på hela uteplatsen, även i områden som innehåller riktvärdena om ekvivalent ljudtrycksnivå från vägtrafik. Dock överskrider riktvärdet med mer än 10 dB på enbart några mindre ytor. I Trafikbullerförordningen anges följande: "5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00". Enligt Trafikverket planeras endast 8,7 godståg passera per dygn, det vill säga färre än fem gånger per timme. Beräknas istället den maximala ljudnivån utifrån ett passageratåg, beräknas en uteplats som innehåller riktvärdena kunna skapas i den norra och södra delen av innergården.

Det beräknade resultatet visar att det är möjligt att bygga bostäder i området som uppfyller riktvärdena för Trafikbullerförordningen. Planförslaget innebär, baserat på ovanstående, att den tillkommande trafiken ökar den ekvivalenta ljudtrycksnivån längs

Bruksvägen och Brovägen. Detsamma gäller även för den maximala ljudtrycksnivån för vägtrafiken.

Ljudmiljön i området bedöms ha ett högt värde eftersom bostäder planeras. Risken för negativ påverkan av buller inomhus bedöms vara låg eftersom riktvärdena klaras vid fasad. Risken för negativ påverkan av buller vid vistelse utomhus inom planområdet bedöms dock som måttlig. Sammantaget bedöms konsekvensen vid ett genomförande av detaljplanen som måttlig i jämförelse med nuläget. Jämfört med nollalternativet bedöms förutsättningarna och konsekvenserna vara likartade.

7.7.3 Åtgärdsförslag

Detaljplanen möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar av området med en lägre ljudnivå, se Figur 24. Tillskapandet av denna säkerställs genom en planbestämmelse om att en gårdsyta på minst 400 m² ska avsättas centralt i området för detta ändamål. Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddande balkonger och uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddande uteplatser i området.



Figur 24. Figuren visar områden där riktvärdet för buller uppfylls (grönt) respektive där riktvärdet inte uppfylls (gul, orange, rött och lila). De vita ringarna i det norra och södra området anger ungefärligt område där den ekvivalenta ljudtrycksnivån beräknas innehålla riktvärdet.

8 Jämförelse med miljö- och hållbarhetsmål

8.1 Globala hållbarhetsmål

Den 25 september 2015 hölls FN:s toppmöte då världens stats- och regeringschefer antog 17 globala hållbarhetsmål och Agenda 2030 för att jobba för en hållbar och rättvis utveckling världen över. Målen integrerar sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter som är de tre dimensionerna av hållbar utveckling.

De mål som bedömts som relevanta för den aktuella detaljplanen presenteras i nedanstående tabell. Förslaget till detaljplan bedöms kunna påverka vissa av de globala hållbarhetsmålen. Färgmarkeringen innebär:

Grön - tillgodoser eller gynnar målet.

Gul - tar inte ställning till målet i tillräcklig utsträckning. Alternativet innebär både positiva och negativa konsekvenser för målet.

Orange - riskerar att motverka målet.

Tabell 2. Bedömning av hur planförslaget påverkar de globala hållbarhetsmålen. Tabellen innehåller ett urval av de mål som bedömts vara relevanta för planförslaget.

Hållbarhetsmål	Bedömning planförslag
3 God hälsa och välbefinnande	Städer och dess trafik kan ge problem med luftföroreningar och ökade bullernivåer. Exploateringen kan medföra att fler människor kommer utsättas för luftföroreningar, men kan samtidigt bidra till sänkta utsläpp genom en överflyttning från vägtrafik till kollektivtrafik eftersom planområdet ligger stationsnära. Markföroreningar som påträffas kommer att saneras och risken för att utsättas för markförorening i framtiden kommer minska. Området mellan planområdet och Nissan är i översiktsplanen föreslagen som närrekreationsområde. Sammantaget bedöms planen vara i linje med målet.
6 Rent vatten och sanitet	Det föreslagna åtgärderna för omhändertagande av dagvatten inom området bedöms minska transport av föroreningar till recipienten Nissan. Med hjälp av växtbäddar och svackdiken antas dagvattnet renas i höge grad än idag. Dricksvattenförsörjningen i Oskarström kommer från vattentäkten som är belägen cirka 2 kilometer öster om Oskarström. Lokaliseringen av planområdet innebär att det idag redan finns VA-nät som man kan ansluta till. Detaljplanen bidrar därmed positivt till måluppfyllelsen.
7 Hållbar energi för alla	Vid byggnation av bland annat bostäder med dagens tekniker minskar energianvändningen i hushållen. Byggnader och vitvaror är energieffektivare idag, vilket innebär att mängden energi minskar. Dock krävs energi för utvinning av nya material för byggnation av planområdet. I kommunens "Plan för energi och klimat" finns mål och strategier för en hållbar utveckling inom energiområdet.
8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Detaljplanen inbegriper inte bara bostäder utan även centrumverksamheter. Detta möjliggör nya arbetstillfällen och ekonomisk tillväxt. Detaljplanen antas påverka Oskarströms samhällsservice då kundunderlaget ökar. Detaljplanens genomförande anses bidra positivt till målet.
9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	Detaljplanen möjliggör för miljövänlig teknik och innovation, såsom placering av solceller på taken. Exploatörens inriktning vad gäller miljö och hållbarhet vid byggnation i området är dock inte känt.
11 Hållbara städer och samhällen	En förtätning av städer är hållbart med avseende på infrastruktur, grönområden, avfallshantering, service med mera. Planområdet ligger dessutom stationsnära vilket möjliggör för ökad andel hållbart resande. Planområdet finns även med i Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016–2030. Detaljplanen anses gynna målet.
12 Hållbar konsumtion och produktion	Planen verkar till en hållbar konsumtion och produktion med avseende på närhet till service. Närhet till kollektivtrafik gör också att boende inte behöver vara bilberoende.
13 Bekämpa klimatförändringarna	Planförslaget innebär etablering av nya byggnader samt exploatering på tidigare obebyggd mark, vilket bidrar till negativa miljökonsekvenser både under genomförandet av entreprenaden samt när byggnaden används och ska rivas. Den ökade belastningen på miljön beror bland annat på en stor materialomsättning och utsläpp vid transport av material, vilket kan ge negativa effekter globalt där utsläpp påverkar ozonlagret, men även på lokalt där buller, damm och vibrationer kan påverka människor och djur i

Hållbarhetsmål	Bedömning planförslag
	omgivningen. Av denna anledning riskerar planförslaget att kunna motverka målet.
15 Ekosystem och biologisk mångfald	Planförslaget innebär påverkan på de ekosystem som finns inom området. Dock innehåller planområdet låga naturvärden. I samband med exploatering av planområdet finns goda förutsättningar för nya ekosystem att växa fram i växtbäddar och andra grönområden som skapas inom området. Detaljplanen anses gynna målet genom att arbeta med grön gestaltning.

8.2 Nationella miljö kvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål. Målen syftar till att främja människors hälsa, värna den biologiska mångfalden, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga, trygga en god hushållning av naturresurser samt ta tillvara natur- och kulturmiljön.

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Generationsmålet anger inriktningen på den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljö kvalitetsmålet ska nås. Etappmålen är sedan steg på vägen för att nå generationsmålet samt ett eller flera miljö kvalitetsmål. (Sveriges miljömål, 2021).

På regional nivå arbetar länsstyrelsen i Hallands län för att uppfylla de nationella miljömålen och samordnar det regionala arbetet. Några specifika miljömål för regionen finns inte.

De mål som bedömts som relevanta för den aktuella detaljplanen presenteras i nedanstående tabell, se Tabell 3. Förslaget till detaljplan bedöms kunna påverka vissa av de nationella miljö kvalitetsmålen. Färgmarkeringen innebär:

Grön - tillgodoser eller gynnar målet.

Gul - tar inte ställning till målet i tillräcklig utsträckning. Alternativet innebär både positiva och negativa konsekvenser för målet.

Orange - riskerar att motverka målet.

Tabell 3. Bedömning av hur planförslaget förhåller sig till de nationella miljömålen. Tabellen innehåller ett urval av de mål som bedömts vara relevanta för planförslaget. Preciseringar av respektive miljömål redovisas i kursiv text.

Miljö kvalitetsmål	Jämförelse planförslag
Begränsad klimatpåverkan - Global medeltemperatur - Klimatpåverkande utsläpp - Koncentration av klimatpåverkande ämnen i atmosfären - Konsumtionsbaserade utsläpp i Sverige och i andra länder	Planförslaget bidrar positivt till måluppfyllelsen genom att bostäder planeras stationsnära, vilket möjliggör ökad andel hållbart resande. Ny byggnation kan dock innebära risk för negativ påverkan till följd av klimatpåverkande åtgärder under entreprenaden och framställning av material. Ökad befolkning kan ge ökad konsumtion och transport av varor, vilket kan vara negativt för måluppfyllelsen. Samtidigt finns möjlighet för invånare att leva med minskat klimatavtryck till följd av möjligheterna som ett modernt boende och modern stadsdel kan ge i form av exempelvis lägre energiförbrukning.
Frisk luft - Kvävedioxid halter i gaturum - Kväveoxidutsläpp	Risk för försämrad luftkvalitet genom ökad trafik som ett resultat av ökad befolkning inom planområdet. Ökad trafik och förbränning av fossila

Miljökvalitetsmål	Jämförelse planförslag
- Partikelutsläpp av PM_{2,5} - PM_{2,5} halter i urban bakgrund - Resvanor	drivmedel riskerar ett negativt bidrag till måluppfyllnad. Samtidigt ger planen möjlighet till ett hållbart resande genom att planområdet ligger stationsnära.
Giftfri miljö - Förorenade områden - Växtskyddsmedel i ytvatten	Förorenade massor kommer att behöva hanteras i byggskedet, vilket ger en risk för spridning av föroreningar till omgivande miljö. Under förutsättningar att förorenade massor tas om hand på ett korrekt sätt anses planförslaget bidra positivt till måluppfyllelsen. Detsamma gäller då att man bygger så att det inte skapas en gradient i grundvattnet, så att föroreningen som ligger i grundvattnet sydost om planområdet inte sprider sig ytterligare in mot planområdet.
Levande sjöar och vattendrag - God status för vatten - Strandnära byggande	I samband med byggnation kommer reningsanläggningar för dagvatten att byggas. Detta möjliggör ett positivt bidrag till måluppfyllelse, då det ökar chansen till att förbättra recipientens möjlighet att uppnå MKN. Förtätning och ökad andel hårdgjorda ytor kan ge en ökad spridning av föroreningar till ytvatten, då infiltration till grundvattnet minskar.
Grundvatten av god kvalitet - Bevarandestatus för grundvattenberoende naturtyper - Naturgrusanvändning - Vattenskyddsområden	Ökad förtätning och hårdgjorda ytor kan minska och/eller förändra infiltrationen till grundvatten. Detta kan leda till förändrade grundvattenflöden som i sin tur kan innebära spridning av föroreningar via grundvattnet. Vid byggnation så att grundvattenflödet ändras och en gradient uppstår in mot planområdet, finns en risk att föroreningar sprids in mot planområdet. Detta då det förekommer en känd grundvattenförorening på intilliggande fastighet i sydost. Vid rätt byggnation inom fastigheten antas måluppfyllnaden varken vara negativ eller positiv.
God bebyggd miljö - Bostäder i kollektivtrafiknära lägen - Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan - Skyddad bebyggelse - Tillgång till service och grönska	En förtätning av städer är hållbar med avseende på infrastruktur, grönområden, avfallshantering, service med mera. Planområdet ligger dessutom stationsnära och ger förutsättningar för ökat hållbart resande. Närheten till järnvägen innebär dock att en risk för olyckor med farligt gods föreligger och säkerhetshöjande åtgärder bör införas i planen. Närheten till Nissan ger möjlighet till vattennära rekreation. Detaljplanen kommer även att säkerställa en kulturhistorisk anpassning till omgivningen och befintlig arkitektur. Planområdet bedöms sammantaget bidra positivt till måluppfyllelsen.
Ett rikt växt- och djurliv - Bevarandestatus för naturtyper - Rödlistade arter	Planområdet har idag låga till måttliga naturvärden och vid ett genomförande av detaljplanen finns möjlighet att skapa nya naturmiljöer genom grön gestaltning av utomhusmiljön. Nya naturmiljöer kan till exempel vara parkmiljöer, växtbäddar och svackdiken. Genomförande av detaljplanen anses bidra positivt till måluppfyllelsen.

9 Slutsatser

Enligt miljöbalken ska användningen av naturresurser ske på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdets påverkan på naturmiljön bedöms ge en liten negativ konsekvens. Bedömningen baseras på att planområdet innehar låga naturvärden samt att åtgärder vidtas för att inte skada allén som löper längs planområdets östra gräns. Föreslagen detaljplan kommer att skapa nya gröna miljöer och därmed en förstärkning av naturmiljöerna i området. Strandskyddets syfte kommer att kunna upprätthållas trots ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Kommunen åberopar det särskilda skälet för upphävande av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kap 18 c §, punkt 5 – att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området.

Planområdets markanvändning kommer efter exploatering att utgöras av en större del hårdgjorda ytor så som takytor och asfalterade ytor. Trafikerade asfalterade ytor förorenar dagvattnet mer än dagens markanvändning. Föroreningstransport från planområdet efter exploatering kommer att öka både till halt och mängd jämfört med befintlig markanvändning om ingen rening av dagvattnet sker. I samband med exploatering av planområdet kommer reningsanläggningar för dagvatten att anläggas, vilket kommer att förbättra föroreningsnivån i jämförelse med nuvarande markanvändning.

Planområdet belastas av två huvudsakliga skyfallsspråk som leder till två lågpunkter i sydöst längs Allégatan och den planerade gång- och cykelbanan. Sannolikheten för planområdet ska översvämmas till följd av skyfall inom ramen för byggnadernas livslängd bedöms som liten. Resultatet från riskbedömningen visar på att sannolikheten för översvämning till följd av beräknat högsta flöde (BHF) och dammbrott i Nissan är låg. I det fall översvämning skulle ske bedöms vattennivån höjas successivt vilket skapar tid för evakuering. Ett genomförande av planen bedöms med föreslagna åtgärder innebära acceptabla risker med avseende översvämning.

Den samlade bedömningen är att planförslaget medför *ingen eller positiv konsekvens* med avseende på dagvattenhantering och påverkan på recipient i jämförelse med nuläget.

Inför detaljplanarbetet har en geoteknisk utredning genomförts som visar att stabiliteten i området är tillfredställande. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära negativa miljöeffekter. Sammantaget bedöms planförslaget innebära *ingen negativ konsekvens* i jämförelse med nuläget.

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns två objekt i anslutning till planområdet som fått riskklass 1, mycket stor risk för föroreningar. Objekten har fått sina klassificeringar baserat på textilindustriverksamhet respektive kemtvätt med hantering av lösningsmedel. Gällande textilindustriverksamheten visar undersökning att marken lokalt är förorenad av metaller, petroleumprodukter och bekämpningsmedel i halter över MKM. Från kemtvätten konstateras att förorening av klorerade lösningsmedel finns i grundvattnet, vilket rör sig österut mot Nissan och även berör planområdet. För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen, har kommunen valt att som försiktighetsåtgärd inte exploatera bostäder inom den södra delen av detaljplaneområdet, utan istället anlägga en parkeringsplats där. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet, anses risken för påverkan på människor och miljö därför vara låg. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en positiv effekt vad gäller föroreningssituationen inom planområdet, så till vida att byggnation sker så att inte

gradienten uppstår och föroreningsplymen av klorerade lösningsmedel i grundvattnet ökar in mot planområdet.

I den antikvariska förundersökningen som har utförts inom planområdet har två viktiga lämningar identifierats, allén och stentrappan, vilka föreslagna detaljplan syftar till att bevara. Ny bebyggelse kommer anpassas till omgivningen, så att fasader, tak och höjd passar in. Med vidtagna åtgärder bedöms planförslaget kunna genomföras utan att ge någon negativ effekt på kulturmiljön inom området. Sammantaget bedöms planförslaget ha potential till att medföra *en positiv konsekvens* vad gäller kulturmiljön i området i jämförelse med nuläget.

Järnvägen Halmstad-Nässjö ingår i huvudkategorin Väg-Låg för riskbedömning av olyckor med farligt gods. Den primära insatsen för att upprätthålla en god säkerhetsnivå är avståndet till transportleden av farligt gods snarare än att upprätta tekniska skyddsåtgärder. För aktuellt planområde är avståndet till närmaste byggnad mer än 60 meter vilket då innebär att basavståndet för Väg-låg är uppfyllt. Kommunen kommer att införa skyddsbestämmelser med säkerhetsåtgärder kring områdets utformning i planförslaget. Med rekommenderade skyddsbestämmelser bedöms genomförandet av detaljplanen innebära en måttlig negativ konsekvens med avseende på risker, detsamma gäller för nollalternativet. Planen bedöms således kunna genomföras utan att människor utsätts för oacceptabla risker

Byggnation enligt detaljplanen kommer att innebära fler fordonsrörelser inom planområdet, vilket kommer att höja bullernivån inom området. Bullerutredningen visar på att den ekvivalenta ljudtrycksnivån klarar riktvärdet vid samtliga fasader och på samtliga våningsplan. Den ekvivalenta ljudtrycksnivån för uteplatser överskrids på större delen av innergården utom vid den norra och södra delen. Den maximala ljudtrycksnivån från ett passerande godståg innebär att riktvärdet överskrids på hela uteplatsen, även i områden som innehåller riktvärdena om ekvivalent ljudtrycksnivå från vägtrafik. Dock överskrids riktvärdet med mer än 10 dB på enbart några mindre ytor. Beräknas istället den maximala ljudnivån utifrån ett passageratåg, beräknas en uteplats som innehåller riktvärdena kunna skapas i den norra och södra delen av innergården. Tillskapandet av bullerskyddad uteplats säkerställs genom en planbestämmelse om att en gårdsyta på minst 400 m² ska avsättas centralt i området för detta ändamål. Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddande balkonger och uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms konsekvensen vid ett genomförande av detaljplanen som måttlig i jämförelse med nuläget.

10 Fortsatt arbete

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning innefatta en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Uppföljning och övervakning av genomförandet av denna plan bör som ett första steg vara att kontrollera om de förebyggande åtgärder som föreslagits i MKB:n har beaktats i det fortsatta arbetet. Steg två bör ske genom uppföljning av bygglovshandläggning samt uppföljning av ställda krav vid exploateringsavtal. Ansvarig för uppföljning och övervakningen är Halmstads kommun.

Syftet med uppföljningen är att se om åtgärderna bidrar till måluppfyllelse på önskvärt sätt, att kontrollera att negativ miljöpåverkan inte blir större än avsett, samt att kunna upptäcka och åtgärda oförutsedda negativa konsekvenser. Uppföljningen bidrar också

till kunskapsuppbyggnad och på längre sikt till bättre och effektivare miljöbedömningar.

Följande aktiviteter som bör genomföras inför genomförandet av planen, har identifierats inom ramen för framtagandet av denna MKB:

- Särskild försiktighet behöver vidtas vid arbete nära allén i samband med entreprenaden. För att undvika skador på allén ska åtgärder vidtas för att inte skada rötterna.
- Vid åtgärder inom strandskyddat område behöver dispens från skyddet sökas hos länsstyrelsen enligt 7 kap. 18 § miljöbalken alternativt genom en planbestämmelse.
- Enligt miljöbalken klassas dagvatten som avleds från mark inom detaljplanelagt område som avloppsvatten. Detta innebär att det kan krävas en anmälan om miljöfarlig verksamhet till kommunens miljönämnd för den föreslagna dagvattenläsningen.
- I detaljprojekteringen föreslås en diskussion föras om behov föreligger om en mer detaljerad geoteknisk undersökning. Då det på grund av förekomst av tegel, silt och lera inom planområdet bör fylljorden och sandmoränens beständighet verifieras med hjälp av provgropar och plattbelastningsförsök.
- Eftersom marken inom planområdet är behäftat med föroreningar ska, innan markarbeten påbörjas inom området, en anmälan enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten.*

11 Uppfyllande av kravet på sakkunskap

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram med den sakkunskap som krävs i fråga om projektets särskilda förutsättningar och förväntade miljöeffekter.

Nedan redovisas sakkunniga som ingått i arbetet med att ta fram miljökonsekvensbeskrivningen:

Johanna Wallenius, uppdragsledare	Johanna har en masterexamen inom biologi med inriktning på naturvård och miljö rätt. Hon har över åtta års erfarenhet av miljöarbete, bland annat från Länsstyrelsen. Inom AFRY arbetar Johanna huvudsakligen som kvalitetsgranskare och uppdragsledare i projekt rörande väg- och järnväg, samt tillståndsprövningar och miljöbedömningar kopplat till vattenverksamhet och förnybar energi. Hon arbetar även särskilt med dispenser för bland annat biotop-, art- och strandskydd och Natura 2000-prövningar.
Nathalie Jancsak, handläggare	Nathalie har en kandidatexamen inom geologi med fördjupade kurser i hydrogeologi och geofysik från Lunds universitet. Hon har fyra års erfarenhet av miljöarbete som konsult. Inom AFRY arbetar hon huvudsakligen i projekt rörande väg- och järnväg, samt tillståndsprövningar och miljöbedömningar kopplat till vattenverksamhet och förnybar energi. Hon arbetar även särskilt med

	strategiska miljöbedömningar (miljökonsekvensbeskrivningar för översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner).
Anna Collin, handläggare	Anna är miljökonsult och arbetar främst med tillståndsfrågor och prövning enligt miljöbalken för industriverksamheter och inom samhällsplanering. Arbetet innefattar framtagande av Miljökonsekvensbeskrivningar, tekniska beskrivningar, samråd, projektledning, myndighetskommunikation med mera. Anna har även erfarenhet av bland annat periodiska besiktningar, miljösamordning, interna revisioner, upprättande av kontrollprogram, rutiner och laguppdateringar. Anna är miljövetare med inriktning mot miljö- och hälsoskydd och har tidigare erfarenhet från arbete med miljöfrågor i offentlig sektor.
Karin Petersson, granskare, och expertstöd	Filosofie kandidatexamen i miljövetenskap från Linnéuniversitetet. Karin har mer än 10 års erfarenhet av miljöarbete från myndigheter, kommun och även som konsult. Inom AFRY arbetar Karin som regionchef för Sydväst inom BU Environment. Som senior miljökonsult är Karins roll ofta att agera expert och kvalitetsansvarig vid strategiska miljöbedömningar som rör all form av samhällsplanering samt specifika miljöbedömningar som rör miljöfarlig verksamhet. Inom AFRY agerar hon även miljöspecialist gällande biotopskydd, Natura 2000, artskydd och strandskydd.

12 Referenser

AWER Geoteknik. (2021). *Koltrasten 3 Oskarström, Halmstads kommun. Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik (MUR/GEO).*

AWER Geoteknik. (2021). *Koltrasten 3 - Oskarström, Halmstads kommun. PM Geoteknik.*

Billmayer, H. (2021). *Risikanalys översvämning Koltrasten 3.* Halmstads kommun.

Boverket. (den 21 12 2022). *Utgångspunkter för bedömning av översvämningsrisk.* Hämtat från https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/lansstyrelsens-tillsyn/tillsynsvagledning_naturolyckor/tillsynsvagledning-oversvamning/stod-till-lansstyrelsen-vid-riskbedomning/utgangspunkter/

Brekke & Strand Akustik AB. (2020). *Bullerutredning Oskarström 3:84, skifte 3.*

Brekke & Strand Akustik AB. (2023). *Koltrasten 3, uppdatering av bullerutredning.*

Länsstyrelsen Halland. (2011). *Risikanalys av farligt gods i Hallands län.* 2011:19.

Länsstyrelserna. (den 17 Januari 2022). *Informationskartan Halland.* Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d0e35de8fe95434ca5fd043d84040116>

Länsstyrelserna. (u.d.). *Skydda träden vid arbeten.*

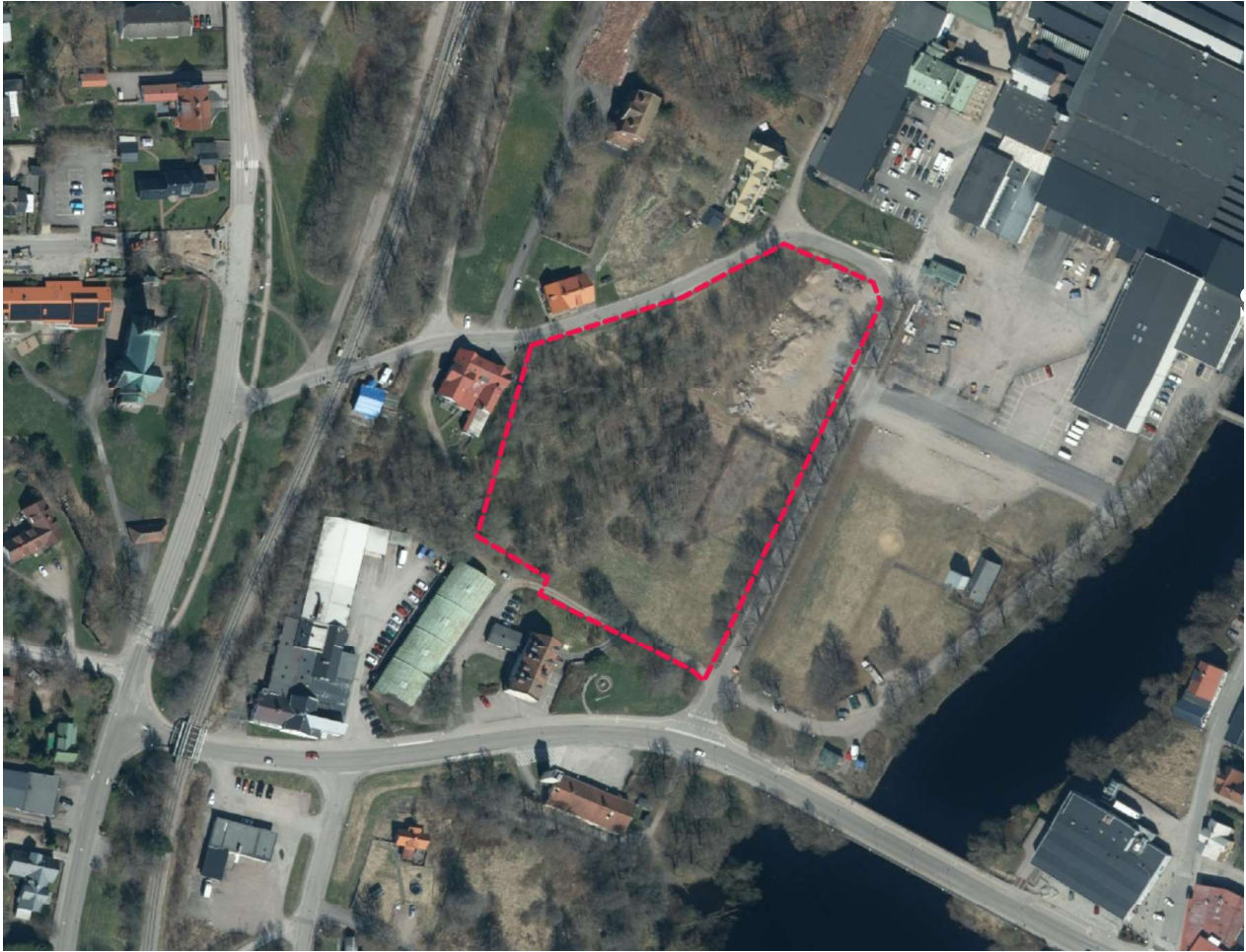
- Relement Miljö Väst AB. (2020). *Grundvattenundersökning och bedömning av hälsorisker vid exploatering inom fastigheten Oskarström 3:84, Halmstads kommun.*
- Relement Miljö Väst AB. (2020). *PM Radonundersökning, Oskarström 3:84 Skifte 3, Halmstads kommun.*
- Relement Miljö Väst AB. (2021). *Föroreningssituationen inom Jutanområdet och risken för spridning till planområde Koltrasten 3, Oskarström, Halmstads kommun.*
- Stiftelsen Hallands Läns museer, Kulturmiljö Halland. (2020). *Antikvarisk förundersökning 2020. Jutanområdet, Oskarström 3:84, Oskarström, Halmstads kommun.*
- Sveriges miljöomål. (den 16 12 2021). Hämtat från <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>
- SWECO. (2021). *Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84.*
- SWECO. (2023). *Dagvattenutredning inför detaljplan av Koltrasten 3.*

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3 m.fl.

(Före detta Oskarström 3:84, skifte 3)



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN

1380K-P2024/11

Utökat förfarande, KS 2019/00602

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-10-17

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglag SFS 2010:900 (PBL) 5 kap. 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 2021-02-09 KSU § 26 genomförts under tiden 17 februari - 17 mars 2021. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset och på Halmstads kommuns webbsida.

Yttranden har inkommit från 22 berörda remissinstanser. Följande 19 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Trafikverket
- Barn- och ungdomsnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Lantmäterimyndigheten
- Pensionärsrättsrådet
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fritidsnämnden
- Bygg- och miljöförvaltningen
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- E.ON.
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB
- Nordion Energi AB
- PRO Oskarström
- Varberg energi
- Skanova AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Översvämningsrisk och dammsäkerhet
- Anpassning till befintlig kulturmiljö
- Geoteknik
- Trafikbuller och trafiklösning
- MKN vatten
- Strandskydd
- Biotopskydd
- Risker

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget har omdisponerats sedan samrådet och fått en annan utformning som är mer anpassad till den befintliga kulturmiljön i området. Byggnaderna har placerats nedanför höjden och tar stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Bebyggelsen har anpassats till befintlig kulturmiljö genom placering, proportioner och materialval med tydligare utformningsbestämmelser och placering av byggnaderna. En mer detaljerad beskrivning av påverkan på kulturmiljön har lagts till i planbeskrivningen.

Byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen i den södra delen av planområdet. Här föreslås istället en parkeringsplats som även ska fungera som en skyfallsyta. En utredning av föroreningssituationen vid den f.d. textilindustrin Jutan har tagits fram för att klarlägga om Jutanområdet har någon påverkan på planområdet. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något som indikerar att föroreningssituationen inom det tidigare industriområdet skulle påverka detaljplanen. En planbestämmelse har införts kring avlägsnande av de markföroreningar som är bundna i jorden.

En riskanalys har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ett ev. dammbrott. Planbestämmelser kring höjd på färdig golvnivå och entréer, vattentät grund och källarförbud har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Plankartan har även kompletterats med skyddsbestämmelser gällande farligt gods på järnvägen (HNJ-banan). En geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda stabiliteten i området. Utredningen visar att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem eller någon erosion i området.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet har angetts och en planbestämmelse om upphävande av strandskyddet har lagts till på plankartan. En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén för att bedöma trädens skick och hur de påverkas av planen. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen med rekommenderade försiktighetsåtgärder. Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Parkremsan utmed Allégatan har ändrats till allmän platsmark Gata med egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg.

Dagvattenutredningen har justerats utifrån det reviderade planförslaget med nya förslag på dagvattenlösningar kopplat till miljökvalitetsnormerna för vatten. Ytan för dagvattenhanteringen har säkerställts i detaljplanen med en planbestämmelse. En uppdaterad bullerutredning har tagits fram som visar att samtliga bostäder klarar gällande riktvärden för buller. En större bullerskyddad utemiljö har säkerställts i planen.

Planområdet har efter samrådet utökats med infartsvägen till området i den södra delen av planområdet. Ett E-område har lagts till i anslutning till parkeringsytan i söder och ett u-område har lagts till i den västra delen av området.

En miljökonsekvensbeskrivning som bedömer den sammantagna miljöpåverkan har tagits fram. En sammanfattande bedömning har infogats i planbeskrivningen.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, Se nedan under rubriken "Trafikbuller", "Olycksrisk farligt gods" och "Risk för skred, ras och erosion".
- miljökvalitetsnormer (MKN) enligt MB inte iakttas. Se nedan under rubriken "Dagvatten".
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser. Se nedan under rubriken "Strandskydd".
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan under rubrikerna "Trafikbuller", "Förorenat område", "Olycksrisk farligt gods", "Dammsäkerhet", "Översvämning" och "Risk för skred, ras och erosion".

Motiv för bedömningen

Trafikbuller

Enligt bullerberäkningen uppfylls riktvärdet 60 dBA på samtliga fasader på samtliga våningsplan. Riktvärdet för uteplatserna överskrids dock på balkongerna och på större delen av innergården utom i den norra delen. Enligt trafikbullerutredningen bör det i detaljplanen redas ut om denna uteplats är stor nog för samtliga boende. Sådan utredning finns inte redovisad i planhandlingarna. Enligt trafikbullerutredningen är det godstrafiken på Halmstad-Nässjö järnväg som genererar det högsta ljudet som påverkar det nu aktuella planområdet. Halmstad-Nässjö järnväg är av Trafikverket utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Enligt Trafikverket kan uppförande av störningskänslig bebyggelse inom område kring järnvägen där riktvärden för buller riskerar att överstigas utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar.

Dagvatten

Dagvattenutredningen anger att halterna av krom kommer att öka något efter ett genomförande av planen men att det bedöms att detta kompenseras då andra föroreningshalter minskar påtagligt. Halterna av krom får dock inte öka, trots en minskning av andra föroreningar, på ett sådant sätt att MKN för recipienten påverkas negativt eller försvåras att upprätthållas. En utredning av detta behöver ingå i planunderlaget.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd för Nissan. Det ska tydligt framgå av plankartan vilket område inom detaljplanen som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskyddet hanteras lämpligen genom en planbestämmelse. I planbeskrivningen ska det framgå vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c MB som åberopas för upphävande av strandskyddet, vilka natur- och friluftsvärden som finns på platsen samt varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än

strandskyddsintresset.

Mark som sedan tidigare är planlagd men inte bebyggd är inte i anspråk i miljöbalkens mening. Därmed kan det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap. 18 c § punkt 1 MB, inte tillämpas.

Förorenat område

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att bygga över plymen från den f.d. kemptvätten med anledning av att ingen nedbrytning sker av föroreningarna. Eventuella framtida förändringar i grundvattnet kan även leda till en förändrad situation avseende föroreningarna i djupled vilket kan leda till en förvärrad situation avseende ånginträngning. Föroreningsplymen behöver åtgärdas innan byggnation kan ske.

Intill fastigheten Koltrasten 3 ligger en nedlagd textilindustri med riskklass 1 (mycket stor risk för människors hälsa och miljö). Det är oklart om det skett undersökning för de föroreningar som kan ha spridit sig till aktuell fastighet från denna industri. En beskrivning av föroreningssituationen på den f.d. textilindustrin behövs.

Länsstyrelsen vill även påpeka att det är viktigt att föroreningarna i marken på fastigheten inte överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) där det planeras för bostäder och inte heller om planer finns för utomhusvistelsezoner där barn kan leka eller råka äta jord. Detta gäller exempelvis grönytor, lekplatser och barnverksamheter. Massor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM bör fraktas bort.

Olycksrisk farligt gods

Utanför planområdets västra del finns Halmstad/Nässjöbanan. I planbeskrivningen beskrivs att inom 150 meter från denna ska "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" efterlevas och byggnationer ska uppfylla krav enligt Väg – Låg. Det saknas dock bestämmelser i detaljplanen för detta. Framförallt ska möjligheten att reducera konsekvenser av vid utsläpp av giftig gas beaktas.

Enligt Trafikverket kan uppförande av bebyggelse inom riskområde utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar eftersom detta kan leda till begränsningar av vilken typ av gods som kan transporteras.

Dammsäkerhet

I planbeskrivningen tas översvämning och dammbrott upp på s. 17-19. Enligt länsstyrelsens tolkning av planbeskrivningen handlar det om minst 1,1 meter djupt vatten vid bostäderna vid beräknat högsta flöde. I planbeskrivningen föreslås golvhöjden sättas 0,1 m över beräknat högsta flöde. Alla personer kan dock inte antas vara inomhus eller ha hunnit sätta sig i säkerhet vid ett eventuellt dammbrott eftersom vattnet då kan stiga hastigt. Uppgifter om vattnets hastighet och stigningshastighet vid dammbrott saknas. I planbeskrivningen anges att dammbrott är likvärdigt beräknat högsta flöde. Konsekvensutredningen inför dammsäkerhetsklassificering av Maredsfors kraftstation anger att ett dammbrott under vissa förhållanden kan ge "större än normala förväntade högsta högvattenföringar". Vidare visar skiktet "Dammbrott Nissan", en modell skapad av SWECO på uppdrag av Statkraft och Svenska Kraftnät under 2015, att en större yta än vad som redovisas i planbeskrivningen

översvämmas. Planbeskrivningens uppgifter om översvämning baseras på MSB:s kartering. Både "Dammbrott Nissan" och MSB:s beräknade högsta flöde har lagts in i bifogad karta.

Maredsfors kraftstation är idag placerad i dammsäkerhetsklass C. Genomförs detaljplanen bör ägaren till Maredsfors kraftstation göra en ny konsekvensutredning för att utreda om risken för människoliv vid dammbrott inte längre är försumbar, vilket kan föranleda att anläggningen placeras i en högre dammsäkerhetsklass än dagens.

Länsstyrelsen har uppmärksammat att kraftverksägaren, Varberg Energi AB, inte finns med på sändlistan för samrådshandlingarna. Ägaren till Maredsfors kraftstation får anses vara en sådan berörd sakägare som kommunen ska samråda med i planprocessen enligt 5 kap 11 § PBL. Sammantaget anser länsstyrelsen att planhandlingarna bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring dammsäkerhetsfrågan. Riskerna kring ett eventuellt dammhaveri bör klarläggas i planen, särskilt vad gäller uppgifter om vattnets djup och hastighet.

Översvämning

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. risken för översvämning. Prövningen ska ske både vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Det nu aktuella markområdet riskerar att översvämmas och planförslaget tillåter en höjdmässig placering av byggnader som ligger under beräknade vattennivåer vid översvämning. Länsstyrelsen menar att det krävs vidare utredning av översvämningsproblematiken och eventuellt åtgärder innan det är säkerställt att lokaliseringen av nu aktuella byggnader kan anses lämplig på den avsedda platsen. Vidare framhåller länsstyrelsen att det inte finns några undantag i lokaliseringsprövningen som tillåter att verksamhetslokaler eller byggnaders källare får översvämmas. Det finns heller inget i detaljplanen som reglerar att de tänkta verksamhetslokalerna inte kan inredas som bostäder istället.

På sidan 18 i planbeskrivningen anges att "föreslagen plan anger bostäder med en höjd på färdigt golv, +21,5. Detta innebär att plan 1 ligger en halvtrappa upp från markplan, ca +20,3. Lokaler och källare förhåller sig till +21,5m och entréer anpassas detta". I plankartan anges dock under bebyggelsens utformning att "lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan är +19,5m." (b2) eller "lägsta nivå färdigt golv i meter över nollplan plan 1 är 21,5m" (b3). Det är oklart vad som avses, både vad gäller hur texten skrivits och eftersom plan och plankarta motsäger varandra. Plankarta och planritning behöver revideras, förtydligas och ensas om lägsta nivå avseende färdigt golv.

I dagvattenutredningen på sidan 26 anges även att "Detta gör att FG rekommenderas att ligga 0,2 m över översvämningsnivån, alltså minst +19,5 m ö.h. för byggnaderna inom Oskarström 3:84. Därmed anses de föreslagna FG nivåerna i erhållen situationsplan på +20,30 m ö.h. vara tillräckliga. Marknivåerna för den planerade GC-banan och Allégatan bör dock kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än +19,3 m ö.h. innan det rinner vidare österut mot Nissan, då det skulle höja vattennivån vid skyfall". Detta innebär att om de lägsta nivåer för färdigt golv (b2) som anges i plankartan är de som ska följas så behöver marknivåer för den planerade GC-banan och Allégatan kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än 19,3. Uppgifter om detta skett redovisas inte i planbeskrivning eller plankarta.

Risk för skred, ras och erosion

Länsstyrelsen har skickat planärendet på remiss till Statens geotekniska institut (SGI). Av yttrandet från SGI framgår bl.a. följande:

I planhandlingarna anges att planområdets naturliga jordlager består av sandig morän och svämsediment av sand. Denna bedömning baseras på SGU:s geologiska kartor. SGU:s geologiska kartor anger dock endast jordlager ned till 0,5 m djup under markytan. Ingen geoteknisk utredning har utförts. I planhandlingarna anges också att eftersom planområdet tidigare varit bebyggt, bedömer kommunen att en geoteknisk utredning inte behövs. Enligt 2 kap PBL ska vid planläggning hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap. 4 och 5 §§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas redan i planskedet. Att det tidigare funnits bebyggelse inom området är inget motiv till att inte genomföra en geoteknisk utredning. Inom detaljplaneområdet planeras dessutom fyravåningsbyggnader som ligger på svämsediment i närheten av Nissan. Utredning av de geotekniska förutsättningarna med avseende på risk för skred, ras och erosion för planerade belastningar och med hänsyn till framtida grundvattennivåer vid höga flöden/vattennivåer i Nissan, erfordras.

Exploatering nära järnväg som kan påverka markens stabilitet och järnvägens konstruktion kan i sin tur påverka vilken typ av transporter som kan nyttja länken i fråga. Enligt Trafikverket kan sådan exploatering utgöra en påtaglig skada för funktionen hos riksintresseutpekade järnvägar.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt.

Rådgivning enligt 2 kap PBL

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen vill möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet i området. Däremot anser länsstyrelsen att planen medger för hög exploatering och för stora byggnadsvolymer i relation till planområdet och övrig bebyggelse i Oskarströms centrum. En fullt utnyttjad byggrätt kräver exempelvis mycket parkeringsyta mellan husen på bekostnad av plats för utevistelse eller lek. Vidare hade det varit önskvärt med mer blandade bostadsformer inom området, i linje med kommunens egna intentioner för en minskad segregation.

Arkeologi

Den planerade byggnationen inom det i detaljplanen för Koltrasten 3 angivna området har i historisk tid varit bebyggt i olika omgångar. Inom ytan har funnits såväl bostäder som ett järnvägsspår. Mot denna bakgrund har länsstyrelsen ur arkeologisk synvinkel ingen erinran mot detaljplanen. Inga arkeologiska insatser är motiverade inom detaljplaneområdet.

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger inom ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område som är utpekad i Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun från 2014. Precis som kulturmiljöprogrammet konstaterar är Oskarström en väsentlig del i berättelsen av Hallands och Nissadalens industrihistoria och Jutefabrikens bruksmiljö är av särskild betydelse för kommunen samt av betydelse för länet i stort. I den antikvariska förundersökningen som tagits fram under planarbetet konstateras också att mycket av bebyggelsen kring planområdet är kopplat till

Jutefabriken och därmed till Oskarströms framväxt som samhälle.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärden på platsen. När det handlar om områden med särskilda historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden ska dessa värden skyddas vid planläggning och tillägg ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. På grund av planområdets särskilda värden bör utformningen av den nya bebyggelsen ägnas mer uppmärksamhet och hänsyn tas till de karaktärsdrag som lyfts fram i kulturmiljöprogrammet och den antikvariska förundersökningen.

Eftersom ett av planens syften är att säkerställa en kulturhistorisk anpassning till befintlig miljö bör kommunen se över vilken sorts bebyggelse som är möjlig att uppföra utifrån planens bestämmelser och föra en diskussion kring möjliga konsekvenser för kulturmiljön utifrån detta. De bestämmelser som finns i planförslaget bedöms som otillräckliga för att säkerställa planens syfte och tillgodose de rekommendationer, karaktärsdrag och värden som finns formulerade i kommunens politiskt antagna kulturmiljöprogram samt i framtaget antikvariskt underlag. I planbeskrivningen redogörs för en del av de ställningstaganden som gjorts utifrån kulturmiljöaspekter vad gäller utformningen av den nya bebyggelsen. Här bör dock redogöras tydligare för en del överväganden. Exempelvis bör det framgå vad som legat till grund för regleringen av den nya bebyggelsens höjd eftersom denna går emot karaktärsdrag som lyfts fram i den antikvariska förundersökningen. När det gäller utformning av fasader kan bestämmelsen f3 tolkas som att den nya bebyggelsens fasader ska vara av både tegel och trä. Om syftet inte är att materialen ska kombineras i fasaderna bör bestämmelsen omformuleras. Ytterligare specificering kan behövas för att uppnå en lämplig anpassning till kulturmiljövärden på platsen samt önskad gestaltning av den nya bebyggelsen.

I den undersökning av betydande miljöpåverkan som gjorts inför planarbetet står det att området är okänsligt vad gäller kulturhistorisk miljö. Att den antikvariska förundersökningen konstaterar att det fysiskt inte finns mycket kvar av den äldre bruksmiljön inom planområdet betyder inte att kulturmiljön på platsen är okänslig för förändringar. Eftersom det rör sig om en miljö med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden ska det snarare tas större hänsyn vid utformningen av den nya bebyggelsen eftersom denna kan ha negativ påverkan på platsens karaktär och värden.

I anslutning till planområdet finns ett flertal byggnader som identifierats som kulturhistoriskt värdefulla i den halländska bebyggelseinventeringen. När dessa byggnader beskrivs bör det förtydligas att det rör sig om just kulturhistoriskt värdefulla byggnader av olika klasser och inte bara byggnader av regionalt och lokalt intresse. Kommunen bör sträva efter att reglera bevarandet av värdefull bebyggelse genom bestämmelser i detaljplan. Det hade varit önskvärt att kommunen i ett tidigt skede hade utrett möjligheten att utöka planområdet för att omfatta även de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte redan har skydd i detaljplan och säkerställt dess bevarande genom lämpliga planbestämmelser. Den antikvariska förundersökning som tagits fram är ett bra underlag för detta. Även den gamla allén utmed Allégatan bör förses med bestämmelser som säkerställer dess bevarande utifrån det kulturhistoriska värdet som konstateras i förundersökningen.

Trafikbuller

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid

fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör bland annat minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. I förordningen anges följande i 5 §:

”Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.” I trafikbullerutredningen sägs att 4,3 godståg planeras passera per dygn och vid dessa tillfällen överskrids maxvärdena.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör höra Trafikverket som infrastrukturförvaltare och berörd sakägare enligt 5 kap 11 § punkt 2 PBL. Enligt 2 kap 1§ plan- och byggförordningen åligger inte detta länsstyrelsen att göra. Om det nu aktuella området bebyggs enligt förslaget till detaljplan kan det påverka möjligheterna till eventuell framtida utökning av trafiken på Halmstad-Nässjö järnväg.

Biotopskydd

Inom området finns det minst en allé. Det bör framgå av planbeskrivningen om planens genomförande påverkar allén/alléerna. Förekomst av biotopskyddsområden ska beaktas vid framtagande av detaljplaner och utgöra en av planeringsförutsättningarna. Det bör anges ett skydd i plankartan för de utpekade områdena som omfattas av biotopskydd. En gränsmarkering bör dessutom läggas in i plankartan. Det bör också anges i planbeskrivningen att åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, vilken söks hos länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl. En ansökan om biotopskyddsdispens bör vara klar innan detaljplanen antas.

Det bör säkerställas att ingen schaktning görs som kan påverka trädens rotsystem. Man bör också skydda trädens stammar vid anläggningsarbeten i närheten om det finns risk för skada. Ett exempel på skydd är att montera plank runt stammen.

Här finns information som kan delges om åtgärder som kan vidtas för att skydda träd vid arbeten: Skydda träden vid arbeten | Länsstyrelsen Stockholm (lansstyrelsen.se)

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att planen kan komma att medföra betydande miljöpåverkan bl.a avseende risk för översvämning samt risk för människors hälsa på grund av trafikbuller och markföroreningar. Vidare kan detaljplanen leda till negativ påverkan på kulturmiljö, MKN och biotopskyddsområde. Även andra miljöeffekter kan behöva belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

Trafikbuller, riksintresse

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n5).

Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

Trafikverkets geotekniska bedömning är att föreslagen byggnation som ligger ca 50 meter från järnvägen och på fasta jordlager inte kommer att påverka riksintresset negativt. Kommunen håller med Trafikverket om att riksintresset för kommunikationer inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning och motivering kring påverkan på riksintresset.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har justerats utifrån det reviderade planförslaget med nya förslag på dagvattenlösningar. Ytan för dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen n₃, att minst 350 m² av marken ska utgöras av plantering i form av växtbäddar. Dagvattendiket utmed Allégatan behöver beaktas i genomförandet av detaljplanen men regleras inte i planen då kommunen bedömer att en sådan planbestämmelse inte har stöd i lagstiftningen. Utformas dagvattenlösningarna enligt förslaget sjunker alla föroreningsstyper för framtida situation till under eller till samma nivåer som för befintlig situation. Eftersom planområdet kommer bidra med en förbättring eller samma belastning som för befintlig bedöms inte föreslagen utformning för planområdet ha en negativ påverkan på recipienten. På grund av att föroreningsbelastningen sjunker för de flesta ämnen bedöms i stället föreslagen dagvattenhantering förbättra recipientens möjlighet att uppnå MKN.

Strandskydd

En planbestämmelse om att strandskyddet är upphävt har lagts in på plankartan (a₁) för området som omfattas av strandskydd. Ett särskilt skäl för upphävande av strandskydd har beskrivits. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens bostadsförsörjningsbehov som är ett angeläget allmänt intresse. Det ligger i centrala Oskarström med närhet till service och kollektivtrafik och det finns ett behov av flerbostadshus inom tätorten. Kommunen åberopar därför det särskilda skälet för upphävande av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitlet 18 c §, punkt 5 - att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling som inte kan tillgodoses utanför området.

Förorenad mark

En utredning av föroreningssituationen vid den f.d. textilindustrin Jutan har tagits fram, Föroreningssituationen inom Jutanområdet och risken för spridning till planområde Koltrasten 3, Awer 2021-08-16. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något i studerade utredningar som indikerar att föroreningssituationen inom det tidigare industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 är av sådan art och omfattning att det skulle hindra fortsatt planläggning av Koltrasten 3.

För att undvika negativ påverkan på människor och miljö till följd av föroreningsplymen har planförslaget omdisponerats och byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen. I den södra delen av planområdet föreslås istället markparkering som även ska fungera som en skyfallsyta.

I samband med exploatering av fastigheten bedöms att den översta 0,5–1 metern av jorden, där byggnader placeras, skiftas ut och ersätts med massor vilka ska klara aktuell markanvändning på platsen vilket är KM. Detsamma gäller även områden där framtida grönytor, rabatter och dylikt ska anläggas. För att säkerställa detta har en planbestämmelse införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Efter att avhjälpandeåtgärder utförts för markföroreningar som ligger över riktvärdet för KM inom planområdet, anses risken för påverkan på människor och miljö vara låg.

Risk, farligt gods

Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelser enligt "Riskanalys av farligt gods i Hallands län". De byggnader som är placerade närmast järnvägen ges ett skydd i planen genom planbestämmelsen m₁ som anger att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av järnvägen (HNJ-banan). Planbestämmelsen anger även att entréer ska placeras på motsatt sida av järnvägen.

Översvämningsrisk, dammbrott

En riskutredning har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ev. dammbrott, Riskanalys översvämning Halmstads kommun 2022-05-02. Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Genom dessa regleringar samt att det finns evakueringsplaner anses översvämningsrisken och risken för människors liv och hälsa samt ekonomiska värden vara acceptabel. I bedömningen har hänsyn tagits till att dammbrott Nissan, vilket innebär dammbrott i samtliga dammar med kraftstationer i Nissan samtidigt, har en väldigt låg sannolikhet.

Risk för ras, skred och erosion

En geoteknisk utredning har tagits fram av Awer geoteknik, 2021-11-01. Enligt utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Det bedöms heller inte råda någon pågående erosion i området. Eventuell erosion sker i anslutning till ån Nissan. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt att området är på sådant avstånd från ån gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt erforderliga säkerhetsfaktorer.

Kulturmiljö

Beskrivningen av området och dess påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har fördjupats. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Planförslaget möjliggör 6 flerbostadshus i 4 våningar med en högsta nockhöjd på 17,5 meter. Nockhöjden motiveras av att byggnaderna placeras nedanför höjden och kommer på så vis att ta stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

Lindallén utmed Allégatan som enligt den antikvariska förundersökningen utgör ett viktigt karaktärskapande element kommer att bevaras. Stentrappan upp till Bruksgatan föreslås flyttas och få en ny placering vilket kommer att utgöra ytterligare ett karaktärsskapande element i området.

Slutsatsen är att det nya området kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriska bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation.

Eftersom den nya bebyggelsen förhåller sig till och knyter an till den kulturhistoriska bebyggelsen genom placering, proportioner och materialval bedöms inte påverkan och konsekvenserna för Jutanområdet som helhet att bli negativ.

Biotopskydd

En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén, EnviroPlanning 2023-07-04. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen med rekommenderade försiktighetsåtgärder.

Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Parkremsan utmed Allégatan har ändrats till allmän platsmark Gata med egenskapsbestämmelsen gc-väg1. Gång- och cykelvägen hamnar som närmast 3 meter från träden. Enligt trädinventeringen rekommenderas att gc-vägen utförs på sådant sätt att risk för skada på träden minskas, exempelvis med lätta maskiner och att man snarare fyller ut på marken för att få ett bra underlag på gångvägen.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning som bedömer den sammantagna miljöpåverkan har tagits fram, ÅF Infrastructure AB 2023-09-01. En sammanfattande bedömning har infogats i planbeskrivningen.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen Hallands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s synpunkter.

I planhandlingarna anges att planområdets naturliga jordlager består av sandig morän och svämsediment av sand. Denna bedömning baseras på SGU:s geologiska kartor. SGU:s geologiska kartor anger dock endast jordlager ner till 0,5m djup under markytan. Ingen geoteknisk utredning har utförts.

I planhandlingarna anges också att eftersom planområdet tidigare varit bebyggt, bedömer kommunen att en geoteknisk utredning inte behövs.

Enligt Plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Att det tidigare funnits bebyggelse inom området är inget motiv till att inte genomföra en geoteknisk utredning. Inom detaljplaneområdet planeras dessutom fyravåningsbyggnader som ligger på svämsediment i närheten av Nissan. Utredning av de geotekniska förutsättningarna med avseende på risk för skred, ras och erosion för planerade belastningar och med hänsyn till framtida grundvattennivåer vid höga flöden/vattennivåer i Nissan, erfordras.

SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

- Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras, inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.
- SGI rekommenderar att geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion klarläggs under detaljplaneskedet. krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Kommentar

En geoteknisk utredning har tagits fram av Awer geoteknik, 2021-11-01. Enligt utredningen bedöms det inte råda några stabilitetsproblem i området. Det bedöms heller inte råda någon pågående erosion i området. Eventuell erosion sker i anslutning till ån Nissan. Den plana topografin öst om Koltrasten 3 samt att området är på sådant avstånd från ån gör att rådande stabilitetsförhållanden anses tillgodosedd enligt erforderliga säkerhetsfaktorer.

TRAFIKVERKET

Infrastruktur

HNJ-banan är utpekad som riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 8 §, på grund av betydelsen av godstransporter mellan Hyltebruk och Västkustbanan. Banan som är oelektrifierad används både för gods- och persontrafik. Omkringliggande gator ingår i det kommunala väghållningsansvaret.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverkets geotekniska bedömning är att föreslagen byggnation som är ca 50 meter från järnvägen och på fasta jordlager inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Trafikverket har ej heller något att invända mot den bullerutredning som är utförd. Under förutsättning att det anordnas en gemensam uteplats som uppfyller de krav som ställs i bullerförordningen så har Trafikverket inget i övrigt att tillägga.

Utifrån avstånd till planerad bebyggelse, markförhållanden och godstrafikering ser Trafikverket heller inget behov av en vibrationsutredning.

Övrigt

Trafikverket ser gärna att vi per automatik blir hörda i ärenden som berör statlig anläggning och framför allt riksintressen för kommunikation. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Synpunkterna kring riksintresset noteras.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n₅).

Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BARN- OCH UNDOMSNÄMNDEN

Föreslagen utbyggnad med ca 120 lägenheter får en stor påverkan på förskola, grundskola och fritidshem. Barn- och ungdomsnämnden har ingen erinran emot att fler bostäder byggs men understryker vikten av att fler förskole- och elevplatser måste vara byggda och i bruk innan inflyttning sker i nya bostäder. Idag har förskolorna och grundskolorna i stort sett fyllt tillgängliga barn- och elevplatser. Enligt föreslagen tidsplan kan genomförande påbörjas från år 2022. En inflyttning kan då bli aktuell med början 2024.

Föreslagna bostäder finns med i kommunens bostadsförsörjningsplan och är därmed inräknade i kommunens befolkningsprognos. I nuvarande LOFS, lokalförsörjningsplan, finns en ny förskola planerad för 8 avdelningar med färdigställande 2025. Den planeras ersätta tillfälliga paviljonger vid Vrenninge förskola, 2 avdelningar, Kvarngränds förskola 1,5 avdelning och Viktoria förskola med 1 avdelning. Det är därmed en utökning med 3,5 avdelning. Den planerade nya förskolan behöver vara färdig tills det nya bostadsområdet påbörjar inflyttning annars finns inte förskoleplatser i närområdet.

Det pågår för närvarande en förstudie för grundskolornas utveckling inom Oskarström. Barn- och ungdomsnämnden fattade 2020 beslut med förslag om att det blir en skola med F-3 och en skola med årskurserna 4-9. Där ingår en beräknad utökning av antal barn- och elever de närmaste 10 åren motsvarande kommunens befolkningsprognos. För att möta en inflyttning av barn/elever i grundskoleålder är det viktigt att beslut fattas utifrån förstudien och att anslag finns i kommande planeringsdirektiv för att säkerställa att elevplatser finns inom närområdet.

I Framtidsplan 2050 föreslås stor ökning i bostadsbyggandet. Barn- och ungdomsnämnden lämnade remissyttrande i december 2020. Nya barn- och elevplatser kommer att behövas inom området utöver de som planeras idag.

Kommentarer under rubriken samhällsservice:

2020 flyttade folkbiblioteket ifrån Österledsskolan till lokal i centrala Oskarström för att Esperedsskolan skulle få mer lokalyta. Vid Valhallaskolan finns sedan några år en tillfällig paviljong som måste ersättas med permanenta lokaler.

Utöver nämnda förskolor finns ytterligare en, Vrenninge förskola, där två av de fem avdelningarna finns i en tillfällig paviljong.

Kommentar

Planbeskrivningen justeras med rätt information vad gäller förskolor och skolor i området. En detaljplan för en ny förskola i Oskarström med 8 avdelningar är under framtagande (Oskarström 5:81).

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Plankartan

I plankartan finns inga begränsningar i fastighetsstorlek, vilket innebär att detaljplanen kan möjliggöra framtida avstyckningar.

Planbeskrivningen, Genomförandebeskrivning, Servitut & ledningsrätter

Det nämns i planbeskrivningen att det i gällande detaljplan (akt 1380K-P846) finns upplåtet ledningsrättsområde inom det nya planområdet. Det finns inget upplåtet ledningsrättsområde, däremot finns markreservat för underjordiska ledningar.

Det bör förtydligas vilka de befintliga avtalsservituten är som belastar planområdet. Det bör även förtydligas att avtalsservitutet är bl.a. till förmån för nämnda fastigheter och omfattar elledning, kraftledning. Det bör redovisas i en konsekvensbeskrivning hur avtalsservitutet inom planområdet blir påverkade.

Det nämns även under Teknisk försörjning att det inom planområdet förutom Eon och Varbergs energi finns ledningar tillhörande Skanova, Weum gas och Halmstad stadsnät. Om det är kommunens avsikt att de befintliga ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall kan det vara lämpligt att plankartan kompletteras med u-område. Utan u-område kan ledningsdragningen komma i strid med planens syfte.

Ekonomiska frågor

Inför samrådet har det inte redovisats något exploateringsavtal för lantmäterimyndigheten mellan markägaren och kommunen. Enligt planbeskrivningen ska kommunen och markägaren ingå ett exploateringsavtal innan detaljplanen är antagen. Lantmäterimyndigheten har därmed ingen möjlighet att ge råd om tillämpning av PBL 6 kap 40-42 § till kommunen, enligt PBL 5 kap 15 § 2 p. Ekonomiska konsekvenser för planen är heller inte redovisade. Inte heller konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett exploateringsavtal redovisas.

Då den allmänna platsmarken har kommunalt huvudmannaskap har kommunen, enligt PBL, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren. Det bör framgå om kommunen har tänkt lösa in marken tvångsvis eller via överenskommelse.

Teknisk försörjning

Det bör framgå om värmeförsörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning.

Mark och vegetation

I planbeskrivningen anges att planområdet berörs av strandskydd. Strandskyddet återinträder automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken. En bestämmelse om upphävande av strandskydd bör införas för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen.

Kommentar

En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan (a1). Särskilt skäl för upphävande har angivits i planbeskrivningen, se kommentar till länsstyrelsen ovan.

Ett u-område har lagt till i detaljplanens västra del vilket stämts av med ansvarig på E.ON.

Planförslaget anger inte någon minsta fastighetsstorlek då det i detta fall inte finns något behov av att reglera exploateringsgraden genom en sådan bestämmelse. Plankartan har kompletterats med ett g - markreservat för gemensamhetsanläggning inom parkeringsytan.

Genomförandebeskrivningen har omarbetats sedan samrådet.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Felskrivning i nedan utdrag från planbeskrivningen, där korrigering krävs.

Utrymning vid brand.
För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till fyra (4) våningar. Byggnader över fyra (4) våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänsten medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Förslag på rättelse enligt nedan:

”För att tillgodose en säker utrymning från varje enskild lägenhet åligger det varje exploatör att i bygglovsskedet redovisa hur utformning av utrymning tillgodoses. Utrymning kan ske med hjälp av Räddningstjänsten upp till 11 meter vilket motsvarar tre (3) våningar. Byggnader över tre (3) våningar ska dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens medverkan. Där Räddningstjänsten inte kommer åt med bärbar stege krävs alternativa lösningar, tekniska lösningar ska kunna redovisas och genomföras, exempelvis s.k. Tr2-trapphus.”

- Nedan skärmdump från sid. 21 i planbeskrivningen under rubrik ”Planförslag och konsekvenser – Mark, vatten och vegetation” höjdsätts planområdet utifrån ett 200-års flöde.

I "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" beskrivs en höjdsättning av planområdet. Denna bestäms av högsta vattennivå vid skyfall eller översvämningsnivå vid 200-års flöde. Enligt skyfallsanalysen blir högsta vattennivån +19,3 m ö.h. då vattnet sedan bräddar över Allégatan mot Nissan. Översvämningsmodelleringen av Nissan i dessa fall visar att översvämningsnivån når till +19,2 m ö.h. Fastigheter inom Oskarström 3:84 klassas som byggnad och byggnadsfunktion. Detta gör att FG rekommenderas att ligga 0,2 m över översvämningsnivån, alltså minst +19,5 m ö.h. Marknivåerna för den planerade GC-banan och Allégatan bör dock kontrolleras för att säkerställa att vattennivån inte blir högre än +19,3 m ö.h. innan det rinner vidare österut mot Nissan, då det skulle höja vattennivån vid skyfall. Markens anordnande utgår ifrån utredningens rekommendationer. Lokaler ska anpassas rekommendationerna och källare får byggas under baskriven nivå.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Vidare på sid. 28 i planbeskrivningen under rubrik "Hälsa och säkerhet – miljö kvalitetsnormer" framgår att detaljplanområdet höjdsätts utifrån ett 100-års regn, se nedan skärmdump.

För att reducera missförstånd bör höjdsättning ändras till samma vattenflöde för de båda texterna, i detta fall till ett 200-års flöde.

Vid skyfall kommer vatten ansamlas mot de lägsta punkterna längs GC-banan och Allégatan vars marknivåer styr den maximala vattennivån innan det bräddar över vägen och avrinner österut mot Nissan.

I vidare arbete är det viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden undviks där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras.

- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmsta gata eller annan typ av yta, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

Utdrag ur planbeskrivningen.

Kommentar

Texten om utrymning vid brand korrigeras enligt räddningstjänstens synpunkt.

Avsnittet om skyfall tydliggörs i planbeskrivningen. I vidare arbete är det viktigt att området höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-års regn och att instängda områden, lågpunkter eller barriärer undviks där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsnämnden är generellt sett positiv till detaljplanen då ett genomförande innebär tillförsel av bostäder i en centralt belägen del av Oskarström, på en yta som i dagsläget inte nyttjas till fullo.

Trafik

Planförslaget beskriver inte hur trafikförsörjningen till det nya området kommer lösas.

Illustrationen visar att anslutning kommer göras söderifrån från befintlig Jutans väg. Att angöra så långt söderut som möjligt är väldigt viktigt då trafiken i första hand ska ledas mot Brogatan. Jutans väg är inte utbyggd enligt detaljplanen utan är enbart en grusväg idag och kommer inte att fungera som anslutning till det nya området. Det förutsätter omfattande åtgärder och det saknas förslag på sektion och finansiering av utbyggnad i planbeskrivningen.

Jutans väg (norr om Allégatan) har inte har någon allmän funktion utan ska ingå i planområdet och planläggas som kvartersmark. I utdraget från bullerutredningen framgår att samtlig trafik som kommer trafikera denna är tillkommande på grund av nya bostäder, vilket innebär att det inte finns något allmänt intresse. Felaktigt i illustrationen ser det ut som om gatan går längs hela den södra områdesgränsen, men detta är inte i enlighet med befintlig detaljplan.

Landskap

Teknik- och fritidsnämnden bedömer att parkremsan utmed Allégatan inte är tillräckligt tilltagen utan behöver breddas. Detta för att säkra trädens överlevnad i allén. I detaljplanen anläggs gång- och cykelbana och svackdike inom ett par meter från trädens stammar. Svackdike och gång- och cykelbana behöver anläggas utanför trädens droppzoner (vilket motsvarar trädkronans utbredning). Teknik- och fritidsnämnden föreslår att man tittar på en annan lösning för både dränering/dagvattenhantering och gång- och cykelbana då allén är mycket viktig att bevara ur ett biologiskt och kulturmiljöhistoriskt perspektiv. Träden är dessutom biotopskyddade och den här typen av stora förändringar i närheten av träden måste eventuellt förankras med Länsstyrelsen och ansökan om dispens från biotopskyddet kan krävas. Allén utmed Allégatan är lindar (och inte almar). Ovanstående gällande trafikförsörjning har framförts ett flertal gånger under planarbetet utan att åtgärder i planförslaget har vidtagits.

Teknik- och fritidsnämnden föreslår att detaljplanen avstyrks om inte in-/utfart till fastigheten löses inom detaljplanen samt att lösning av dagvattenhantering och gång- och cykelväg görs utan risk för skada på trädallén.

Kommentar

Planområdet kommer att angöras ifrån Jutans väg i söder. Infarten till området tas med i planområdet och planläggs som allmän platsmark Gata. Planbeskrivningen förtydligas kring hur området ska angöras.

Planbeskrivningen justeras med rätt information om de biotopskyddade träden. En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén, EnviroPlanning 2023-07-04. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen genom föreslagna försiktighetsåtgärder. Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Gång- och cykelvägen hamnar som närmast 3 meter från träden. Enligt trädinventeringen rekommenderas att gc-vägen utförs på sådant sätt att risk för skada på träden

minskas, exempelvis med lätta maskiner och att man snarare fyller ut på marken för att få ett bra underlag på gångvägen, snarare än att man gräver bort och fyller på med annat underlag.

Förslaget har reviderats i samarbete med berörda på teknik- och fastighetsförvaltningen.

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Miljönämnden.

1. Detaljplanen ska innehålla en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark genomförts. Bestämmelsen ska avse de föroreningar som påträffats inom planområdet.
2. Detaljplanen behöver utvecklas när det gäller förutsättningarna för och behovet av uteplatser, såväl privata som gemensamma, som klarar de riktvärden som finns i 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
3. De verksamheter som i dagsläget bedrivs på industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 nordost om planområdet bedömts inte påverka möjligheten att planlägga Koltrasten 3 för bostäder. Närheten mellan de nya bostäderna och industriområdet kan dock innebära att möjligheterna att nyetablera, utveckla och driva verksamheter inom industriområdet begränsas.

Kommentar

En planbestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Bestämmelsen gäller de föroreningar som är fasta i marken och inte de flyktiga föroreningarna.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (ns). Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

Övriga synpunkter noteras.

BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Byggnadsnämnden

Garage kräver delvis öppen fasad för ventilation. Det är svårt att bedöma om föreslaget garage kommer bli en bruttoarea eller en öppenarea. Det är därför bättre att uttrycka byggrätten som en byggnadsarea med en vissnockhöjd. Detta gäller även alla andra mindre byggnader som bara är en våning då en viss del av funktionen troligen kommer ske som öppenarea. Byggnadsarea samtnockhöjd behöver anges. Detta gäller bestämmelse e 4, 5, och 8.

Bostadshusens byggrätt anges som en bruttoarea. Med en bruttoarea kan man inte begränsa fotavtrycket på marken, vilket det kan finnas behov av här. De bruttoareor som anges för

bostadshusen ska även inrymma inglasade balkonger enligt planbeskrivningen. Eventuellt söks ej bygglov för inglasning i det första skedet. Det kan därför komma bli så att sökanden nyttjar all bruttoarea som tillåts till själva byggnaden och inte sparar yta till inglasning av balkonger. Denna begränsning av byggrätten blir otydlig. Av den anledningen bör istället en byggnadsarea anges, i kombination med en nockhöjd. Då kan fotavtrycket begränsas och då räknas balkonger in i enlighet med beräkningsregler för byggnadsarea. Inglasning kan därefter ske utan att detta påverkar byggnadsarean. Detta gäller bestämmelse e 1, 2, 3, 6 och 7.

Byggnadshöjd föreslås som bestämmelse för samtliga byggnader inom planområdet. Det är mer lämpligt att här reglera med nockhöjd (samt takvinkel) för att säkerställa en begränsning till en viss höjd. Det blir även tydligare då alla hus inte vetter mot allmän plats och det då blir otydligt från vilken fasad man ska utgå när byggnadshöjden mäts. Eftersom flera byggnader kan placeras mindre än 6 meter från allmän plats bör det även anges i beskrivningen att nockhöjden ska mätas från en medelmarknivå runt respektive byggnadskropp.

Bestämmelse f3 innebär så som den är skriven att en kombination av tegel och trä krävs på alla huvudbyggnaders fasader. Byggnadsnämnden bedömer att huvudbyggnader bör begränsas till att uppföras i i huvudsak i tegel. Trä kan då medges men i mindre skala än tegel.

Inom sydlig byggrätt på hus A 1 och 2 tillåts ett färdigt golv på en nivå + 19,5 . Inom samma hus längre norrut tillåts inte färdigt golv ligga lägre än +21,5. Inom den sydliga delen finns det enligt planbeskrivningen ett syfte att kunna lägga lokaler och verksamheter med användning C på en lägre plushöjd. Planbestämmelser tydliggör inte denna begränsning av användningen bostäder. Det behöver tydliggöras att det inte finns möjlighet att uppföra bostäder på en lägre nivå än +21,5.

Det behöver för bestämmelse n1 tydliggöras att det övre planet för parkering ska vara öppet. Detta kan också tydliggöras genom en höjdangivelse för denna byggrätt.

Byggnadsnämnden vill påpeka att gestaltningen av det nya bostadsområdet är av särskild betydelse då det ligger inom ett kulturmiljöområde. Det är av vikt att de nya byggnaderna ges ett eget uttryck som harmonierar i skala, materialval och detaljeringsgrad med den befintliga bebyggelsen inom Jutans verksamhetsområde. Det är av lika stor vikt att den äldre bebyggelsens särdrag tillåts sticka ut och informera om sin historiska användning och betydelse för Oskarströms framväxt. Byggnadsnämnden bedömer att tillvägagångssättet som redovisas i illustrationer till samrådsförslaget, att i princip kopiera det befintliga kontorshuset inom Jutanområdet och ge bostadshusen ett likadant uttryck, innebär att förminska kontorshusets betydelse och unicitet. Ett annat förhållningssätt till det historiska arvet som kan ta sig uttryck i de nya husen behöver arbetas fram för bostadsområdet.

Detaljplanen ska innehålla en bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän sanering av förorenad mark genomförts. Bestämmelsen ska avse de föroreningar som påträffats inom planområdet.

Detaljplanen behöver utvecklas när det gäller förutsättningarna för och behovet av uteplatser, såväl privata som gemensamma, som klarar de riktvärden som finns i 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Ur ett barn- och trafiksäkerhetsperspektiv behöver det säkerställas att det nya området inte uppmuntrar fler oskyddade trafikanter att hellre röra sig över plankorsningen vid järnvägen än den planskilda korsningen vid Brogatan. De rörelser och avstånd som anges i planbeskrivningen till hållplatser för kollektivtrafik och till skolor i omgivningen behöver tydligt redovisas i kartor.

Detaljplanen behöver hantera det faktum att en mindre del av fastigheten berörs av strandskydd. Det framgår inte i planbeskrivningen hur strandskyddet ska hanteras eller vilket särskilt skäl man hänvisar till för dispens. Information finns om att 925 m² av fastigheten ligger inom strandskyddat område med mindre än 100 meter till Nissan. Detta område redovisas dock inte i karta. Inte heller i plankartan syns något om strandskyddet eller gränsen för dess utbredning.

De verksamheter som i dagsläget bedrivs på industriområdet på fastigheten Oskarström 3:84 nordost om planområdet bedömts inte påverka möjligheten att planlägga Koltrasten 3 för bostäder. Närheten mellan de nya bostäderna och industriområdet kan dock innebära att möjligheterna att nyetablera, utveckla och driva verksamheter inom industriområdet begränsas.

Kommentar

Garagen har tagits bort och ersatts med markparkering. På plankartan regleras nockhöjd istället för byggnadshöjd samt byggnadsarea istället för bruttoarea där det behövs. En planbestämmelse om reglering av takvinkel har införts. Planbestämmelsen om fasadmateriäl förtydligas till att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel.

Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning.

Området har sedan samrådet gestaltats om och kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Bebyggelsen ska uppföras med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

En planbestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorening i jorden avhjälpes i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Bestämmelsen gäller de föroreningar som är fasta i marken och som påträffats inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för en gemensam uteplats inom de delar med en lägre ljudnivå vilket säkerställs genom planbestämmelsen att en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas centralt i området (n₅). Detaljplanen möjliggör även för bullerskyddade balkonger/uteplatser utmed fasaderna. Sammantaget bedöms detta vara tillräckligt för att skapa bullerskyddade uteplatser i området.

En gång- och cykelväg kommer att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande strandskyddet. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan (a₁). Särskilt skäl för upphävande har angivits i planbeskrivningen, se kommentar till länsstyrelsen ovan.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

Förvaltningen ser positivt på att det byggs bostäder i Oskarström då det ökar möjligheterna för kvarboende för äldre. Då det inte framgår i beskrivningen vilken typ av bostadsform som ska byggas vill förvaltningen framföra att den helst hade sett plusbostäder och en blandning av hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter med hög tillgänglighet då det hade gett fler möjligheten att bo kvar i Oskarström. Förvaltningen har dock ingen uppfattning kring hur behovet av plusbostäder ser ut i området.

Förvaltningen anser att placeringen i Oskarström är bra då det är nära till kommunikationer och centrum där det bl. a. finns mataffär, apotek, folktandvård m.m.

Förvaltningen förutsätter att alla lägenheter i området byggs tillgängliga och anpassade för äldre människor och hiss installeras i bostadshus som blir i två våningar eller mer.

Förvaltningen vill också framföra vikten av en bra belysning för att skapa en trygg och säker miljö i området.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Byggnaderna kommer att förses med hiss och tillgänglighetsanpassning regleras i bygglovskedet.

Området kommer troligtvis att innehålla en blandning av hyresrätter och bostadsrätter men upplåtelseform är inte möjligt att reglera i detaljplan.

KULTURNÄMNDEN

Kulturnämnden ställer sig mycket positiv till utveckling i Jutanområdets industrihistoriska miljö.

Planområdet lämpar sig bra för bostäder och har potential till att utgöra en attraktiv boendemiljö.

Det är positivt att planförslaget och skissen har anpassats efter Kulturmiljöprogram för Halmstads kommun i förhållande till placering, skala, proportioner och material. Även att trädallén ses som en viktig historisk lämning och ska bevaras, samt att stentrappan flyttas och bevaras är mycket positivt.

Att efterlikna kontorsbyggnadens arkitektur är positivt men i kombination med loftgångar och med att inglasning av balkonger medges, är risken att intentionen med arkitekturen går förlorad. Kompromisser i utförandet riskerar att platsen istället för att ge en smakfull hint åt det förflutna blir en röra av olika stilar. Väl genomtänkt arkitektur, med högt estetiskt värde, är mer hållbar och skapar bättre livsmiljöer. Med sitt centrala läge kommer detta område sätta stor prägel på Oskarström och för att nå sin fulla potential behöver ytterligare hänsyn tas till byggnadsdetaljer och kvalitet.

Livsmiljön mellan husen präglas av parkeringsplatser och det hade varit önskvärt att livsmiljön prioriterades mellan husen. Vid jämförelse med bilden av de gamla arbetarkasernerna (s.13) och med bilden på de intilliggande kolonilotterna (Antikvarisk förundersökning, s.7) där grönska och trädgårdar får ta plats, blir differensen stor. Dessa frågor är viktiga att diskutera utifrån politikområdet gestaltad livsmiljö.

Livsmiljö handlar också om människors vanor och beteendemönster. Det hade varit önskvärt att hållbara vanor ytterligare uppmuntrades i utformandet av nya bostadsområden. Till exempel kan ett hållbart resande med cykel och en aktiv livsstil, uppmuntras genom förläggande av säkra cykelförråd (både inomhus och utomhus). Det behöver också finnas möjlighet att ta hand om och serva sin cykel till exempel genom förläggande av spolplatta, verktygsrum och pumpstation. Att tidigt planera för en hållbar livsstil i nya bostadsområden är viktigt för att klara samhällsutmaningarna.

Om det behöver tas fram nya gatunamn för området hade det varit önskvärt att pröva namn med tydlig anknytning till platsens industrihistoria och de gamla arbetarkasernerna för att ge området ytterligare kulturhistorisk förankring.

Avslutningsvis anser kulturnämnden att området har potential till att bli en plats vi kan vara stolta över en lång tid framöver.

Kommentar

Området har sedan samrådet gestaltats om och kommer att utvecklas med en egen identitet i harmoni med den befintliga bebyggelsen i Oskarström. Den nya bebyggelsen kommer att förhålla sig till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom husens placering, proportioner och materialval men kommer att ges en tidsenlig arkitektur. Byggnaderna bedöms inte påverka stadssiluetten och siktlinjen mot kyrkan negativt eftersom platsen gör att de får en naturlig inramning av områdets terräng och vegetation. Planbestämmelser som knyter an området till den historiska bebyggelsen har lagts till eller förtydligats. Byggnadsvolymer har brutits ner och placeras med jämna mellanrum mot Allégatan vilket ger en upprepning av byggnadsvolymer liknande de tidigare arbetarbostäderna på platsen. De ges en smal siluett som harmonierar med befintlig bebyggelse. Mindre byggnadsvolymer placeras mot Allégatan och större byggnadsvolymer placeras mot höjdryggen. Placeringen av byggnaderna gör att siktlinjer bevaras mellan husen och att mer grönska får plats mellan byggnaderna.

Bebyggelsen ska uppföras med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel vilket knyter an till den starka tegeltradition och historia som finns i området. Bebyggelsen ska uppföras med sadeltak med en takvinkel mellan 35–40 grader och med tydliga gavelmotiv som skapar en tydlig siluett mot Nissan. Takmaterialet ska utgöras av plåt vilket också knyter an till områdets kulturhistoria.

En större gemensam utemiljö har skapats mellan byggnaderna med plats för lek, rekreation och vila. Detaljplanen säkerställer att en gårdsyta på minst 400 m² anordnas centralt i området.

Dagvattnet föreslås tas om hand inom området och renas i växtbäddar. Ytan för dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen genom planbestämmelsen n3, att minst 350 m² av marken ska utgöras av plantering i form av växtbäddar. Dagvattendiket utmed Allégatan behöver beaktas i genomförandet av detaljplanen men regleras inte i planen då kommunen bedömer att en sådan planbestämmelse inte har stöd i lagstiftningen.

PENSIONÄRSRÅDET

Samråds och informationsutskottet vill efter granskning av handlingarna framföra följande synpunkter:

- Utskottet ser positivt på att det byggs plusbostäder i hyresrättsform utspritt över hela detaljplaneområdet.
- Förekomsten av radon behöver beaktas.
- Hissarna som byggs i huset måste gå hela vägen ner till markplan så att huset blir tillgängligt. Det är särskilt viktigt när husen byggs med första våningsplan en halv trappa upp.
- Buller från järnvägen kan bli ett problem och behöver ses över.
- Kollektivtrafiken i området behöver ses över. Exempelvis genom att säkra gångbanor så att det blir enkelt och tryggt att ta sig till en busshållplats. För tryggheten är det även viktigt att belysningen i området ses över.

Kommentar

Det kommer inte att införas någon planbestämmelse gällande radonskydd eftersom det regleras i BBR.

En gång- och cykelväg till busshållplatsen kommer att anordnas utmed Allégatan.

Enligt bullerutredningen klarar samtliga bostäder gällande riktvärden för buller.

Byggnadernas tillgänglighet kontrolleras i bygglovsskedet.

FUNKTIONSRÄTTSRÅDET

Det är av största vikt att synsätt från diskrimineringslagstiftningen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättningar uppmärksammas utöver Plan och bygglagen. Detta för att utformningen ska bli användbar för personer med varierande förmågor och fungera för så många som möjligt utan särskilda anpassningar.

När det gäller områdets tillgängligt för allmänheten är det av största vikt att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekten för personer med varierade funktionsförmågor. Detta kan ske genom att grusgångar hårdbeläggs, genom ex krossmaterial som packas hårt, samt god belysning i området. Andra sätt att förstärka tillgängligheten i området är tillgång att tillse att där finns synstråk så det blir enklare att orientera sig i området.

För att förstärka tillgängligheten kring de planerade bostäderna i området är det värdefullt om där finns möjlighet att parkera rullstolar/rullatorer eller liknande i låsta förråd för de boende. Lika så att parkeringsplatserna för rörelsehindrade ligger i nära anslutning till bostadshusen.

Kommentar

Parkeringar för rörelsehindrade föreslås placeras i nära anslutning till entréerna. Övriga frågor regleras i ett senare skede, detaljprojektering och bygglov.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON.

Inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

För att planen ska kunna genomföras så krävs det ledningsflytt. Prisindikation är skickad till exploatören. Det är en förutsättning att avtal om ledningsflytt finns innan planen antas, för att E.ON så småningom ska kunna lämna planen utan erinran. Beroende på kommande effektbehov kommer det behövas anläggas en större transformatorstation, förslagsvis i den södra delen vid miljöstationen, se inklippt bild.



Karta över E.ONs ledningar.

E.ON vill att den nya transformatorstationen skyddas i plankartan med 8x8 meter E-område "transformatorstation". Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. Transformatorstationen ska placeras så att den rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Kommentar

Ett E-område har placerats intill plangränsen i områdets södra del med tillräckligt avstånd till brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag. Området är tillgängligt via infartsvägen och ett u-område på kvartersmark.

Ett u-område har lagt till i detaljplanens västra del vilket stämts av med ansvarig på E.ON.

De markförlagda kablar som går tvärsöver planområdet kommer att flyttas. Ett avtal om ledningsflytt är inte en förutsättning för detaljplanens antagande. Det är en fråga mellan ledningshavaren och markägaren/exploatören som är fristående från planprocessen.

KULTURMILJÖ HALLAND

Den föreslagna bebyggelsen ansluter som helhet väl till den befintliga äldre industribebyggelsen genom material och form och anknyter även till platsens tidigare karaktär med rader av bostadsbebyggelse i tegel intill fabriken. Det upprepade gavelmotivet från fabrikskontoret är ett tydligt och bra exempel på detta. Vi ser positivt på denna inriktning då den tydligt utgår från platsen och dess historia.

Angående planbestämmelserna bör det därför förtydligas att tegel ska vara det dominerande fasadmaterialet.

Kommentar

Planbestämmelsen om fasadmaterial förtydligas till att huvudsakligt fasadmaterial ska vara av tegel.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Koltrasten 3 är beläget inom verksamhetsområde för nyttigheterna dricks-, spill- och dagvatten och kan anslutas till det allmänna dricks-, spill- och dagvattennätet.

Befintliga servisledningar för dricks- och spillvatten kan dimensioneras upp för att bättre svara mot Koltrasten 3:s behov. Brandposter med kapacitet varierande mellan 10 l/s och 20 l/s finns i anslutning till Koltrasten 3, vilket svarar mot räddningstjänstens behov.

Befintlig servisledning för dagvatten kan enbart dimensioneras upp till en kapacitet på c:a 40 l/s och bör därför inte svara mot Koltrasten 3:s behov. I samråd med Samhällsbyggnadskontoret har ett fördröjningskrav beslutats så att framtida flöden från Koltrasten 3 anpassas till befintliga flöden. Vidare får dagvattnets miljöpåverkan inte öka jämfört med dagens situation.

I samrådshandlingen, under rubriken "Planförslag och konsekvenser" beskrivs att andelen allmän mark, park, ökar motsvarande ytan för föreslaget svackdike. Vidare hänvisas till följande text från dagvattenutredningen: "För att kunna ta hand om dagvattnet, rening och fördröjning, samt omhändertaga flöden från extremregn rekommenderas att ett svackdike utformas med en specifik magasineringsvolym om c:a 160 m³, längs med planområdets östra del, längs med Allégatan. Svackdiket kommer fungera som en översilningsyta för mindre regn."

Även dagvattenfördröjande åtgärder, såsom regnbäddar, för Koltrasten 3 föreslås under rubriken "Planförslag och konsekvenser". Dessa åtgärder är mycket viktiga för att dagvattenhanteringen skall fungera och att dagvattenflödet inte överstiger dagvattensservisens och svackdikets kapacitet. Om

inte fördröjning sker inom fastigheten Koltrasten 3 behöver den ske på allmän mark.

Vidare beskrivs under rubriken "Förutsättningar" att LBVA ombesörjer hanteringen av dagvatten och under rubriken Planförslag och konsekvenser beskrivs att dagvatten tas omhand inom planområdet och ska ledas till recipienten Nissan, detta enligt "Dagvattenutredning inför detaljplan av Oskarström 3:84" samt enligt LBVA.

Slutligen beskrivs under rubriken Genomförandebeskrivning att Halmstads kommun, genom LBVA, ansvarar och bekostar anläggande av dagvattenfördröjningen samt ansvarar och bekostar framtida drift och underhåll. Avgift avseende nya VA-anslutningar och dagvattenanläggningar regleras i gällande VA-taxa.

Då det beskrivna svackdiket är en förutsättning för att hantera extremregn samt fungerar som ett magasin för ytligt rinnande dagvatten så skall diket inte bekostas eller underhållas av LBVA. LBVA kan inte heller reglera någon avgift för dagvattenanläggningar vilket är föreslaget i ovanstående stycke.

För att kunna anta och genomföra detaljplanen måste det ges förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet så att denna fördröjning tillsammans med fördröjning utanför planområdet säkerställer att dagvattenhanteringen kommer att fungera såsom den är planerad och beskriven i samrådshandlingen och dagvattenutredningen.

Koltrasten 3 har, som tidigare nämnts, redan nyttigheten dagvatten och har befintlig dagvattenservis. Detta innebär att anläggningsavgifterna är erlagda för grunduppsättning av serviser men tillkommande avgifter kommer påföras fastighetsägaren för eventuella åtgärder som innebär förändringar av befintliga serviser.

LBVA AB, tillägg 2021-03-24

Fullständig anläggningsavgift är INTE erlagd för Koltrasten 3. Enbart del av anläggningsavgiften är erlagd. När serviserna uppfördes, uppfördes de till självkostnadspris då bygglovets för skola var tillfälligt.

Kommentar

En förnyad dagvattenutredning har tagits fram för det reviderade förslaget, Sweco 2023-05-10. Dagvattenhanteringen kommer till största delen att ligga inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenriktlinjer och kommer att bekostas av exploatören. Planbeskrivningen justeras med rätt information kring drift och ansvar.

NORDION ENERGI AB

Nordion Energi AB, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av ovan rubricerad detaljplan och vill ge ett gemensamt yttrande.

Weum Gas har distributionsledningar för energigas i både Bruksgatan och Allégatan. Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om

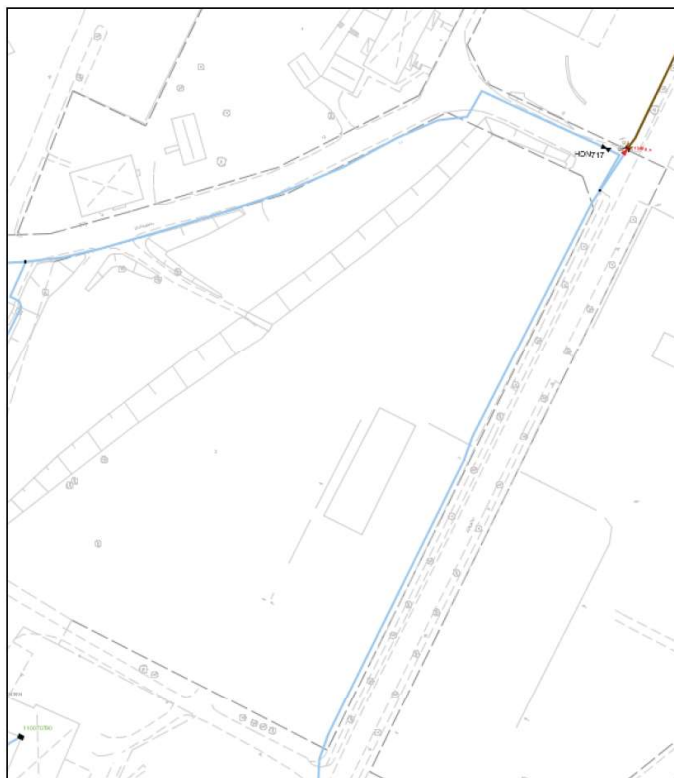
minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Vi bedömer att distributionsledningarna hamnar inom naturmark och gatumark men i det fall ledningarna är placerade inom kvartersmark önskar vi att detaljplanen kompletteras med ett u-område för gasledningarna. Vi önskar att u-området är 4 meter brett med ledningen som mittlinje inom de delar där distributionsledningarna hamnar inom kvartersmark.

Vi önskar även att planbeskrivningens avsnitt ”Teknisk infrastruktur” kompletteras med att det finns gasledningar inom planområdet.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Weum Gas kan erbjuda gasanslutningar för energigas till exploatör. Swedegas har inga anläggningar eller ledningar inom aktuell plan.



Gasledning inom området markerad med blå linje.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om gasledningarna. Ledningarna kommer att hamna inom allmän platsmark Park utmed Bruksgatan och allmän platsmark Gata utmed Allégatan. Det bedöms därmed inte behövas något u-området i planen för dessa ledningar.

PRO, OSKARSTRÖM

Vi är medvetna om att en del av våra synpunkter inte regleras i detaljplanen utan i kommande bygglov. Vi önskar därför att PRO Oskarström får bli remissinstans i bygglovsprocessen.

Vi har de senaste åren noterat att vi som är äldre, vill flytta från t.ex. villa men samtidigt önskar bo kvar på orten där vi har vårt sociala nätverk har svårt att hitta bra alternativ. Vi ser därför mycket positivt på att Oskarström utvecklas med fler bra bostäder på sätt som också förslaget till ny översiktsplan signalerar.

Många av våra medlemmar har bott i Oskarström länge och utformningen av byggnaderna är viktig för att de skall smälta in i den miljö som är och också har varit. Planens illustrationer med övervägande tegelfasader tycker vi ser bra ut. Det är viktigt att denna utformning inte i ett senare skede frångås till förmån för billigare fasadmateriäl.

Att tillåta 4 våningar känns i förstone lite högt. Refererande till illustrationerna och att planområdet höjer sig upp mot järnvägen tror vi att det trots allt kan se bra ut.

Det område som planen avser ser i dag lite skräpigt ut och en uppsnyggning är på sin plats. Vi tror vidare att alla husen sannolikt inte kommer att byggas på en gång. I det sammanhanget är det viktigt att hela området i byggskedet snyggas till och att det inte blir en byggarbetsplats längre än nödvändigt när de första husen är inflyttningsklara.

Vi tolkar planen som att parkering anordnas inom området. Ur vårt perspektiv är det bra. Ju äldre vi blir desto närmare behöver vi ha det när vi kommer med matkassarna från affären.

Vi tror att trafiken till och från området kommer att fungera tillräckligt bra. Dock kommer busshållplatsen vid brandstationen att bli mer frekventerad. Den är redan i dag en "propp" för trafiken på Brogatan och bör byggas ut så att bussen kan stannas utanför körbanan samt förses med väderskydd.

Fördelen med 4 våningar är att det kommer att krävas hissar. Nu gör översvämningsrisken att det föreslås en halvtrappa till första våningen. Halvtrappor är kass ur äldres perspektiv och det är ett måste att hissen går ända ner till gatuplanet, dvs börjar nedanför halvtrappan!

Nu kommer vi till området mellan Allégatan och Nissan. Ett område som kan bli översvämmat och därmed egentligen inte lämpar sig för bebyggelse, i vart fall inte utan särskilda tekniska arrangemang. Sannolikt kommer det inte att bli aktuellt med bebyggelse på många år.

Vi tycker att detta område skulle vara synnerligen lämpligt för när-rekreation dvs iordningställs för kortare promenader, med lite gångvägar och sittplatser samt ytor för lek och diverse arrangemang av bl.a. föreningslivet.

Planområdets närhet till nuvarande centrum och den service som kan komma att etableras i själva området gör att ett antal av bostäderna bör anpassas till det vi tidigare tillsammans med kommunen kommit fram till som plusbostäder.

Vi tror inte att ett hus skall reserveras för seniorer utan att plusbostäderna sprids lite i

området. Lämpligen flest nära centrum och busshållplatsen på Brogatan och lite färre i områdets ”bakkant”. Huruvida detta kan regleras i detaljplanen vet vi inte men det är för oss en viktig fråga.

Kommentar

Synpunkterna och informationen noteras.

Planbestämmelsen om fasadmateriäl har förtydligats till att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel.

En gång- och cykelväg kommer att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet för att säkerställa byggnaderna för en ev. framtida översvämning från Nissan. Tanken är att området mellan husen ska höjas upp och att marknivån ska ligga i nivå med entré och hiss.

Vilka som får nyttja bostäderna regleras inte i detaljplaneskedet men tanken är inte att bostäderna ska reserveras till någon särskild åldersgrupp.

VARBERGS ENERGI

Vi anser att detaljplanen är märklig då den ligger på ett tydligt översvämningsområde. Kommunen bör av den anledningen inte välja att tillåta bebyggelse inom området. Länsstyrelsen borde inte tillåta bebyggelsen. Man bör inte chansa med sannolikheter för översvämnningar då vi går mot en global klimatförändring.

När vattenflödet i Nissan överstiger dammens kapacitet (avbördning vid DG 300 m³/s) kommer den så småningom att överströmmas, kanske till och med erodera i fyllningsdelen. Grundflödet kommer endast marginellt att ändras. Den översvämning som är markerad på kartan kommer alltid att inträffa vid högflöde, oaktat sannolikheten för att det inträffar.

Vad det gäller dammsäkerhet och konsekvens av ett haveri vid dammen så kommer klassningen inte att påverkas.

(Yttrandet syftar till Länsstyrelsens yttrande som Varberg Energi fått sig tillsänt 2021-04-12. Bekräftat med mail 2021-04-23.)

Kommentar

En utredning har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ev. dammbrott, Riskanalys översvämning Halmstads kommun 2022-05-02. Planbestämmelser har införts om att färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Källare får inte finnas. Dessa planbestämmelser har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämning. Genom dessa regleringar samt att det finns evakueringsplaner anses översvämningsrisken och risken för människors liv och hälsa samt ekonomiska värden vara acceptabel. I bedömningen har hänsyn tagits till att dammbrott Nissan, vilket innebär dammbrott i samtliga dammar med kraftstationer i Nissan

samtidigt, har en väldigt låg sannolikhet.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Telia Infra/Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Telia Infra /Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Karta över Skanovas ledningar inom området.

Kommentar

Fördelningen av kostnader avseende flytt av ledningar inom kvartersmarken är en fråga mellan ledningshavare och markägare/exploatör. Skanova ska dock stå för eventuella sådana kostnader inom allmän platsmark, vilket regleras i gällande markavtal mellan Skanova och Halmstads kommun.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Fastighetsnämnden
- HEM, Halmstads Energi och Miljö AB
- Halmstads stadsnät

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

MEDBORGARE 1, 2021-03-02

Både Halland och Halmstads kommun har en stark befolkningsökning. Länet kunde glädjas åt år 2015 sin största ökning sedan 1973 med 4 119 personer. Halmstad fick 1 420 av dessa nya invånare och en närmare titt på siffrorna uppdelade på församlingarna visar att tillskottet har fördelats ganska jämnt men bäst har det gått för de mindre orterna. Den största procentuella ökningen står Oskarström och Slättåkra-Kvibille för med 2,8 procent vardera. Detta är bara positivt men det innebär också en ökad trafik från Oskarström till Halmstad. Kommunens egna utredningar angående trafiktäthet HANDLINGSPROGRAM FÖR HÅLLBARA TRANSPORTER har man kommit fram till följande analyser:

UTFORMA GATOR EFTER FUNKTION

För att påverka att resenärerna efterföljer den skyltade hastigheten är gatornas utformning ett viktigt instrument. Med självförklarande ökar förståelsen för gatornas olika funktioner och hastigheter.

På en gata som är hastighetsreglerad till 40 km/h ska gatans utformning signalera att det är den hastigheten som gäller. Ett exempel är Enslövsvägen som behöver byggas om för att funktion och utseende ska vara i harmoni med hastigheten.

Min analys är då för Oskarströms del behöver Brogatan och Gamla Nissastigen mot Halmstad bli bättre utformad så att hastighetsgränserna hålls.

PLANERA FÖR MINDRE BULLER

Biltrafiken står nationellt för ca 75 % av bullerstörningen över riktvärdena för vägtrafik. Det största problemet med buller från transportsystemet är bullerstörningar i boendemiljö. Buller är både ett miljö- och hälsoproblem. Enligt WHO riskerar personer som utsätts för buller överstigande 65 dBA (riktvärdet för befintlig bebyggelse) högt blodtryck eller hjärt-kärlsjukdomar.

MEDVERKA TILL FÄRRE FORDON

Genom en förbättring av förutsättningarna för gång, cykel och kollektivtrafik kan behovet av bil minska. I ett hushåll kan behovet av att äga en bil eller av att äga en andra bil minska.

Teknik- och fritidsförvaltningen har sedan 2007 arbetat med att se över antalet övergångsställen och att hastighetssäkra dessa där kommunen är väghållare.

-Där gående korsar vägar i plan skall utformningen göras så att fordonens hastighet är maximalt 30 km/h.

-På vägar där framkomligheten för motortrafik ska vara hög ska gående, likväl som cyklister korsa planskilt eller i signalreglerad korsning.

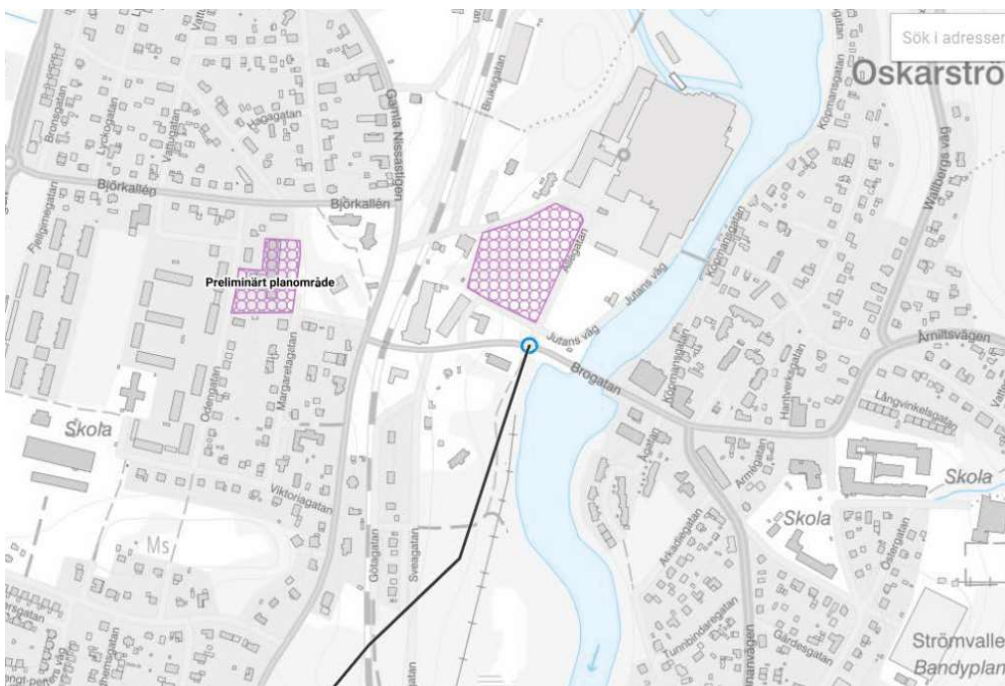
-Trafikverket och kommunen ska även fortsatt samarbeta för att trafiksäkra passager på det icke kommunala vägnätet. Säkra skolvägar. Ett stort problem är att föräldrar inte vägar låta sina barn gå till skolan, utan i stället skjutsar dem. Det i sin tur ger ökad biltrafik. Barn bedöms inte ha fullt utvecklad trafik förmåga förrän vid 15 års ålder.

-Identifiera skolvägar och arbeta med säkra skolvägar tillsammans med skolorna. Det gäller såväl

fysiska åtgärder som informationsinsatser.

Vill med detta belysa som jag uppfattar den infrastruktur som finns i Oskarström idag. Brogatan och Gamla Nissastigen är stora skolvägar där det saknas utformning av gatan så att den signalerar att rätt hastighet hålls. Vi har järnväg och kollektivtrafik men kan bli mycket bättre framförallt järnvägstrafik till Halmstad. I och med utbyggnaden av Halmstad norra med flera stora företag skulle en cykelväg utmed Nya Nissastigen vara bra.

Brogatan och Gamla Nissastigen är redan idag de stora bilvägarna ut ur Oskarström och att se över möjligheten att ha ytterligare någon utfart skulle minska trafiken och därmed också buller.



Förslag till ny utfart.

Kommentar

Synpunkterna och informationen noteras. För att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer en gång- och cykelväg att anordnas utmed Allégatan som kopplas ihop med befintlig gång- och cykelväg utmed Brogatan.

En bullerutredning har tagits fram där det konstateras att gällande riktvärden för buller klaras för samtliga bostäder.

MEDBORGARE 2, 2021-02-18

Kollade över detaljplan för området som ska bebyggas med bostäder.
Kommer trädfällning ske av allén?

Kommentar

Lindallén är biotopskyddad och kommer att bevaras på båda sidor om Allégatan. Frågan besvarades även via e-post 2021-02-18.

Muntligt framförda synpunkter eller anonyma skrivelser ger inte rätt att överklaga planförslaget.

FÖRTECKNING ÖVER SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Förteckning över sakägare och övriga som yttrat sig under samrådet redovisas inte i detta dokument eftersom det är personuppgifter och därför inte får publiceras på kommunens hemsida. Dokument med beskrivning av personuppgifter hanteras separat.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Olof Selldén
planchef

Hanna Roxhage
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

Koltrasten 3 m.fl.



OSKARSTRÖM, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2024/11

Utökat förfarande, KS-2019/00602
Kommunstyrelsens samhällsutbyggnadsutskott 2024-09-24

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

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

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-02-09 § 26 genomförts under tiden 17 februari - 17 mars 2021. 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 berörda remissinstanser. Följande 19 remissinstanser har inkommit medsynpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Trafikverket
- Barn- och ungdomsnämnden
- Funktionsrättsrådet
- Lantmäterimyndigheten
- Pensionärrättsrådet
- Räddningstjänsten
- Teknik- och fritidsnämnden
- Bygg- och miljöförvaltningen
- Hemvårdsnämnden
- Kulturnämnden
- E.ON.
- Kulturmiljö Halland
- Laholmsbuktens VA AB
- Nordion Energi AB
- PRO Oskarström
- Varberg energi
- Skanova AB

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Översvämningrisk och dammsäkerhet
- Anpassning till befintlig kulturmiljö
- Geoteknik
- Trafikbuller och trafiklösning
- Miljökvalitetsnormer för vatten

- Strandskydd och biotopskydd
- Risker

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget har omdisponerats sedan samrådet och fått en annan utformning som är mer anpassad till den befintliga kulturmiljön i området. Byggnaderna har placerats nedanför höjden och tar stöd i bakomliggande vegetation och höjdrygg. Bebyggelsen har anpassats till befintlig kulturmiljö genom placering, proportioner och materialval med tydligare utformningsbestämmelser och placering av byggnaderna. En mer detaljerad beskrivning av påverkan på kulturmiljön har lagts till i planbeskrivningen.

Byggnaderna har flyttats bort från föroreningsplymen i den södra delen av planområdet. Här föreslås istället en parkeringsplats som även ska fungera som en skyfallsyta. En utredning av föroreningssituationen vid den f.d. textilindustrin Jutan har tagits fram för att klarlägga om Jutanområdet har någon påverkan på planområdet. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något som indikerar att föroreningssituationen inom det tidigare industriområdet skulle påverka detaljplanen. En planbestämmelse har införts kring avlägsnande av de markföroreningar som är bundna i jorden.

En riskanalys har tagits fram med ett resonemang kring översvämningsrisken och ett ev. dammbrott. Planbestämmelser kring höjd på färdig golvnivå och entréer, vattentät grund och källarförbud har lagts in för att säkra bebyggelsen från ev. framtida översvämnning. Plankartan har även kompletterats med skyddsbestämmelser gällande farligt gods på järnvägen (HNJ-banan). En geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda stabiliteten i området. Utredningen visar att det inte bedöms råda några stabilitetsproblem eller någon erosion i området.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet har angetts och en planbestämmelse om upphävande av strandskyddet har lagts till på plankartan. En trädinventering har tagits fram för den biotopskyddade lindallén för att bedöma trädens skick och hur de påverkas av planen. Slutsatsen av inventeringen är att träden är i gott skick och kan få bättre förutsättningar vid genomförande av planen med rekommenderade försiktighetsåtgärder. Svackdiket utmed Allégatan har flyttats till andra sidan gc-vägen och placeras inom kvartersmark. Parkremsan utmed Allégatan har ändrats till allmän platsmark Gata med egenskapsbestämmelsen gång- och cykelväg.

Dagvattenutredningen har justerats utifrån det reviderade planförslaget med nya förslag på dagvattenlösningar kopplat till miljökvalitetsnormerna för vatten. Ytan för dagvattenhanteringen har säkerställts i detaljplanen med en planbestämmelse. En uppdaterad bullerutredning har tagits fram som visar att samtliga bostäder klarar gällande riktvärden för buller. En större bullerskyddad utemiljö har säkerställts i planen.

Planområdet har efter samrådet utökats med infartsvägen till området i den södra delen av planområdet. Ett E-område har lagts till i anslutning till parkeringsytan i söder och ett u-område har lagts till i den västra delen av området.

En miljökonsekvensbeskrivning som bedömer den sammantagna miljöpåverkan har tagits fram. En sammanfattande bedömning har infogats i planbeskrivningen.

REDOGÖRELSE FÖR GRANSKNINGEN

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2023-10-17 § 149 genomförts under tiden 30 oktober - 30 november 2023. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Rådhuset, Oskarströms bibliotek samt på Halmstads kommuns webbsida. Yttranden har inkommit från 20 berörda remissinstanser. Följande 13 remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Miljönämnden
- Byggnadsnämnden
- Socialnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden
- Kulturnämnden
- Hemvårdsnämnden
- E.ON.
- Kulturmiljö Halland
- Region Halland
- Laholmsbuktens VA
- Postnord

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Förorenad mark
- Stabiliteten mot Bruksgatan och angränsande fastighet
- Parkeringsbehov till eventuell centrumverksamhet
- Planbestämmelser kring nockhöjd och vattentät grundkonstruktion

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En översiktlig bedömning av risken för påverkan av föroreningsplym har tagits fram, Relement 2024-02-22. I riskbedömningen har man även undersökt förekomsten av PFAS inom planområdet. Riskbedömningen har stämts av med länsstyrelsen 2024-03-11.

Den geotekniska utredningen har reviderats utifrån det justerade planförslaget och SGI:s synpunkter, Awer Geoteknik, 2024-01-26. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring hur marknivåer inom området ska hanteras.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vad som menas med vattentät grundkonstruktion. Planbestämmelse h₁ och h₃ kompletteras med att nockhöjden räknas från medelmarknivån runt respektive byggnadskropp.

Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller beskrivningen av den biotopskyddade lindallén och trappan.

Utrymmet för parkering har utökats i väster och ytan för parkeringar bedöms som tillräcklig utifrån kommunens gällande parkeringsnorm både för bostäderna och för en viss etablering av centrumverksamhet i området.

Redaktionella ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Prövningsgrund enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör förorenad mark ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Människors hälsa och säkerhet – Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att flertalet utredningar har genomförts med hänsyn till föroreningsituationen på fastigheten. Risken som härleds till plymen från kemtvätten bedöms som liten i Relements rapport för grundvatten (2020). I miljökonsekvensbeskrivningen (AFRY 2023, s. 32) framkommer följande: *"En permanent grundvattensänkning inom den södra delen av detaljplanområdet, vilken kan orsakas av exempelvis dränering, kan dock innebära att gradienten från källområdet på Koltrasten 2 mot detaljplaneområdet kan öka. Denna gradient skulle kunna ge följder så som att balterna inom detaljplaneområdets södra delar skulle kunna öka och därmed även öka risken för skadlig ånginträngning"*. Som försiktighetsmått framkommer det att södra delen av fastigheten inte ska bebyggas med fastigheter utan i stället bestå av hårdgjorda parkeringsytor.

Länsstyrelsen anser likt sitt tidigare yttrande att det är olämpligt att bygga över en plym även med de försiktighetsåtgärder som föreslås. Detta med anledning av att källområdet ligger kvar samt att risker avseende spridningsförutsättningar över tid kvarstår.

Länsstyrelsen anser vidare att den befintliga provtagningen bör kompletteras avseende höglourerade ämnen (PFAS) för att stärka helhetsbilden av föroreningsituationen.

Föroreningsituationen och spridningsförutsättningar ifrån textilindustrin (Jutanområdet) har undersökts och anses vara tillräckligt utifrån de föroreningar som påträffades vid undersökningarna som genomfördes 2011 – 2012 (WSP).

Övriga synpunkter

God bebyggd miljö – Kulturvärden i bebyggd miljö

I planbeskrivningen står att allén längs Allégatan och stentrappan i västra delen av planområdet kommer att bevaras. Varken alléns eller trappans bevarande regleras dock i detaljplanen. Allén ligger utanför planområdet och trappan kommer troligen att flyttas. För tydlighetens skull bör det därför inte stå att detaljplanen innebär att dessa delar bevaras.

Synpunkterna som lyftes fram i samrådsskedet angående att utöka planområdet för att även inrymma allén längs Allégatan och den närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen

kvarstår.

Länsstyrelsen noterar att bebyggelsen medges bli högre än vad som bedöms som karaktäristiskt i Oskarström enligt den antikvariska utredningen. Kommunen för dock nu ett tydligare resonemang kring kulturmiljön och planens utformning i relation till denna.

Kommentar

En översiktlig bedömning av risken för påverkan av föroreningsplym har tagits fram, Relement 2024-02-22. Slutsatsen av riskbedömningen är att det bedöms krävas omfattande grundvattensänkning där byggnader ska uppföras för att grundvattenplymen ska avlänkas. Vidare krävs att halten under byggnader också måste öka väsentligt jämfört med vad som uppmäts i planområdesgränsen för att det teoretiskt ska kunna uppstå en hälsorisk kopplat inträngande lösningsmedelsångor. Mot bakgrund av den reglering av markanvändning som planförslaget innebär bedöms detta scenario inte sannolikt.

I riskbedömningen har man även undersökt förekomsten av PFAS inom planområdet. Spår av PFAS har påträffats i grundvattenrör i planområdets södra del. Halterna är mycket låga och bedöms inte utgöra någon hälsorisk idag eller vid planerad markanvändning.

Planbeskrivningen förtydligas när det gäller beskrivningen av trappan och lindallén. Allén skyddas av det generella biotopskyddet och kommer att finnas kvar. Hänsyn ska tas till allén vid utbyggnad av området. Enligt planbeskrivningen föreslås stentrappan flyttas inom området men finnas kvar för att utgöra ett karaktärskapande element i området.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2021-03-26, dnr 5.1-2103-0182) och då framfört att de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion för planändamålet behöver klarläggas under detaljplaneskedet genom en geoteknisk utredning. Denna utredning ska baseras på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering samt utföras av en geoteknisk sakkunnig. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

I det geotekniska underlaget framkommer det att jordlagerföljden består av fyllnadsmassor följt av morän. Fältundersökningarna har avbrutits på ca 6 m djup på grund av jordens fasthet. Den geotekniska utredningen bedömer att det inte råder några stabilitetsproblem i området. SGI anser att en geoteknisk bedömning behöver utföras för stabiliteten för den angränsande Bruksgatan samt fastigheten Triangeln 2 för såväl befintliga som planerade förhållanden.

SGI vill understryka att planförslaget överlag behöver klarlägga hur nivåskillnaderna inom området kommer hanteras, främst avseende anslutande gator och tomtmarker. Eftersom området sluttar, och lägsta golv- och entrénivå är reglerat i plankartan, behöver det framgå hur eventuella justeringar av marknivå och därtill uppkomna slänter regleras. Den webbaserade kommunvägledningen "Geoteknisk säkerhet i kommunal planering" beskriver detta ytterligare, se: [Detaljplanens innehåll - SGI \(swedgeo.se\)](https://www.swedgeo.se/Detailplanens_innehall)

Kommentar

Den geotekniska utredningen har reviderats utifrån justeringarna av planförslaget och SGI:s yttrande, Awer Geoteknik, 2024-01-26. Resultaten från den översiktliga stabilitetsberäkningen visar inga stabilitetsproblem för planerade konstruktioner. Utifrån utförda beräkningar och erforderlig säkerhetsfaktor bedöms slänten vid Banvallen som stabil utifrån givna belastningsförutsättningar. Rasrisk för Bruksgatan och fastigheten Triangeln 2 ingår i stabilitetsanalysen då laster från trafik och befintlig 3-våningsbyggnad intill aktuellt område (Bruksgatan 17) utgör mindre last än nyttjad last i beräkning.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning kring hur marknivåer inom området ska hanteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖNÄMNDEN

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelsen, villkor för startbesked, startbesked inte får ges för uppförande av bostadshus förrän markförorenning i jorden avhjälpes, bedöms ändamålsenlig för att uppfylla Naturvårdsverket riktlinje för känslig markanvändning.

Bestämmelsen om en gemensam uteplats, en gårdsyta på minst 400 m² ska anordnas för utevistelse, lek och rekreation, bedöms uppfylla de riktvärden som finns i 3 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kommentar

Samhällsutvecklingsavdelningen noterar att miljönämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

BYGGNADSNÄMNDEN

Mellan samrådet och den nu pågående granskningen har detaljplanen arbetats om från grunden. Flertalet tillägg och förändringar av planbestämmelser har gjorts i kombination med ändrad utformning och gestaltning av byggnadsvolymer. Sammantaget är detaljplanen i den nya utformningen bättre anpassad till såväl omgivande kulturmiljö som till de synpunkter Länsstyrelsen hade i sitt samrådsyttrande. Som ett resultat av Länsstyrelsens samrådsyttrande har kommunen, med det aktuella yttrandet som avgränsning, låtit AFRY utföra en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Ett genomförande av planen anses, med utförd MKB som grund, inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Byggnadsnämnden yttrar sig till kommunstyrelsen i ärendet KS 2019/00602 enligt följande:

Parkering

På sid 27 "Bilparkering" bedömer inte byggnadsnämnden att behovet av bilplatser är tillräckligt utrett. I planbeskrivningen anges att antalet parkeringsplatser kan reduceras med upp till maximalt 25%. För flerbostadshus innebär detta 6 bilplatser/1000 m² BTA i stället för 8 bilplatser. Det anges även att avsteg från parkeringsnormen alltid kräver en särskild redovisning i bygglovsskedet.

Byggrätten i aktuell plan regleras inte längre med hjälp av bruttoarea (BTA) utan med byggnadsarea (BYA) om totalt 3 250 m². Detta ger enligt en grov uppskattning (3 250 m² x 4 våningar) en maximal bruttoarea om ca 13 000 m². 13 000 m² BTA innebär enligt parkeringsnormen 104 bilplatser, eller med reduktion om 25%, 78 bilplatser. Denna

beräkning baserar sig på att all bruttoarea nyttjas till bostäder. Enligt gällande parkeringsnorm krävs en större andel parkeringsplatser för centrumverksamhet än för flerbostadshus. För dagligvaror anges 25 bilplatser/1000 m² BTA och för kontor 18 platser/1000 m² BTA. I planförslaget är 75 bilplatser redovisade samt 6 platser för rörelsehindrade.

Då detaljplanen medger centrumverksamhet och med hänsyn taget till ovanstående bedömer byggnadsnämnden att antalet parkeringsplatser inte är tillräckliga. Byggnadsnämnden uppmanar till att en ny och för området egen parkeringsutredning utförs som inte utgår från gällande parkeringsnorm för Halmstad. Parkeringsutredningen bör då utgå från områdets aktuella behov som baseras utifrån användningsområde, platsens förutsättningar och andra typer av kommunikationsåtgärder som bidrar till ett minskat bilplatsbehov.

Planbestämmelser

I plankartan anges följande i planbestämmelse b₁; Färdigt golv och entréer ska vara lägst +21,5 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +21,5 meter över nollplanet ska utföras med vattentät grund. Orsaken till planbestämmelsen är risken för översvämning på grund av beräknat högsta flöde. BHF med vattennivåer upp till +21,4 m, vilket motsvarar ett 10 000 års flöde. Kravet på vattentät grundkonstruktion är ett krav som inte är möjligt att pröva då reglering/normer saknas för hur en vattentät grundkonstruktion ska utformas. Det är därtill en teknisk egenskapsbestämmelse som inte ska prövas i bygglovsskedet. Genom att ställa ett plankrav på en egenskap som dels inte ska prövas i bygglovsskedet, dels saknar gällande normer för utförande, skapas ett ”moment 22” som inte är möjligt att hantera i vare sig bygglovsprövningen eller i det efterföljande genomförandeskedet. Byggnadsnämnden uppmanar att planbestämmelsen i första hand plockas bort eller i andra hand i planbeskrivning kompletteras med vilka normer/krav bestämmelsen ska prövas mot (exempelvis vattentät betong som är ogenomsläpplig för vatten).

Byggnadsnämnden rekommenderar att planbestämmelse h₁ och h₂ avseendenockhöjd kompletteras med skrivelse så attnockhöjd mäts från en medelmarknivå runt respektive byggnadskropp. Detta då flera av byggnadskropparna placeras mindre än 6,0 meter från allmän plats.

Kommentar

Utrymmet för parkeringen har utökats i väster. Ytan för parkeringar bedöms tillräcklig utifrån kommunens gällande parkeringsnorm både för bostäderna och för en etablering av viss centrumverksamhet i området. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen skapar alltså en möjlighet för etablering av någon typ av centrumverksamhet men för att öka planens flexibilitet begränsas det inte till vilken av byggnaderna som det är tillåtet. Planens avsikt är inte att etablera centrumverksamhet i samtliga byggnader och det är inte heller önskvärt ur ett övergripande planeringsperspektiv. Det bedöms dessutom inte finnas marknadsmässiga förutsättningar för etablering av någon omfattande centrumverksamhet i detta läge vare sig under eller efter detaljplanens genomförandetid.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vad som menas med vattentät grundkonstruktion.

Planbestämmelse b₁ och b₃ kompletteras med attnockhöjden räknas från medelmarknivån runt respektive byggnadskropp.

SOCIALNÄMNDEN

Socialnämnden har inga synpunkter på detaljplanen. Nämnden har verksamhet i form av en gruppbostad på Sveagatan som ligger ca 200 meter utanför planområdet. Bedömningen är dock att den nya detaljplanen endast kan få marginell påverkan för verksamheten.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att socialnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN

Sedan planförslaget var ute på samråd har Viktoria förskola avvecklats. Den bör därför strykas ur planbeskrivningen. Barn- och ungdomsnämnden har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med rätt information kring förskolor i området.

KULTURNÄMNDEN

Det är positivt att det nya planförslaget bättre har anpassats till områdets befintliga kulturmiljö och att utformningsbestämmelserna blivit tydligare.

Kulturnämnden har inget ytterligare att erinra gällande detaljplanen.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att kulturnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

HEMVÅRDSNÄMNDEN

I samrådsredogörelsen har våra synpunkter kommenterats eller noterats i det fortsatta arbetet. Från nämndens sida har vi inget ytterligare att tillföra när det gäller synpunkter på detaljplanen och de omarbetningar som har gjorts sedan samrådsskedet.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att hemvårdsnämnden inte har något att erinra mot planförslaget.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

E.ON.

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkt.

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får

beteckningen ”E1 -Transformatorstation”.

För övrigt inga synpunkter.

Kommentar

E-området möjliggör för en transformatorstation då det ingår i begreppet teknisk anläggning. Planbestämmelsen behöver därför inte specificeras.

KULTURMILJÖ HALLAND

Kulturmiljö Halland ser positivt på de justeringar som gjorts avseende byggnadsvolymer och dess placering, liksom att huvudsakligt fasadmateriäl ska vara av tegel.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att Kulturmiljö Halland inte har något att erinra mot planförslaget.

REGION HALLAND

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken. Region Halland och Hallandstrafiken har inte lämnat yttranden på förslaget till detaljplan i samrådsskedet.

Den närmsta hållplatsen är Sveagatan som har låg standard. Med föreslagen bebyggelse ökar resandeunderlaget och standarden behöver höjas. Hållplatsen är belägen på Trafikverkets väg. Vidare vill Hallandstrafiken belysa att utbudet på järnvägen HNJ-banan är fem dubbelturer på vardagar, inte sju som står på s.14.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras med rätt information gällande turtätheten på HNJ-banan.

LAHOLMSBUKTENS VA AB (LBVA)

Hänsyn har tagits till rådande förutsättningar för kommunal dagvattenhantering och planförslaget redovisar på ett adekvat sätt hur framtida dagvattenhantering behöver utformas.

Detaljplanen möjliggör för att Koltrasten 3 delas upp i flera fastigheter genom avstyckning. Före eventuell avstyckning genomförs behöver hänsyn tas till vart serviser för spill- och dagvatten kan erbjudas, företrädesvis längs Allégatan.

Kommentar

Sambällsutvecklingsavdelningen noterar att Laholmsbuktens VA inte har något att erinra mot planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Synpunkterna noteras.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Räddningsnämnden
- Trafikverket
- Lantmäterimyndigheten
- Nordion Energi
- Halmstads stadsnät AB
- Halmstads energi och miljö (HEM)
- Teknik och fastighetsnämnden

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Inga synpunkter har kommit in från sakägare eller övriga.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

-

Samhällsutvecklingsavdelningen

Magnus Sjöberg

planchef

Hanna Roxhage

planarkitekt

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunfullmäktige i Halmstads kommun har den 24 oktober 2024, § 78, beslutat att anta **förslag till detaljplan för Koltrasten 3 m.fl., Oskarström.**

Länsstyrelsen har den 14 november 2024 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunfullmäktiges beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 19 november 2024.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2024/11.

Samhällsutvecklingsavdelningen

Sändlista

Barn- och ungdomsnämnden
Byggnadsnämnden
E.ON. Energidistribution AB
Hallandstrafiken AB
Halmstad Energi och Miljö AB, HEM
HEM Nät AB
Halmstads Naturskyddsförening
Halmstad Stadsnät AB
Hemvårdsnämnden
Kommunala funktionsrättsrådet
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Kommunala pensionärsrådet
Kulturmiljö Halland
Kulturnämnden
Laholmsbuktens VA AB

Länsstyrelsen i Halland
Miljönämnden
Nordion Energi
Räddningsnämnden
Oskarströms samhällsförening
Skanova
Socialnämnden
Statens Geotekniska institut
Varbergs energi
Teknik- och fastighetssnämnden
Trafikverket

Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande samrådsredogörelse
Fastighetsägare och övriga enligt förteckning
tillhörande granskningsutlåtande

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