

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för

VALDEMAR ATTERDAG 13 och 17



Centrala Halmstad, HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/3

Standardförfarande, KS 2015/00532
Antagen av Kommunstyrelsen 2019-04-23
Laga kraft 2019-05-28

INNEHÅLL

3	INLEDNING
4	MILJÖBEDÖMNING
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
6	FÖRUTSÄTTNINGAR
11	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER
24	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret finns också:

- Fastighetsförteckning, 2019-04-09
- Grundkarta, 2018-10-16

Övriga handlingar/utredningar:

- Kulturhistorisk utredning, Kulturmiljö Halland (2016)
- Antikvarisk utredning beträffande påbyggnad av två våningsplan, Kulturmiljö Halland (2018)
- Krönleins bryggeri AB, Rapport Beräkning av bulleremission från externa bullerkällor, WSP (2016)
- Kompletterande bullerutredning för Valdemar Atterdag, WSP (2019)
- Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco (2017)

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning.

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva en påbyggnad i 2 våningar på befintlig bebyggelse inom delar av fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en påbyggnad av bostäder och centrumfunktioner i 2 våningar med hiss på befintlig byggnad med cirka 20 lägenheter.

Byggnaderna på Valdemar Atterdag 13 och 17 är bevarandevärda. Detaljplanen säkerställer ett bevarande av deras kulturhistoriska värden genom att införa ett rivnings- och förvanskingsförbud (r och q) samt k för varsamhetsbestämmelser.

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott har 2014-11-24 § 263 (KS 2014/0390) gett Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheten för flera bostäder i Kv. Valdemar Atterdag 13 och 17. I beslutet betonas vikten av att hantera byggnadens och omgivningens kulturhistoriska arv, byggnadshöjd och det smala gaturummet, samt tillgång till parkering och friytor. Planförslaget ligger i linje med ambitionerna om förtätning enligt kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Kommunen bedömer att det finns ett behov av fler små lägenheter i centrum.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i Halmstad centrum ett stenkast från Stora torg. Planområdet är en del av kvarteret Valdemar Atterdag som består av bostäder, handel och kontor. Planområdet omfattar cirka 1200 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17 är i privat ägo.



MILJÖBEDÖMNING

Till nästa generation ska vi kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. De miljömål som berörs av detta planförslag är: God bebyggd miljö och Begränsad miljöpåverkan.

- God bebyggd miljö:

Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövården. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att "hornhusen" inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt. Planförslaget innebär också ett skydd för den befintliga värdefulla byggnaden.

- Begränsad klimatpåverkan: Planförslaget medger bostadsändamål med en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt en gång- och cykelväg vilket tillgodoser en effektiv användning av den befintliga strukturen som gynnar en begränsad miljöpåverkan.

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. Behovsbedömning upprättas i samband med framtagandet av planen och finns med som en bilaga, vilken samråds parallellt med planhandlingarna.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Motiven till detta redovisas utförligare i behovsbedömningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan

Planområdet är inte geografiskt utpekade för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015-01-15). Däremot gäller planeringsinriktningen ”Bebyggelse koncentreras till staden och till serviceorterna” (s. 22). Ur detta anseende är planförslaget förenligt med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska tillkommande bebyggelse i den kulturhistoriska stadskärnan anpassas till den skala som finns i omkringliggande miljö.

Gällande detaljplaner

Inom området gäller stadsplanekarta 414, Kvarteret Valdemar Atterdag, från 1964. Planbestämmelsen reglerar: område för handels- och bostadsändamål, sammanbyggda hus, i 3 respektive 4 och 5 våningar i hörnen. Genomförandetiden har gått ut.

Planen innebär inget skydd mot rivning och förvanskning eller varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Kommunala handlingsprogram

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

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Planeringsdirektiv med budget

Handlingsprogram hållbar energi 2015-2020

Stadsmiljöprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad, antagen av KF 2009-12-17 §123

Handlingsprogrammen kan hittas på kommunens hemsida: www.halmstad.se. För en beskrivning av mål som direkt eller indirekt påverkas av aktuell detaljplan se rubrik ”Sammanfattning av konsekvenser och dess påverkan på kommunala mål” i kapitlet ”Planförslag och konsekvenser”.

Planprogram

I planärendet har planprogram som föreligger detaljplanen ej upprättats.

RIKSINTRESSE OCH FÖRORDNANDE

Planområdet är av riksintresse [KN35] för kulturmiljövård enligt Miljöbalken 3 kap 6 §. I beskrivningen och motiveringen är det som residens- och fästningsstad av medeltida ursprung, präglad av det tidiga 1600-talets planförnyelse och det expansiva skedet vid 1800-talets slut som lyfts fram. Uttryck

för riksintresset är bland annat medeltida spår av befästningssystem, stadskärnans halvrunda form, byggnader i tegel- och korsvirkeskonstruktion som representerar den sydkandinaviska byggnadstraditionen under förindustriell tid samt 1800-talets expansion i form av större stenhus och breda huvudgator utanför de gamla vallarna. Planområdet kan inte sägas vara ett motiv till eller uttryck för riksintresset. Förändringar kan dock påverka miljöns värde som helhet.

Inga internationella konventioner finns utpekade inom planområdet. Närmaste Natura 2000-område (värdefull natur ur ett EU-perspektiv) är Alet som ligger ca 1,2 km från planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK, VATTEN OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av endast hårdgjorda ytor i form av befintliga byggnader på kvartersmark.

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.

Vattenområden och strandskydd

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

Geotekniska förhållanden

För marken föreligger normal radonrisk.

Fornlämningar

Planområdet är del av stadslager av fornlämningar, vilket beskrivs av Riksantikvarieämbetet som ett område där kulturlager kan förväntas påträffas, från medeltid, 1500- och 1600-tal. Se stadsarkeologiskt register, Halmstad.

I Kv Klammerdamm, på andra sidan av Hantverksgatan, gjordes 2004 tre schakt för arkeologisk förundersökning. Där påträffades kulturlager och stenkonstruktion. Kulturlagren bestod av gråbruna sandlager med olika innehåll av byggnadsmaterial såsom keramik, kalkbruk, träkol, tegel och tegelkross.

Parker och torg

Fastigheten är belägen i ett tätbebyggt område och saknar gröna ytor. Men enbart några minuters promenad i valfritt väderstreck från planområdet nås en park.

Närmsta rekreationsområdet, ca 200 meter västerut är Gunillaparken med en nyrenoverad lekplats. Norrut finns Norre katts park, österut Picassoparken, Kapsylparken och Slottsparken söderut. Nissan med promenad och rekreationsområde ligger ca 300 meter åt östlig riktning. Ca 100 meter i östlig riktning ligger Stora Torg.

BEBYGGELSE

Valdemar Atterdag ligger centralt i Halmstads äldre stadskärna. Bebyggelsen i kvarteret har en modernistisk prägel. Byggnaderna på Valdemar Atterdag 13 och 17 är ritade av arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson som var några av sin tids mer framträdande och framåtsträvande

arkitekter. Husen är välbevarade med stora arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. De kan också ses som en modern förbindelselänk mellan stadens äldre mer småskaliga bebyggelse och det sena 1900-talets storskaliga exploateringar.

Byggnaderna upplevs som en helhet samtidigt som de är tydligt uppdelade i tre huskroppar: högre punkthus (4+1 och 5+1 våningsplan) i hörnen med en lång lägre byggnadskropp (3 våningsplan) som länkar de båda noderna samman. Mot Hantverksgatan möter Valdemar Atterdags lägre länga med småskaliga äldre husen på andra sidan gatan. Våningsförskjutning och lek med volymerna är ett mycket markant drag och karakteristisk för arkitekterna samt att konstruktionen visas fram genom den synliga betongstommen. Betongen är vitmålad med fyllningar av rött lertegel. Hela byggnaden betonas horisontellt med sina fönsterband, vita fält, utskjutande tak och indragna våningar. Bottenplanet utgörs av sammanhängande skyltfönster och entrépartier med butikslokaler: de öppna och offentliga miljöerna. Bottenplanet har därför ett lätt uttryck med sina glaspartier. De övre planen består av lägenheter och kontor och uttrycker en mer privat sfär. Det öppna offentliga gatuplanet skiljs från de övre våningarna med ett utskjutande elegant lätt tak i koppar. Området är del av ett kvarter med centrumfunktioner och bostäder och angränsar till andra kvarter med centrumfunktioner och bostäder.



Befintlig fasad mot Hantverksgatan. Mittdelen är lägre isyfteattmötaden äldresmåskaligabebyggelse



Befintlig fasad mot Brogatan.



Fasad mot Hantverksgatan. Bilden visar den ursprungliga fönsterindelningen. Originalfönster var bruna träfönster med smalare dimensioner. Fasadbilden är ett montage från två ritningar. Byggnaden ritades av Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson 1956-57.

Kulturhistoriska värden

En kulturhistorisk utredning har tagits fram för att kartlägga byggnadens värden (Kulturmiljö Halland 2016). Byggnaden har sedan tidigare klassats som C-klass. I utredningen föreslås att byggnadens klassning höjs från C-klass till B-klass. Den ändrade klassificeringen grundar sig i fem värden som sammanfattas nedan. I sammanhanget bör även lyftas fram att den moderna arkitekturen har uppmärksammat på senare tid. Utförlig läsning hänvisas utredningen.

Kulturhistoriska värden enligt bebyggelseinventeringen (2006)

En omfattande byggnadsinventering gjordes i Halland 2005-2009, då all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i hela länet inventerades och samlades i en databas.

Inventeringen graderar fastigheterna i 3 klasser: A, B och C. Valdemar Atterdag 13 och 17 var klass C. Klass C innebär att byggnaden har ett miljövärde och är av mer lokalt intresse. Det är ofta byggnader av mer alldaglig karaktär, karaktärsskapande och tidstypiska, men ibland delvis förändrade. Även dessa bör skyddas i detaljplan. I inventeringen lyfts byggnadernas arkitekturhistoriska, arkitektoniska samt miljöskapande värden fram.

Det arkitekturhistoriska värdet ligger, som i historik och beskrivning lyfts fram, främst i arkitekterna, deras konstruktivism och expressiva stil, samt deras betydelse inom arkitekturen. Denna arkitektur är tidstypisk för dessa arkitekter men även för 1950-talet.

Det finns också ett arkitektoniskt värde då det är en genomtänkt arkitektur med hög kvalitet, från helhet, material och kulörval ner till detaljer.

Proportioner och volymer samspelar mellan byggnadsdelarna men även med sin omgivning. Bilden på föregående sida visar hur mittdelen som är lägre (3 våningar) möter den äldre småskaliga bebyggelsen utmed Hantverksgatan. Detta samspel med omgivningen ger byggnaderna ett miljöskapande värde. De är också en intressant årsring i stadens bebyggelse.

Kulturhistoriska värden enligt Kulturhistorisk utredning (2016)

Bebyggelseinventeringen gjordes tämligen översiktligt. När det ges tillfälle att göra en mer fördjupande studie av olika byggnader framkommer ny kunskap som påverkar bedömningen. Utredningen från 2016 lyfter fram ytterligare värden som är påtagliga för Valdemar Atterdag 13 och 17.

Den konstruktivistiska arkitekturen där konstruktion och material redovisas tydligt är typisk för en strömning inom den modernistiska arkitekturen. Här anknyter de även till en äldre lokal bebyggelsetradition: korsvirket. Därför har byggnaderna ett tydligt byggnadstekniskhistoriskt värde.

Byggnaderna är mycket välbevarade sedan tillkomsttiden 1957-58 och har därför en autencitet.

Byggnaderna på Valdemar Atterdag 13 och 17 har en rad välbevarade detaljer och material som är bevarandevärda. De har en betydelse för arkitekturen och för läsbarhet av byggnaderna. Därför föreslås att byggnadens klassning höjs från C-klass till B-klass.

Det arkitekturhistoriska värdet ligger främst i arkitekterna Fritz Jaenecke och Sten Samuelsson, deras konstruktivism och expressiva stil, samt deras betydelse inom arkitekturen. Denna arkitektur är typisk för dessa arkitekter men även för 1950-talet.

Kulturhistoriska värden sammanfattning

Det arkitektoniska värdet som grundar sig i en genomtänkt arkitektur med hög kvalitet, från helhet och material och kulörval ner till detaljer.

Byggnadens miljöskapande värde som grundar sig i samspelet mellan proportioner och volymer mellan byggnadsdelarna och omgivning, vilket bidrar till en årsring i stadens bebyggelse.

Byggnadens byggnadsteknikhistoriska värde som grundar sig i den konstruktivistiska arkitekturen där konstruktion och material redovisas är en tydlig strömning inom den modernistiska arkitekturen. Detta anknyter även till en äldre lokal byggnadstradition; korsvirket.

Byggnaden är autentisk då den är välbevarad med originaldetaljer.

Samhällsservice

I närheten finns service i form av centrumfunktioner och tillgång till rekreationsytor, dock ej i direkt anslutning. Planområdets centrala läge innebär naturligtvis att det finns gott om handel och service i områdets omedelbara närhet. De två närmsta kommunala förskolorna ligger båda 1 km till fots från planområdet och är Västvinden på Skånegatan i sydväst samt Sömmtutans förskola på Rhedinsgatan norrut. Det finns även en privat förskola västerut, cirka 650 m till fots, på Åkers gränd.

Avståndet till närmsta kommunala grundskola, Slottsjordsskolan (årskurs F-3) på Skånegatan i sydväst är 1 km. För högre årskurser är Brunnsåkerskolan (årskurs 4-9 + särskola) närmast ca 1 km till fots. Närmsta kommunala gymnasieskolor är Sturegymnasiet och Kattegattgymnasiet som ligger ca 1, 1-1,2 km, öster respektive sydväst om området.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger invid gång- och cykelstråk som i sin tur förbinder området med stadens övergripande nät.

Planområdets närmiljö är redan idag välförsörjd av gång- och cykelbanor av god kvalitet. Nyligen har exempelvis Brogatan och flera andra centrala gator rustats upp samt tillgänglighetsanpassats.

Kollektivtrafik

I närheten av området finns goda förbindelser med kollektivtrafik.

Planområdet trafikeras tätt av majoriteten av Halmstads stadsbusslinjer och det rör sig enbart om ett fåtal minuter mellan varje avgång i båda riktningarna. Närmsta hållplats är vid Stora Torg ca 100 m från planområdet.

Biltrafik och gator

Hantverksgatan som är den gata som planområdet direkt angränsar till har idag begränsad framkomlighet. Gatan kan ses som ett gångstråk med någorlunda låg intensitet. Gaturummet är intimt med en bredd på 8 meter i förhållande till byggnadshöjder på mellan 8-14 meter.

Cykel- och bilparkering

Planområdet har tillgång till 12 parkeringsplatser i garage under byggnaden. Däremot saknas cykelparkering.

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 buller, luft och vattenkvalitet.

Folkhälsa

Det som främst karaktäriserar planområdet är närheten till service t. ex. livsmedelsbutik, apotek och kollektivtrafik. Planområdets läge är sådant att mycket människor rör sig i och förbi området från tidig morgon till sen kväll, vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet och säkerhet.

Det relativt långa avståndet till grönområden har nackdelar för alla oavsett ålder, hälsotillstånd etc. Det är inte möjligt att nå något grönområde utan att korsa en bil/buss väg, vilket på sätt och vis kan minska tillgängligheten för alla men kanske främst för barn och rörelsehindrade, men områdena är alla försörjda med gång- och cykelbana och övergångsställen.

Störande verksamheter och farligt gods

Verksamheten Krönleins Bryggeri AB ligger cirka 30 meter från planområdet. Olägenheter som bryggeriet kan föra med sig är buller, transporter och lukt. Bryggeriverksamheten ska följa bullerkraven i sitt miljötillstånd som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid.

Halmstad tätort omfattas av förbudszon för farligt gods.

Risk

Brand:

Planförslaget går under benämningen förtätning. En av fördelarna med detta är att befintlig infrastruktur används. I detta fall är kapaciteten i brandposterna något begränsande, vilket innebär en risk vid bränder. Fastigheten har även tillgång till en kommunal brandpost i gatunät som finns placerad i korsning Hantverksgatan/Klammerdammsgatan. Kapaciteten för brandvatten är 20 l/s, vilket innebär att vattentrycket klarar 4 våningar i dagsläget.

Krönleins Bryggeri AB ligger cirka 30 meter från planområdet och hanterar brandfarliga kemikalier i sin verksamhet (ammoniak), vilket behöver beaktas.

Inget tyder på att det finns risker inom planområdet för översvämning, skred eller förorenad mark.

Buller

Hantverksgatan är lågt trafikerad. Läget som är centralt påverkas av människor och Krönleins verksamheten i angränsande kvarter nordväst. Sammantaget är den befintliga bullersituationen inte ansträngd och de aktuella bullerrekommendationerna bedöms därmed kunna uppnås utan reglerande åtgärder i detaljplan.

Krönleins Bryggeri AB har reglerade villkor att transporter till och från fastigheten ska i möjligaste mån ske vardagar kl. 07-17 och villkoret uppfylls.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Kommunens handlingsprogram för hållbar energi (2015-2020) anger mål och riktlinjer för en effektiv och hållbar energianvändning.

HEM och Halmstad stadsnät ansvarar för el-, fjärrvärme- och bredbandsdistributionen inom planområdet.

Dricks- och spillvatten

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda och kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Dagvatten

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

Avfallshantering

Hanteringen av hushållsavfallet sköts av HEM och bygger på källsortering. Avfallshanteringen löses inom kvartersmark.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Mark och vegetation

Förslaget innebär en påbyggnad av befintlig byggnad på kvartersmark. Därmed påverkas eller tillförs ingen ny mark eller vegetation.

Vattenområden och strandskydd

Planförslaget påverkar inte vattenområde eller strandskydd.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning i samband med planarbetet har inte bedömts vara nödvändig eftersom hela planområdet är bebyggt och det föreligger ingen skredrisk. Vid behov av detaljerad geoteknisk undersökning genomförs den av berörd exploatör i samband med projekteringen och utbyggnaden.

Fornlämningar

Påbyggnadens gestaltning och förhållande till befintlig byggnad och omgivningen kan påverka de sammanlagda kulturhistoriska värdena.

Eftersom planförslaget innebär en påbyggnad av befintlig bebyggelse och därmed ingen schaktning eller byggnadsarbete i grunden påverkas inte fornlämningar.

Parker och torg

Planförslaget innebär inget nyskapande av parker eller torg.

BEBYGGELSE

Höjder/våningsantal

Detaljplanen syftar till att pröva en påbyggnad på den befintliga bebyggelsen för delar av fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Bedömningen från Kulturmiljö Halland i Kulturhistorisk utredning från 2016 är att det finns en möjlighet att tillföra ytterligare ett våningsplan på såväl den lägre delen som på de båda punkthusen. Detaljplanen innebär en prövning av påbyggnad i 2 indragna våningar (för centrum- och bostadsändamål) på den lägre delen av byggnaden (3 våningsplan) till totalt 5 våningar samt ombyggnad/omgestaltning av befintlig indragen vindsvåning (idag fläktrum) i det högre punkthuset mot Brogatan (5+1). Ingen påbyggnad av hörnhuset (4+1) mot Klammerdammsgatan. Användningen av fastigheten regleras och tillåts till bostäder från våning två och uppåt (B) och centrumverksamhet (C).

Gestaltning

Planen medger att befintlig lägre byggnadsdel (3 våningar) får byggas på med två ytterligare bostadsvåningar mot Hantverksgatan. Bottenvåningen blir fortsatt utåtriktad med centrumverksamhet. Fläktrummet som idag finns på taket på hörnbyggnaden mot Brogatan kommer vid ombyggnaden att integreras i påbyggnaden. Eventuellt tillkommande fläktrum ska integreras i påbyggnaden mot Hantverksgatan. Påbyggnadens fasad placeras indragen en meter i förhållande till befintligt fasadliv för att skapa en ny del av det befintliga huset och göra ett tydligt avslut av byggnaden som i sin moderna karaktär skiljer sig markant från det befintliga huset som det vilar på.

Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövården. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att "hornhusen" inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt. Ytterligare en våning på hornhusen, enligt Kulturmiljö Hallands förslag, hade inneburit byggnader i 6 respektive 7 våningar, vilket helt hade brutit skalan i stadsmiljön och skapat omotiverade nya landmärken.

En påbyggnad kommer att påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön. Genom att bygga modernt och bryta tydligt mot det gamla uttrycket blir det lätt att förstå de olika tidernas tillägg. Med ett nytt lågmålt och kontrasterande uttryck på den tillbyggda delen, som i sig är sammanhängande och indragen från befintlig byggnads fasadliv, kan den ursprungliga byggnadsvolymen fortsatt tydligt utläsas i stadsmiljön.

Påbyggnadsdelen görs indragen från det närmast underliggande våningsplanet, leken med volymen fortsätter trappas upp för att ge ett bearbetat och så lågt intryck från gatan som möjligt. Skalan på bebyggelsen på Hantverksgatan har dock redan förändrats med den nya byggnationen i kvarteret mittemot.

Material och fasadbehandling på tillkommande våningar är avgörande för att tillbyggnaden skall uppfattas som en ny modern del som vilar på en vacker byggnad från en annan tid. Med fördel kan stora glasparter, koppar, alternativt bandplåt användas.

En kontrasterande tillbyggnad som underordnar sig i både material och uttryck – liggande uttryck mot stående, tunga material mot lätta, röda mättade toner mot mer neutrala, teglets materialitet mot glasets och plåtens immaterialitet, byggnadskropp mot taklandskap bedöms som bäst lämpad i miljön. En lågmäld indragen påbyggnad i två våningar, vars bjälklagshöjd stämmer överens med befintliga vitmålade betongdetaljer i fasad relaterar väl till den befintliga byggnadens proportioner.

Genom att inte bygga på hornhusen med ytterligare våningar har den karaktäristiska gavelformen mot Brogatan kunnat bevaras, vilket skapar kontinuitet i upplevelsen av stadsbilden.

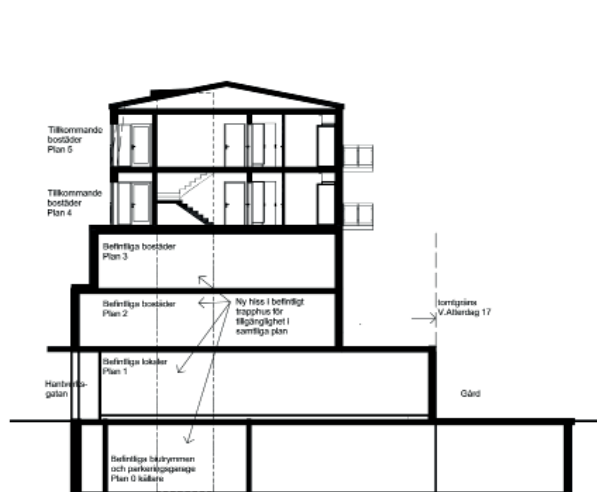
Övergripande gestaltungsprinciper:

Byggnadens fasad mot gatan kommer att bestå av tre delar: befintligt entréplan, befintlig fasad och påbyggnaden:

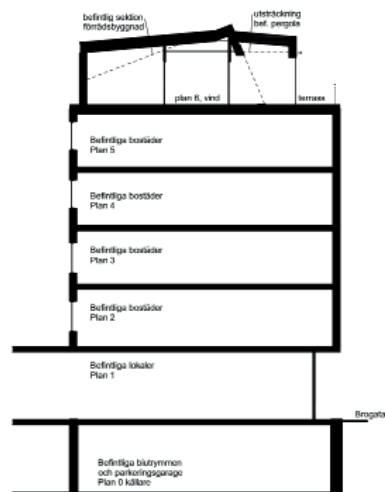
Befintligt entréplan, bevaras

Befintlig fasad (synlig vitmålad betongstomme med fyllning av rött tegel), bevaras

Påbyggnaden görs indragen från det närmsta underliggande våningsplanet, leken men volymer fortsätter trappas upp för att ge ett bearbetat och så lågt intryck från gatan som möjligt.



Sektion mot Hantverksgatan



Sektion mot Brogatan

Indrag. Påbyggnadens volym mot gatan ska vara indragen 1 meter från underliggande våningsplan. Påbyggnadens bjälklag ska anslutas i höjd med vita horisontella band på befintliga hörnhusen, se bild på sida 14. På detta sätt fortsätter man med upptrappningen som arkitekterna gjorde när huset byggdes på 50-talet och samtidigt blir det tydligt var den befintliga huskroppen slutar och var påbyggnaden börjar. Detta bidrar till att ge ett så lågt intryck som möjligt av påbyggnaden med tanken på det smala gaturummet mot Hantverksgatan.

Balkonger. Nya balkonger ska förläggas mot gården, ej mot Hantverksgatan. Det är dock möjligt att anordna franska balkonger eller indragen vinterträdgård där glaspartierna uppfyller samma krav som övriga lägenhetsfönster och ytan blir en del av lägenheten.

Material och fasadbehandling. En tydlig gräns mellan befintlig huskropp och den nya påbyggda delen skapas. Påbyggnaden ska i material och fasadbehandling underordna sig den ursprungliga byggnaden och upplevas som ett modernt och väl anpassat tillägg. Materialvalen ska i huvudsak vara en kombination av transparent glas och kopparplåt, alternativt bandplåt.

Kommunens bedömning är att det med tanke på byggnadernas höga klassning är lämpligt att använda kopparplåt som fasadbeklädnad på påbyggnadsdelen. För arkitekterna Jaenecke och Samuelsson var materialen viktiga och av hög kvalitet. De gav fasaderna en kontrastverkan både i struktur och också kulör. Befintliga hänggränor och stuprör är av koppar, liksom utskjutande skärmtak över gatan. Den ärgade kopparplåten utgör en komplementfärg till det röda teglet.

Stora glaspartier (helst från golv till tak) kan med fördel användas för att denna del av huset ska upplevas som lätt och transparent glaslåda.



Perspektivbild från Hantverksgatan, nytt utseende



Bilden visar påbyggnadens anslutning till vita horisontella band mot befintligt hörnhus mot Klammerdammsgatan



Bilden visar påbyggnadens anslutning till hörnhus mot Klammerdammsgatan



Vy från en lägenhet på andra sidan Hantverksgatan



Vy mot Hantverksgatan



Vy mot Brogatan



Vy mot Hantverksgatan

Solförhållanden

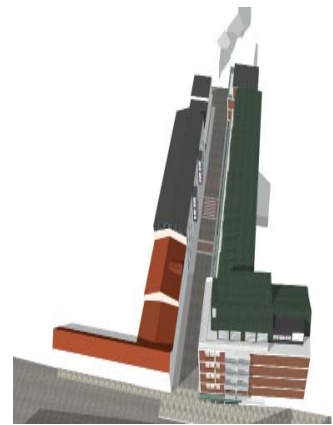
Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor, vilka mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Bilderna på nästa sida illustrerar sol- och skuggförhållanden vid olika tidpunkter på året. Påbyggnaden påverkar ljusinsläppet i det smala gaturummet under ett par timmar på förmiddagen året runt, cirka fram till kl. 12. Solstudien i sin helhet finns tillgänglig på Samhällsbyggnadskontoret.



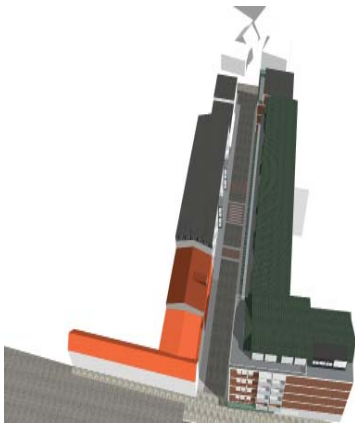
Vårdagjämning 20 mars kl 09.00



Vårdagjämning 20 mars kl 12.00



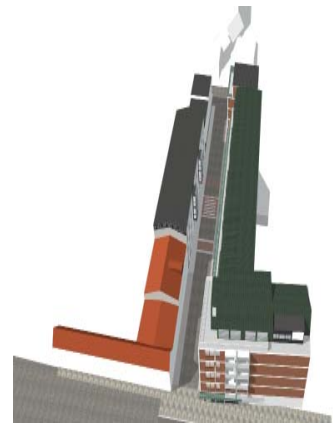
Vårdagjämning 20 mars kl 15.00



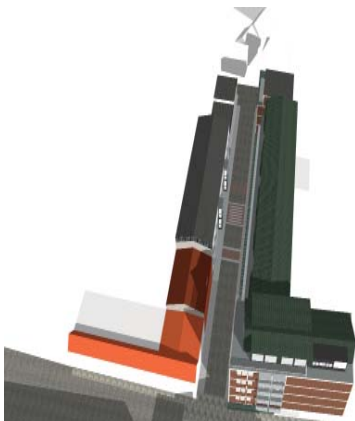
Sommarsolstånd 21 juni kl 09.00



Sommarsolstånd 21 juni kl 12.00



Sommarsolstånd 21 juni kl 15.00



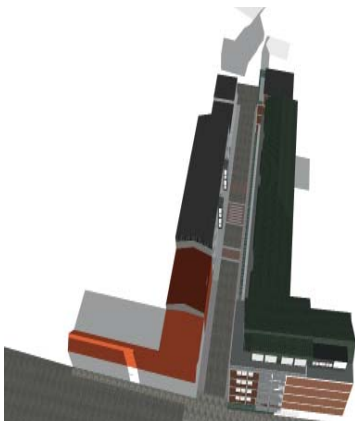
Höstdagjämning 23 september kl 09.00



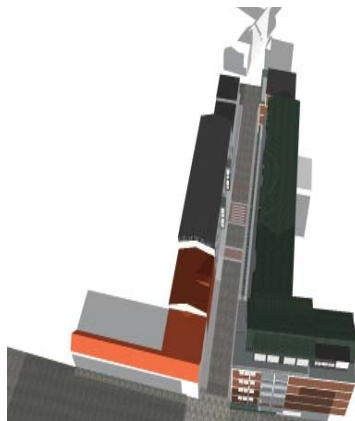
Höstdagjämning 23 september kl 12.00



Höstdagjämning 23 september kl 15.00



Vintersolstånd 21 december kl 09.00



Vintersolstånd 21 december kl 12.00



Vintersolstånd 21 december kl 15.00

Rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser

Kommunerna kan skydda kulturhistoriska miljöer och byggnader genom plan- och bygglagen (PBL). Med PBL kan kommunerna föra in bestämmelser om skydd och varsamhet för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i detaljplaner. Relevanta skydd för byggnader med kulturhistoriskt värde i plan- och bygglagen består av skyddsbestämmelser (q) (BFS 2014:5, 7.10), rivningsförbud (r) (BFS 2014:5, 7.11) och varsamhetsbestämmelser (k) (BFS 2014:5, 7.12).

Rivningsförbud samt skyddsbestämmelser

Genom skyddsbestämmelser (q) kan befintliga byggnader, specifika byggnadsdetaljer och material skyddas. Det innebär att det som q:et reglerar skall bevaras och bör inte bytas ut. Skyddsbestämmelser är mer långtgående reglering än varsamhetsbestämmelser och kan bara användas för särskilt värdefull bebyggelse som inte får förvanskas. (Boverket, PBL kunskapsbanken). Byggnader som kommer ifråga med q har oftast sådana värden att de bör förses med rivningsförbud (r).

Rivningsförbud samt skyddsbestämmelser inom planområdet:

Syftet med planen är utöver att möjliggöra en förtätning genom påbyggnad, även att bevara kulturhistoriska värden. Eftersom endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser (BFS 2014:5) är detta väsentligt, för att tillgodose skyddet för de kulturhistoriska värdena.

Rivningsförbud

r1 - Byggnader får inte rivas, (eftersom de är kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt PBL 8 kap 13 §)

r2 - Byggnad får inte rivas, gäller våning 1-3 (gäller befintlig del av mellersta byggnaden)

Skyddsbestämmelser

q1 Följande byggnadsdelar/detaljer ska bevaras:

- Skyltfönster med fönsterbågar i kromat stål
- Fasadmosaik i bottenplan
- Detaljer i koppar
- Utskjutande tak mellan gatuplan och andra våningen
- Fasaden på plan 2-3 i mellersta delen samt plan 2-4/5 i hörnen ska bestå av synlig vitmålad betongkonstruktion och rött lertegel.

Gatuplanens fasad ska till största delen bestå av fönsterpartier.

Dessa får endast täckas på ett reversibelt sätt.

q2 - Runda pelare som bär upp utskjutande taket och indragna entréer i hörnen ska bevaras.

q3 - Originaldörrar mot Brogatan ska bevaras

q4 - Franska balkonger ska bevaras.



Bilderna visar originaldörrar i de djupa entréerna mot Brogatan



Bildens visar fransk balkong mot Hantverksgatan

Varsamhetsbestämmelser

Genom varsamhetsbestämmelser (k) kan förändring och underhåll av en befintlig byggnads speciella karaktärsdrag regleras. Varsamhet gäller för alla byggnader enligt PBL, även om inget särskilt bestämts om detta i planen. Med bestämmelser om krav på varsamhet i en detaljplan kan kommunen precisera och förtydliga vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Här kan t ex anges vilka material och kulörer som bör användas.

Varsamhetsbestämmelser inom planområdet:

k1 - Befintliga utskjutande balkonger bevaras till sin karaktär och placering. De får inte glisas in. Fronterna är utbytta mot typ som inte överensstämmer med de ursprungliga och bör därför bytas till tidstypiska balkongfronter av betongelement. Bilden nedan visar ursprungliga balkongfronter.

k2 - Fönster är utbytta till olika typer som inte överensstämmer med de ursprungliga när det gäller färg, dimension och indelning. Vid renovering bör man gå tillbaka till ursprunglig färg och dimension på fönster samt ursprunglig fönsterindelning.

Bilden på sidan 7 visar ursprunglig fönsterindelning mot Hantverksgatan.



*Bilden visar ursprungliga balkongfronter på fastigheten Valdemar Atterdag 17.
Källa för bild: Hallands Konstmuseum*

Utformning

f1 - Påbyggnadens utformning (våning 4 och 5) ska ägnas särskilt omsorg och utföras med hög arkitektonisk kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Materialvalet på de nya våningarna ska vara transparent, ofärgat (ej folierat) glas samt koppar, alternativt bandplåt. Solavskärmning ska ske invändigt.

f2 - Volymen mot gatan görs indragen 1 meter från underliggande våningsplan (plan 4 och 5) Påbyggnadens bjälklag ska anslutas i höjd med vita horisontella band på befintliga hörnhusen.

f3 - Utskjutande balkong får inte anordnas mot Hantverksgatan och Klammerdammsgatan.

f4 - Terrass mot gata ska utformas med indragna räcke i transparent glas (Brogatan/Hantverksgatan).

f5 - Våning 6 mot Brogatan/Hantverksgatan och våning 5 mot Klammerdammsgatan/Hantverksgatan ska vara indragna minst 2 meter från underliggande våningsplan.

f6 - Indragen gavel på våning 6 mot Hantverksgatan ska behålla sin ursprungliga form på ett djup av minst 2 meter (se bild på nästa sida).

f7 - Nytt fläktrum ska integreras i om/påbyggnaden.

f8 - Hisskonstruktion ska vara lägre än nockhöjd.



Bilderna visar befintlig indragen gavel på våning 6 mot Hantverksgatan

Ett fåtal lägenheter i hörnbyggnaden mot Klammerdammsgatan påverkas av planförslaget eftersom föreslagen påbyggnad innebär att fönster kommer att behöva igensättas.

Samhällsservice

Planförslaget ökar marginellt underlaget till befintlig samhällsservice i omnejd.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget påverkar inte gc-trafiken i området i någon större omfattning.

Då planen innebär påbyggnad inom befintlig bebyggelse bedöms upprustning eller utbyggnad av gång- och cykelbanor ej nödvändigt.

Kollektivtrafik

En utbyggnad enligt planen ökar marginellt underlaget för befintlig kollektivtrafik. Inga förändringar i kollektivtrafiken föreslås till följd av planen.

Biltrafik och gator

Den nya bebyggelsen kan generera en marginell ökning av biltrafik, då det handlar om cirka 20 nya lägenheter. Planområdets centrala läge innebär att färre människor behöver använda bilen i vardagen eftersom närområdet erbjuder mycket god tillgång till service och handel.

Inga nya gator anläggs. Hantverksgatan blir intakt.

Cykelparkering

För att främja ett hållbart resande bör god tillgång till cykelparkering säkerställas vid planering av nya bostäder och verksamheter. Cykelparkering för bostäder ska alltid lösas på kvartersmark och vara väl knuten till bostaden.

Gällande Parkeringsnorm för Halmstads kommun (antagen av Kommunalfullmäktige, Halmstads kommun 2016-12-13) föreslår ett riktvärde på 2 cyklar för bostad 1rok och 2,5 cyklar för en 2 rok och 3 cyklar för en 3 rok. För Valdemar Atterdag innebär det cirka 50 parkeringsplatser för cyklar. Cykelparkeringsnormen ska följas. Eftersom fastigheten är mycket tätbebyggd och upptas av byggnaden kan inte parkering lösas på innergården. En lösning är att ordna för cykelparkering i byggnadens källare.

Bilparkering

Idag har fastigheten tillgång till 12 parkeringsplatser i garage under byggnaden. Tillkommande parkeringsplatser kommer att lösas genom servitutsavtal eller parkeringsköp (friköp alternativt avlösen). Enligt gällande Parkeringsnorm är bilplatsbehov för Zon 1 per 1000 kvm BTA 7 stycken p-platser. Avsteg från parkeringsnormen för bilparkering kräver alltid en särskild redovisning. En bilpool, god och mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik eller samnyttjande kan medföra att avsteg från parkeringsnormen kan göras. T. ex om en fastighet i zon 1 uppfyller kraven för mycket god tillgänglighet till kollektivtrafiken (högsta avstånd om 200 meter fågelvägen, till närmaste hållplats) kan antalet bilparkeringsplatser reduceras med 10 procent. För fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17 innebär det 9 tillkommande p-platser (innan ev. reducering pga. bilpool etc.)

Tillgänglighet

Kommunen ansvarar för att göra den fysiska miljön tillgänglig oavsett vilka och hur stora funktionsnedsättningar människor har. Kommunens handikappolitiska program innebär att i alla planerings-sammanhang skall stor omsorg läggas vid att åstadkomma god tillgänglighet för alla.

De planerade bostäderna i Valdemar Atterdag 13 och 17 innebär en vertikal förtätning av redan befintlig bostadsbebyggelse. Innerstaden är idag mycket tätbebyggd vilket innebär att det ibland är problematiskt att finna ledig mark för exempelvis parkering. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meter från bostaden vid behov. Detta kan ske i källaren.

Planförslaget innebär att tillgängligheten till byggnaden ökar, eftersom hissar installeras.

Bostädernas goda tillgänglighet till service innebär i praktiken att man kan uträtta många dagliga ärenden utan att vara beroende av att transportera sig med bil.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Luft:

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

Vatten:

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Folkhälsa

Planförslaget innebär att bostäder kommer byggas i fastigheten, vilket bidrar till att fler människor rör sig i närområdet under dygnets alla timmar. Detta ökar tryggheten.

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

Planförslagets centrala läge erbjuder god service och närhet till olika centrumfunktioner. Däremot saknas grönska och rekreationsytor på kvartersmark vilket är en brist i boendemiljön.

Störande verksamheter och farligt gods

Planförslaget medger inga störande verksamheter och ger inte upphov till farligt godstransporter.

Risk

Planförslaget bedöms ej medföra några nämnvärda risker beträffande hälsa och säkerhet.

Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Räddningstjänsten behöver komma åt alla bostäder inom planområdet från omgivande gator eftersom passagen in till gården inte är tillräckligt bred/hög för att räddningsfordon ska kunna passera.

Utifrån brandteknisk synpunkt föreligger inga hinder för påbyggnad med 2 våningar för bostadsändamål om man utformar lägenheter som kan utrymmas från gatan.

Räddningstjänsten har god tillgänglighet till fastigheten utifrån det befintliga vägnätet i centrala Halmstad. Fastigheten har även tillgång till en kommunal brandpost i gatunät som finns placerad i korsning Hantverksgatan/Klammerdammsgatan. Brandposten är dimensionerad till 20 l/s. Räddningstjänsten behöver få en brandpost till i närheten/anslutning till Brogatan.

Krönleins Bryggeris fastighetsgräns ligger cirka 30 meter från planområdet. Bryggeriet hanterar brandfarliga kemikalier i sin verksamhet, vilket är viktigt att beakta vid uppförandet av bostadsbyggnation inom planområdet. Avståndet till närmaste anläggningsdel med ammoniak är cirka 70 meter från planområdesgränsen. För den nya påbyggnaden krävs att luftintag förläggs på "läsida" från Krönleins. Hela planområdet ligger inom 150 meters avstånd och omfattas av kravet. Regleras med planbestämmelse på plankartan.

I samband med bygglovsprövningen ska närmare redovisas att de tekniska egenskapskraven uppfylls. Erforderliga brandtekniska utredningar kommer att göras i bygglovsskedet.

En fördjupad riskutredning avseende påverkan på fastigheten Karl XI 7 från den kylanläggning med ammoniak som finns hos Krönleins bryggeri/Västre Kavaljeren 14 har genomförts i samband med framtagande av detaljplanen för Karl XI 7, antagen 2019-03-12. (Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, Sweco 2017-06-14).

Gällande riskerna med ammoniakhantering på Krönleins föreslås två riskreducerande åtgärder i rapporten. Dessa åtgärder finns som planbestämmelser även i denna detaljplan för Valdemar Atterdag 13 och 17:

m1- Nya luftintag ska vändas bort från bryggeriverksamheten.

m2 -Balkonger ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten.

Fransk balkong/indragen vinterträdgård får dock uppföras mot Hantverksgatan.

Dessutom har Valdemar Atterdag betydligt mer gynnsamt läge i förhållande till Krönleins ammoniak anläggning än Karl XI 7:

- Längre avstånd, drygt 70 meter för närmsta fasad i förhållande till utredningens 60 meter. Cirka 90 meter till den tank som tillhör ammoniaksystemet.

-Valdemar Atterdag ligger syd om Krönleins, förhärskande vindriktning för Halmstad är väst/sydväst, vilket innebär mindre sannolikhet för att ett eventuellt ammoniakutsläpp skulle drabba denna fastighet.

Sedan riskutredningen togs fram 2017 har vissa säkerhetshöjande åtgärder vidtagits på Krönleins. Hösten 2018 lät man installera en ny ”Scrubberanläggning” med större kapacitet än tidigare anläggning. Man håller också på att täta otätheter i de byggnadsdelar som berörs av ammoniakanläggningen. Dessa åtgärder gör att risken för att omgivningen ska drabbas av ett eventuellt ammoniakutsläpp har minskat.

Man håller även på att installera ett automatiskt brandlarm som ska kopplas till Räddningstjänsten för snabbare insats vid eventuell brand inom anläggningen.

Buller

Trafikbuller

Planförslaget bedöms klara gällande riktvärden för bullernivåer från trafiken.

Verksamhetsbuller

Värden för buller regleras genom Boverkets byggregler och kontrolleras i bygglovsskedet. I Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder* anges riktvärden för verksamhetsbuller.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.			
	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bullerangepassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Krönleins bryggeri AB har krav att buller från verksamhet skall begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiger riktvärde.

En bullerrapport har tagits fram i samband med detaljplanen för Karl XI 7, antagen 2019-03-12.

Utredningen visar att riktvärdena för kvälls- och natttid klaras. Riktvärde för dagtid klaras utom vid maltleverans. Maltleveransen, som pågår 45 minuter två gånger per vecka, ger upphov till upp till 65 dBA vid närliggande bostäder. Detta gäller bostäder norr om bryggeriet och påverkar inte planområdet.

WSP Akustik har utfört en kompletterande bullerutredning för att bedöma om ljudkrav klaras på fasad på de två tillkomna våningarna på fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Beräkning utfördes av ekvivalenta fasadnivåer avseende industribuller för dag, kväll och natt som redovisades i form av

bullerkartor. För dagtid utfördes beräkningen för fall med samt utan maltbil.

Bullerutredningen daterad 2019-03-20 visar att god marginal finns till de riktvärdena för zon A i Boverkets vägledning och att nya bostäder därför kan accepteras utan särskild bulleranpassning.

Bullerutredningen/kartorna finns som en bilaga till planhandlingarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Dricks- och spillvatten

Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till det befintliga ledningsnätet.

Dagvatten

Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att förändringar i bebyggelsemiljön inte får leda till ökad belastning på VA-nätet. Påbyggnaden medför inte någon ökad andel hårdgjorda ytor och dagvatten kan omhändertas enligt nuvarande princip.

Avfallshantering

Den nya bebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Fastigheten har redan idag avfallshämtning men då fastigheten utökas med flera bostäder kan intervallen för avfallshämtning ev. behöva ökas. Den nya byggnaden ska klara kommunens krav på sopsortering och avfallshantering.

SAMMANFATTNING AV KONSEKVENSER MED PÅVERKAN PÅ KOMMUNALA MÅL

Aktuell detaljplan påverkar direkt eller indirekt mål i följande handlingsprogram:

Ekohandlingsprogram 2014-2018

Med utgångspunkt från kommunens ambition att främja en hållbar samhällsutveckling anger ekohandlingsprogrammet ambition och inriktning för målområdena Begränsad miljöpåverkan, Sunda boendemiljöer, friska vatten och god hushållning med mark. Följande mål påverkas:

Begränsad klimatpåverkan - Biltrafiken ska minska till förmån för gång, cykel och kollektivtrafik

Detaljplanens läge, närhet och tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik utgör goda förutsättningar för minskad användning av personbil. Detta stärks med den begränsade tillgången till parkering.

Handlingsprogram för bostadsförsörjning

Programmet beskriver befolkningsutveckling och bostadsbyggande, diskuterar framtida behov, boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Det presenterar även möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till cirka 2030.

I programmet framgår det att det finns en stor efterfrågan på lägenheter, speciellt hyresrätter i centrala Halmstad. Programmet belyser även behovet av fler boende för unga vuxna.

I bostadsförsörjningsprogrammet anges att Valdemar Atterdag ska planläggas med cirka 20 bostäder under period 2016-2020. Genomförande av detaljplanen innebär ett ökat bostadsbestånd i Halmstads centrala delar.

Planeringsdirektiv med budget 2017-2019

I Planeringsdirektiv med budget preciserar kommunfullmäktige kommunens vision genom övergripande inriktningar och konkretiserade mål. Planeringsdirektivet är inte detaljerat och täcker inte alla kommunens verksamheter utan lyfter fram ett antal områden som politiken anser är extra viktiga för kommunfullmäktige och nämnderna/bolagsstyrelserna att arbeta med inom kommande planperiod.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla målet om att kommunens serviceorter ska ha möjligheter att utvecklas och expandera genom att serviceortens centrum utvecklas samt genom att mark planläggs för bostäder och verksamheter.

Stadsmiljöprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad

(antagen av KF 2009-12-17§123)

Stadsmiljöprogrammet belyser möjligheter och begränsningar för förändringar i den historiska stadskärnan och också anger riktlinjer för bevarande av äldre bebyggelsemiljöer och stadsrum.

Allt som utformas i Halmstads stadskärna ska präglas av stor omsorg och utformas med mycket hög kvalitet. Pastischer (kopior av äldre bebyggelse) ska undvikas men kvarterets historia ska lyftas fram och tydliggöras med respekt.

Aktuell detaljplan bidrar till att uppfylla målet om att byggnader som bedöms värdefulla skyddas i detaljplan. Ny bebyggelse i Halmstads stadskärna ska anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande volym, form, material och kulör. Genom att bygga modernt och bryta tydligt mot det gamla uttrycket blir det lätt att förstå de olika tidernas tillägg.

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
maj 2018	Samråd	
november 2018	Granskning	
april 2019	Antagande	
maj 2019	Laga kraft	
		Byggstart

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, fjärrvärme	HEM
Kvartersmark	Berörd markägare / exploatör
Bredband	Halmstad stadsnät

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Hantverksgatan har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen innefattar endast fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda tredimensionella fastigheter (3D-fastigheter) för bostäder och centrumverksamheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut.

Om, och i så fall hur, byggrätterna ska delas upp på flera fastigheter är ännu oklart.

Servitut

Det finns ett befintligt avtalsservitut för parkering till förmån för Valdemar Atterdag 17, detta parkeringsgarage ligger delvis inom planområdet. Befintligt servitut för parkering reglerar möjlighet till handikapparkering i anslutning till bostad. Detaljplanen medger att rättigheten ska kvarstå oförändrad. Grannfastigheten Valdemar Atterdag 16 har på motsvarande sätt servitut på att få nyttja genomfart över fastigheten Valdemar Atterdag 17.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuella inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer, anläggnings- och rivningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Berörd markägare bekostar även undersökningar och tillstånd samt har anmälningsskyldighet

Fastighetsägaren bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i VA-taxa.

Plankostnaden regleras i ramavtal med exploatören.

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

Ersättningsskyldighet

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

Byggnaden har i detaljplanen belagts med skyddsbestämmelse/rivningsförbud. Vid skyddsbestämmelse/rivningsförbud kan ersättning utgå, enligt PBL 14 kap 7§. Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas med fastighetsägaren om att ingen ersättning ska utgå.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Violeta Stanic, Samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret
- Jennie Hemborg, Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Per-Anders Linder, Miljöförvaltningen
- Alexandra Sandberg, Miljöförvaltningen
- Carina Henriksson, Laholmsbuktens VA
- Magnus Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten

Perspektivbilder samt solstudier är utförda av Fredblad Arkitekter, Halmstad.

KÄLLOR

- Länsstyrelsen i Hallands Län, Riskanalys av farligt gods i Hallands Län 2011:19
- Framtidsplan 2030, Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun, (KF 2014-06-17)
- Ekohandlingsprogram 2014-2018, (KF 2014-06-17)
- Stadsmiljöprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad, (KF 2009-12-17)
- Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030, version 3 (2016-11-11)
- Planeringsdirektiv med budget 2017-2019, (KF 2016-06-14)

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Tillhörande detaljplan för

VALDEMAR ATTERDAG 13 och 17



Centrala Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/3

Standardförfarande, KS 2015/00532
Kommunstyrelsen 2019-04-23

LAGAR OM MILJÖBEDÖMNINGAR AV PLANER OCH PROGRAM

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med planen är att pröva en påbyggnad i 2 våningar på delar av befintlig bebyggelse inom fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

Planområdet är beläget i Halmstad centrum ett stenkast från Stora torg. Planområdet är en del av kvarteret Valdemar Atterdag som består av bostäder, handel och kontor. Planområdets storlek är cirka 1200 kvm.

Befintliga byggnader upplevs som en helhet samtidigt som de är tydligt uppdelade i tre huskroppar: högre punkthus (4+1 och 5+1 våningsplan) i hörnen med en lång lägre byggnadskropp (3 våningsplan) som länkar samman de båda noderna. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad av bostäder med hiss på befintlig byggnad. Användningen av fastigheten regleras till bostäder och centrumverksamhet.

Ställningstagande

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

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

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Nuvarande markanvändning

Planområdet omfattas av stadsplanekarta 414, Kvarteret Valdemar Atterdag från 1964 och medger handels- och bostadsändamål, sammanbyggda hus i 3 respektive 5 våningar i hörnen. Marken är i stort sett helt hårdgjord och utan naturlig vegetation.

Översiktsplan och andra pågående projekt

Planområdet är inte geografiskt utpekad för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015-01-15. Däremot gäller planeringsinriktningen ”Bebyggelse koncentreras till staden och serviceorterna” (s. 22). Ur detta anseende är planförslaget förenligt med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska tillkommande bebyggelse i den kulturhistoriska stadskärnan anpassas till den skala som finns i omkringliggande miljö.

Platsens betydelse

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

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Platsens betydelse						
Internationella konventioner, Natura 2000, Unesco, Värds- arv m.m.		x			x	Inga internationella konventioner finns utpekade varken inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.
Miljöbalken 3 kap: Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.		x			x	Planförslaget möjliggör förtätning av redan ianspråktagen och hårdgjord mark, vilket får anses vara en god hushållning. Varken naturmark, jordbruksmark eller för andra ändamål värdefull mark tas i anspråk.
Miljöbalken 3 kap 6§ och 4 kap § 1 och 2: Natur-, kulturvärden och friluftsliv	x			x		Området ligger inom riksintresse för kultur- miljövärd enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset avser bl.a. medeltida stadsbildning som i gatunät och andra lämningar bevarar prägeln av 1600-talets befästningsstad. Byggnaden är uppförd i mitten av 1950. Kulturhistorisk utredning från 2016 lyfter fram ytterligare värden för Valdemar Atterdag 13 och 17. I utredningen föreslås att byggnadens klassning höjs från C-klass till B-klass.
Miljöbalken 4 kap 6§: Vattenkraft (gäller endast Fylleån)	-	-	-	-	-	Detaljplanen påverkar inte Fylleån.
Miljöbalken 7 kap: Naturreservat, biotopskydd, strand- skydd etc.						Berör ej området.
Byggnads- och fornminnen		x			x	Planområdet är del av område för fornlämningar i de centrala delarna av Halmstad. Det beskrivs av Riksantikvarieämbetet som ett område där kulturlager kan förväntas påträffas, från medeltid, 1500- och 1600-tal. I Kv Klammerdamm 3, på andra sidan av Hantverksgatan, gjordes tre schack för förundersökning 2004. Där påträffades kulturlager och stenkonstruktion. Kulturlagren bestod av gråbruna sandlager med olika innehåll av byggnadsmaterial såsom keramik, kalkbruk, träkol, tegel och tegelkross. Eftersom planförslaget innebär en påbyggnad av befintlig och därmed ingen schaktning eller byggnadsarbete i grunden påverkas inte fornlämningarna.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på program-området vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
Kulturhistorisk miljö	x			x		Den befintliga byggnaden inom planområdet uppgaderades i Hallands bebyggelseinventering från klass C till klass B efter Kulturhistorisk utredning som Kulturmiljö Halland gjorde 2016. Klassningen avser arkitektoniskt miljöskapande med tidstypisk fasad och synlig betongfackverkskonstruktion och fasadtegel. Byggnaden är en god representant för sin tid med hög kvalitet och genomtänkt arkitektur. Planförslaget föreslår att den befintliga byggnaden skyddas i detaljplan. En påbyggnad kommer att påverka den kulturhistoriska miljön. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att "hörnhuset" inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt.
Naturområde i ÖP-Framtidbild 2030, naturvärden, rödlistade arter						Berör ej området.
Påverkan på människors hälsa och säkerhet. Risk för buller, luftföroreningar m.m.		x			x	Planförslaget bedöms klara gällande riktvärdena för bullernivåer från trafiken. Påbyggnaden påverkar ljusinsläppet i det smala gaturummet. I kvarteret nordväst om planområdet ligger Krönlein ABs verksamheter. Verksamheterna kan vara störande i form och lukt och risk genom brandrisk.
		x			x	Brand Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska de byggnadstekniska brandskyddskraven i Boverkets byggregler (BBR) samt Räddningstjänstens handlingsprogram för arbete med skydd mot olyckor följas. Krönleins Bryggeri AB hanterar farliga kemikalier bl.a. ammoniak. Vid påbyggnad inom 150 meter från Krönleins ammoniak hantering krävs att luftintag förläggs på "läsida" från Krönleins. Detta regleras genom en planbestämmelse på plankartan.
		x			x	Trafik Planförslaget innebär endast en marginellt ökad trafik. Trafikökning kommer främst att märkas på den gata som kommer leda till fastighetens boendeparkering.

FAKTOR	KÄNSLIGHET		PÅVERKAN			KOMMENTAR
	Områdets känslighet		Påverkan på programområdet vid ett genomförande av detaljplanen			
	Känsligt	Okänsligt	Stor	Medel	Liten	
		x			x	Radon Planområdet ligger inom normalriskområde med avseende på markradon.
Risk för olyckor Skred, ras, översvämning		x			x	Planområdet påverkas inte av risker knutna till skred, ras eller översvämning.
Förorenad mark		x		x		Föroreningar från glasverkstaden är påträffade i planområdet. Företaget sysslade inte med tillverkning av glas utan endast vidareförädling och montering. De hanterade inte råvaror eller kemikalier. Objektet ses därför inte som glasindustri.
Stadsbild	x			x		Stadsbilden påverkas med planens genomförande. Genom att "hörnhuset" inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt. Påbyggnaden ska vara en modern byggnad med egen identitet som är i balans med underliggande kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Byggnadens utformning ska ägnas särskild omsorg och utföras med en mycket hög kvalitet gällande materialval och detaljeringsnivå. Byggnaden ska uppföras med sunda, gedigna material som känns levande och naturliga. Byggnationen som helhet och materialen ska ha möjlighet att åldras på ett vackert sätt och med värdighet. En kombination av glas, koppar alt bandplåt föreslås.

EFFEKTER PÅ MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖMÅL

Nedan följer effekter av planens genomförande på miljökvalitetsnormer och miljömål.

Planläggningen får inte leda till att kommunen riskerar att överträda miljökvalitetsnormerna utan ska så långt som möjligt sträva mot att uppfylla miljömålen och förbättra miljökvalitetsnormerna.

Effekter på miljökvalitetsnormer och miljömål	
Miljökvalitetsnormer för luft	Planförslaget bedöms inte nämnvärt försämra luftkvaliteten i närområdet. Bostäder i föreslaget läge kommer medföra marginellt ökade personbilstransporter in till Halmstads centrum vilket automatiskt medför mer utsläpp och försämrad luftkvalitet. Antalet tillkommande transporter bedöms dock ha en liten påverkan på luftkvaliteten.
Miljökvalitetsnormer för buller	Planförslaget bedöms inte medföra nämnvärt till ökade bullernivåer.
Miljökvalitetsnormer för vatten	Planförslaget bedöms inte försämra vattenkvaliteten. Befintliga system kommer utnyttjas.
Nationella miljömål	Planförslaget påverkar uppfyllandet av följande miljömål:
- Begränsad klimatpåverkan	Planförslaget medger bostadsändamål med en god koppling till befintlig kollektivtrafik samt en gång- och cykelväg vilket tillgodoser en effektiv användning av den befintliga strukturen som gynnar en begränsad miljöpåverkan.
- God bebyggd miljö	Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistoriskt värdefull byggnad vilket bidrar till god hushållning med mark. Planförslaget innebär också ett skydd för den befintliga värdefulla byggnaden vilket ger stöd till en god bebyggd miljö.

EFFEKTER AV TILLTÄNKT MARKANVÄNDNING

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

Effekter av tilltänkt markanvändning	
Effekternas omfattning	Förslaget innebär en förtätning som är önskvärd för att ta tillvara på befintlig infrastruktur. De negativa aspekterna rör frågor om skuggning och ljusinsläpp för bostäder och verksamheter som planförslaget kan leda till. En påbyggnad kommer även att påverka den kulturhistoriska miljön och byggnadens kulturhistoriska värden.
Effekternas sannolikhet	Det är sannolikt att effekterna inträffar vid ett genomförande av detaljplanen.
Effekternas betydelse och komplexitet	Effekterna kan ha en negativ betydelse för omkringliggande byggnader. En påbyggnad kommer att påverka den kulturhistoriska miljön. Genom planbestämmelser ska påbyggnadens negativa påverkan minskas. Bestämmelser gäller gestaltning och placering.
Effekternas varaktighet, vanlighet och reversibilitet	Uppförda byggnader kommer bli varaktiga och eventuella störningar kommer därmed att stå under en längre tid.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- Violeta Stanic, Samhällsbyggnadskontoret
- Jonna Kignell, Samhällsbyggnadskontoret
- Jennie Hemborg, Samhällsbyggnadskontoret
- Kajsa Sparrings, Byggnadskontoret
- Per-Anders Linder, Miljöförvaltningen
- Alexandra Sandberg, Miljöförvaltningen
- Carina Henriksson, Laholmsbuktens VA
- Magnus Eriksson, Teknik- och fritidsförvaltningen
- Gert Heinsvig, Räddningstjänsten

KÄLLOR

- Länsstyrelsen i Hallands Län, *Risikanalys av farligt gods i Hallands Län 2011:19*
- Framtidsplan 2030, *Strategisk översiktsplan för Halmstads kommun (KF 2014-06-17)*
- Ekohandlingsprogram 2014-2018, (KF 2014-06-17)
- Stadsmiljöprogram för den historiska stadskärnan i Halmstad, (KF 2009-12-17)
- Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030, version 3 (2016-11-11)
- Planeringsdirektiv med budget 2017-2019, (KF 2016-06-14)

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Tillhörande detaljplan för

VALDEMAR ATTERDAG 13 OCH 17



Centrala Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/3

Standardförfarande, KS 2015/00532
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2019-04-09

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD OCH GRANSKNING

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande 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 2018-05-15 § 81 genomförts under tiden 24 maj - 29 juni 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Ett samrådsmöte hölls 18 juni 2018 i Rådhuset.

Yttranden har inkommit från 11 berörda remissinstanser varav 5 med synpunkter. Under samrådstiden inkom två skrivelser från berörda sakägare utanför planområdet.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och fritidsnämnden

Remissinstanser utan erinran:

- Räddningsnämnden
- LBVA
- Kommunala handikapprådet
- Skanova/Telia
- Halmstads stadsnät
- HEM
- Kulturmiljö Halland (har ej besvarat remissen)

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kulturmiljö. Behov av att kulturhistoriska utredningen från 2016 kompletteras med en studie över förslaget beträffande påbyggnad av två våningsplan.
- Behov av en utredning som visar att föreslagen påbyggnad håller rent konstruktivt och inte förvanskar byggnadens uttryck.
- Ljusförhållanden på gården pga. utvändiga brandtrappor med skrymmande avsatser som försämrar boendemiljön för de befintliga lägenheterna.
- 3D-fastighetsbildning
- Behov av tydligare formuleringar av några planbestämmelser.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En antikvarisk utredning beträffande påbyggnad av två våningsplan på Valdemar Atterdag 13 och 17 har efter samrådet tagits fram. I utredningen kvarstår bedömningen från den kulturhistoriska utredningen som gjordes 2016 att det kan vara möjligt att tillföra ytterligare ett våningsplan på byggnaderna, under förutsättning att detta görs med stor respekt för byggnadernas arkitektur.

Vid samhällsplanering måste olika intressen vägas mot varandra. Kommunens ställningstagande är att det är viktigt att fler tillgängliga bostäder byggs i centrum. Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövården. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att "hörnhuset" inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt.

Konstruktionsritningar genomfördes efter samrådet under sommaren 2018 och redovisades för kommunen. Handlingarna visar att föreslagen påbyggnad är möjlig ur konstruktiv synpunkt och att den konstruktion som krävs inte kommer att förvanska byggnadens uttryck pga. förskjutna bjälklagshöjder.

Enligt granskningsförslaget ska samtliga tillkommande lägenheter kunna utrymmas från gatan. På detta sätt slipper man utvändiga brandtrappor med skrymmande avsatser på gården och gör ingen påverkan på ljusinsläppet för de befintliga lägenheterna.

Efter Lantmäterimyndighetens synpunkt om att man bör förtydliga ytterligare och eventuellt reglera om man tillåter 3D-fastighetsbildning eller inte inom planområdet gjordes bedömningen att det är lämpligt att tillåta 3D-fastighetsbildning inom planområdet.

Bestämmelserna f1, f2, f3, f4, f6, q1, q3 och q4 har omformulerats för att bli tydligare eller kompletterats med foto i planbeskrivningen, innehållet är dock det samma. Efter synpunkter från Byggnadskontoret har en ny bestämmelse k2 tillkommit som innebär att en tidigare bestämmelse om fönsterplacering och indelning som ingick i q1 kompletterats och formulerats om till en ny bestämmelse k2.

Nya planbestämmelser om utformning har tillkommit (f7 och f8).

Byggnadshöjden 19,5 m i samrådsförslaget har ändrats till 17,7 m, höjden är dock det samma men man beräknar på ett annat sätt. En principskiss om hur man räknar byggnadshöjd har ritats på plankartan.

Sakägare har framfört synpunkter om att planförslagets genomförande kommer att påverka deras boendemiljö negativt. Skälig hänsyn måste visas gentemot närboende, samtidigt som en större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp bedöms vara acceptabel i en så pass centralt stadsmiljö. En del synpunkter från sakägare kan inte lösas inom ramen för en detaljplan och har vidarebefordrats till exploatören för kännedom. Exploatören är villig att ha en dialog med samtliga sakägare som lämnat synpunkter för att gemensamt hitta en lösning som gynnar alla.

Mindre justeringar i enlighet med inkomna yttranden har även gjorts, vilka beskrivs närmare under respektive yttrande. Dessa ändringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en väsentlig ändring av planförslaget.

Följande huvudsakliga synpunkter blev inte tillgodosedda under samrådet:

- ökad insyn
- försämrade ljusförhållanden
- störningar under byggnationstid
- framtagande av riskutredning pga. närheten av Krönleins bryggeri
- ljudnivåerna från Krönleins bryggeri vid de planerade bostäderna

GRANSKNING

Granskning har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-11-20 § 189 genomförts under tiden 27 november - 18 december 2018. 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 8 berörda remissinstanser. Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter/kommentarer på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Kulturmiljö Halland
- Miljöförvaltningen
- Teknik- och fritidsförvaltningen

Yttranden som inkom under granskningen berörde i huvudsak:

- Risker
- Buller
- Antal tillkomna våningar

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget.

WSP Akustik har utfört en kompletterande bullerutredning för att bedöma om ljudkrav klaras på fasad på de två tillkomna våningarna på fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Beräkning utfördes av ekvivalenta fasadnivåer avseende industribuller för dag, kväll och natt som redovisades i form av bullerkartor. För dagtid utfördes beräkningen för fall med samt utan maltbil.

Bullerutredningen daterad 2019-03-20 visar att god marginal finns till de riktvärdena för zon A i Boverkets vägledning och att nya bostäder därför kan accepteras utan särskild bulleranpassning. Bullerutredningen/kartorna finns som en bilaga till planhandlingarna.

Följande huvudsakliga punkter har ändrats (kompletterats) efter granskningen:

- Planbeskrivningen har på sida 12 och 13 kompletterats med ett resonemang kring kommunens ställningstagande att befintlig lägre byggnadsdel (3 våningar) får byggas med två ytterligare bostads våningar mot Kulturmiljö Hallands bedömning att det skulle vara möjligt att bygga till de olika byggnadskropparna med ytterligare en våning.
- Planbeskrivningen har på sida 21 och 22 kompletterats med texten om Riskutredningen avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad som tagits fram 2017 med reducerande åtgärder, räddningstjänstens bedömning om riskerna för fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17 samt beskrivningen av vissa säkerhetshöjande åtgärder som vidtagits på Krönleins Bryggeri.
- Planbeskrivningen har på sida 22 kompletterats med text om Bullerutredningen för Krönleins Bryggeri AB som tagits fram 2016 i samband med detaljplanen för Karl XI 7. En kompletterande bullerutredning för Valdemar Atterdag 13 och 17 genomfördes i mars 2019. Utredningen visar att god marginal finns till riktvärdena för zon A i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Nya bostäder kan därför accepteras utan särskild bulleranpassning.
- Ny planbestämmelse om att balkonger ska vara placerade på sida bort från bryggeriverksamheten har tillkommit (m2).

YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befärar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor. Se mer nedan under rubrikerna risker och buller.

Länsstyrelsen befärar inte att:

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

Risker

I PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 anges att det inte är studerat huruvida en förtätning av bebyggelse i omgivningen av Krönleins är lämplig. Länsstyrelsen anser att detta ska belysas. Lämpligen kan detta ske genom spridningsberäkningar för ammoniakutsläpp. Antalet personer i området som kan påverkas vid ett utsläpp bör beskrivas och samhällsrisk samt individrisk bör belysas. Förslag på eventuella åtgärder som behövs för att få en godtagbar risknivå ska anges.

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

Länsstyrelsen anser vidare att kontakt bör ske med Krönleins för att säkerställa att de antagande som görs angående genomförda åtgärder är riktiga, samt för att få en bild av hur nuläget ser ut.

Buller

Länsstyrelsens synpunkter ang. verksamhetsbuller kvarstår från samrådet. I samrådsredogörelsen sägs att "Bullerrapporten översänds i samband med granskningen", men någon sådan rapport finns inte med i handlingarna vad Länsstyrelsen kan se.

Boverkets vägledning Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, rapport 2015:21 kan användas vid planläggning och byggande av bostäder i områden som är utsatta för buller från befintliga industrier. I vägledningen ges förslag till vilka ljudnivåer utomhus som bör föranleda kompensationsåtgärder som en ljuddämpad sida och annan bulleranpassning av byggnaderna. I vägledningen anges vilka ljudnivåer som gör att ett område klassas som zon A, B eller C. Zon C innebär att bostadsbebyggelse är olämplig ur bullersynpunkt. Ett planerat bostadsområde klassas som zon B om den högsta ekvivalenta ljudnivå från industri/annan verksamhet som frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad är högst 60 dBA dagtid vardag måndag-fredag kl. 06-18, högst 50 dBA kl. 22-06 samt högst 55 dBA övrig tid. I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. I zon B bör bostadsbyggnader enligt vägledningen ha en

ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. De ekvivalenta ljudnivåer från industri/annan verksamhet som inte bör överskridas utomhus på ljuddämpad sida vid bostadsfasad och uteplats är 45 dBA dagtid kl. 06-18, 45 dBA kvällstid kl. 18-22 samt 40 dBA nattetid kl. 22-06.

Länsstyrelsen anser att det bör säkerställas i detaljplanen att ljudnivåerna från Krönleins Bryggeri vid de planerade bostäderna inte överskrider ljudnivåerna i bryggeriets tillstånd till miljöfarlig verksamhet. Om det inte är möjligt bör det säkerställas i detaljplanen att ljudnivåerna från Krönleins Bryggeri inte överskrider kraven för zon B enligt Boverkets vägledning, samt att alla bostäder får tillgång till en ljuddämpad sida och uteplats där ljudnivåerna 45 dBA dagtid kl. 06-18, 45 dBA kvällstid kl. 18-22 samt 40 dBA nattetid kl. 22-06, inte överskrider. För att Krönleins inte ska riskera villkorsbrott bör det som anges i 29 kap. 4 § andra stycket miljöbalken genomföras i kommande detaljplan.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter

Kulturmiljö

Kommunen har utökat den kulturhistoriska utredningen till att även omfatta vad det skulle innebära att bygga två våningar. Kulturmiljö Halland som gjort utredningen menar att detta inte är lämpligt. Då kommunen ändå väljer att göra en detaljplan där två våningar möjliggörs vore det önskvärt med ett resonemang kring kommunens ställningstaganden i planbeskrivningen.

Kommentar

Risker

För ammoniak har vi lutat oss mot den expertbedömning som tidigare gjorts i prövningen av verksamheten som farligt verksamhet (enligt den utredning som togs för Karl XI 7).

PM Olycksrisker och olägenheter vid Karl XI 7 från 2016 skickades till Länsstyrelsen som legat som underlag för granskningsyttrande. Länsstyrelsen anser att det inte är studerat huruvida en förtätning av bebyggelse i omgivningen av Krönleins är lämplig och föreslår att man gör en spridningsberäkning för ammoniakutsläpp och förslag för eventuella åtgärder. Därefter skickades till Länsstyrelsen Riskutredning avseende ammoniakutsläpp i centrala Halmstad, daterad 2017-06-14 samt PM Svar på synpunkter från Länsstyrelsen i Hallands län, daterad 2018-02-07.

Räddningstjänsten har granskat Swecos utredningar gällande Karl XI 7 och bedömer att:

”Gällande riskerna med ammoniakhantering på Krönleins så är slutsatsen och de riskreducerande åtgärder som föreslås samma som finns med i samrådshandlingarna för Valdemar Atterdag 13 o 17. Dessa får då anses vara på denne trygga sidan, detta då Valdemar Atterdag har ett betydligt mer gynnsamt läge i förhållande till Krönleins ammoniak anläggning än Karl IX 7.

- Längre avstånd, drygt 70 meter för närmsta fasad i förhållande till utredningens 60 meter. Ca 90 meter till den tank som tillhör ammoniaksystemet. Detta torde vara den sektion som rymmer mest gas och varit dimensionerande för utredningen.

- Valdemar Atterdag ligger syd om Krönleins, förhärskande vindriktning för Halmstad är väst/sydväst, vilket innebär mindre sannolikhet för att ett ev. ammoniakutsläpp skulle drabba denna fastighet.

Sedan dessa handlingar togs fram har vissa säkerhetshöjande åtgärder vidtagits på Krönleins. Hösten 2018 lät man installera en ny ”Scrubberanläggning” med större kapacitet än tidigare anläggning. Man håller också på täta otätheter i de byggnadsdelar som berörs av ammoniakanläggningen. Dessa åtgärder gör risken att omgivningen skall drabbas av ett ev. ammoniakutsläpp har minskat.

Man håller även på att installera ett automatiskt brandlarm som skall kopplas till Räddningstjänsten för snabbare insats vid ev. brand inom anläggningen.

Utifrån detta ser Räddningstjänsten inte det som nödvändigt med några ytterligare utredningar kring riskerna med ammoniakhanteringen på Krönleins med anledning av föreslagen planändring för Valdemar Atterdag.”

Därefter bedömer Länsstyrelsen (mail daterat 13 februari 2019) att det inte behöver tas fram någon ytterligare riskutredning för Valdemar Atterdag då avstånden i stort sett är samma som för detaljplanen Karl XI 7. Länsstyrelsen skriver att det är viktigt att detaljplanen säkerställer de åtgärder som föreslås i riskutredningen och att kommunen säkerställer att luftintag ska vara placerade på motsatt sida från bryggeriverksamheten. När det gäller balkonger och uteplatser är det tveksamt om planbestämmelsen f3 räcker och att kommunen bör se över den delen. En ny planbestämmelse om skydd mot störningar har därför tillkommit (m2).

Buller

Kommunen skickade till Länsstyrelsen bullervillkor som Krönleins har i sitt miljötillstånd som är 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid samt 40 dBA nattetid som legat som underlag för Länsstyrelsens granskningsyttrande. Därefter skickades till Länsstyrelsen en bullerrapport som gjordes 2016 i samband med framtagande av detaljplan för Karl XI 7 där resulterande bullernivåerna för dagtid, kvällstid och nattetid jämförts med riktvärdena i miljötillståndet för anläggningen. Jämförelsen med riktvärdena har gjorts för s.k. värsta fall, vilket innebär att samtliga bullerkällor som kan vara i drift samtidigt har medräknats med full ljudeffekt.

Utredningen visar att riktvärdena för kvälls- och nattetid klaras. Riktvärden för dagtid klaras förutom vid maltleverans. Maltleveransen, som pågår 45 minuter två gånger per vecka, ger upphov till upp till 65 dBA vid närliggande bostäder. Detta gäller bostäder norr om bryggeriet och påverkar inte detaljplanområdet. Av bifogade bullerkartor framgår att riktvärdena för dag- (inklusive maltleverans), kvälls- och nattetid för Valdemar Atterdag 13 klaras.

Bullerrapporten inklusive bullerkartor som gjordes av WSP Akustik daterad 2016-05-27 skickades till Länsstyrelsen i januari 2019. Länsstyrelsen står fast vid vad som står i granskningsyttrande och svarar att i bullerrapporten har buller beräknats vid bostäderna Valdemar Atterdag 13, men inte Valdemar Atterdag 17 (som ligger lite lägre bort) och att buller har enbart beräknats på höjden 1,5 meter över marken för fastigheterna Valdemar Atterdag 13 samt att bostäderna i detaljplan ska ligga högre upp. I bullerberäkningen visas, skriver Länsstyrelsen, att bullervillkoret dagtid kl. 07-18 på 50 dBA inte överskrids, att bullervillkoret nattetid kl. 22-07 inte överskrids, samt att bullervillkoret övrig tid på 45 dBA inte överskrids vid Valdemar Atterdag 13, men bara på höjden 1,5 meter över marken och att kommunen inte visat att Krönleins Bryggeri klarar sina bullervillkor utomhus vid alla de nya bostäderna, enligt domen från Mark- och miljödomstolen 2008-06-09, mål nr M 1934-07.

Länsstyrelsen vill att kommunen visar i detaljplan att bullernivåerna för Krönleins inte överskrids vid bostäderna och att detta behöver säkerställas i detaljplanen. De utredningar som tagits fram i samband med detaljplanen för Karl XI 7 enligt Länsstyrelsen visar inte hur bullernivåerna ser ut vid de planerade bostäderna och att en kompletterande utredning som visar hur bullernivåerna ser ut för de våningar som de nya bostäderna ska ligga på behövs.

WSP Akustik har utfört en kompletterande bullerutredning för att bedöma om ljudkrav klaras på fasad på de två tillkomna våningarna på fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Beräkning utfördes av ekvivalenta fasadnivåer avseende industribuller för dag, kväll och natt som redovisades i form av bullerkartor. För dagtid utfördes beräkningen för fall med samt utan maltbil.

Bullerutredningen daterad 2019-03-20 visar att god marginal finns till de riktvärdena för zon A i Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller och att nya bostäder därför kan accepteras utan särskild bulleranpassning. Bullerutredningen/kartorna finns som en bilaga till planhandlingarna.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletterades med ett resonemang kring kommunens ställningstaganden.

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

MILJÖFÖRVALTNINGEN

Miljönämnden har ingenting att erinra mot förslaget till detaljplan.

I samrådsskedet bedömde miljöförvaltningen att god marginal bör finnas till de riktvärden för zon A som anges i Boverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21). Detta innebär att nya bostäder kan accepteras utan särskild bulleranpassning. Bedömningen gjordes utifrån den bullerutredning som Krönleins bryggeri lämnat in till miljöförvaltningen under 2016.

Vidare bedömde miljöförvaltningen att den åtgärd med placering av luftintag för den nya påbyggnaden som föreslås i detaljplanen är tillräcklig för att förebygga att olägenheter uppkommer från bland annat luktande ämnen från verksamheten vid Krönleins bryggeri.

Inget har nu framkommit som ändrar denna bedömning. Miljöförvaltningen har därmed inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Kommentar

Synpunkterna har noterats.

TEKNIK- OCH FRITIDFÖRVALTNINGEN

I tidigare avlämnat samrådsyttrande har förvaltningen konstaterat att ingen allmän platsmark finns inom planområdet, men framhållit den återkommande utmaning med detaljplaner som parkeringsfrågan innebär.

Ett s.k. parkeringsköp, som ska täcka kostnaden för en parkeringsanläggning, kan endast göras om det finns tillräcklig kapacitet i närområdet.

Förvaltningens bedömning är att det inte finns några möjligheter för parkeringsköp i angränsande kommunala p-anläggningar. Av upprättad samrådsredogörelse framgår att samhällsbyggnadskontoret kommenterat redovisad synpunkt från teknik- och fritidsförvaltningen.

Avsaknaden av möjligheter för parkeringsköp i angränsande kommunala p-anläggningar

ska enligt samrådsredogörelsen åtgärdas genom att fastighetsägaren i bygglovskedet ska ta kontakt med privata fastighetsägare för parkeringshus i centrum och redovisa tillgång till parkeringsplatser enligt den p-norm som redovisas i planbeskrivningen.

Förvaltningen vidhåller sin i samrådsyttrande uttalade uppfattning att det parkeringsköp som kan komma att bli aktuellt ska uppdateras till dagens kostnadsnivå.

Kommentar

Synpunkterna har noterats.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

KULTURMILJÖ HALLAND

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

En påbyggnad i två våningar är, som den antikvariska utredningen konstaterat, inte lämplig ur kulturhistorisk synpunkt. Maximalt en indragen våning är möjlig för att inte förvanska det kulturhistoriska värdet på byggnaderna. Ur stadsmiljösynpunkt skulle därtill en påbyggnad enligt förslaget innebära en helt ny skala och gatubild med mer skugga och mindre siktlinjer.

Kulturmiljö Halland kan ej tillstyrka detaljplaneförslaget i denna del.

Kulturmiljö Halland ser i princip positivt på planbestämmelserna angående Skydd av kulturvärden, Rivningsförbud och Varsamhet. Med tanke på att förvanskingsförbudet respektive varsamhetskravet enligt PBL 8:13 respektive PBL 8:17 ej uppfylls genom föreslagen påbyggnad blir dock dessa delvis inkonsekventa.

Kommentar

Synpunkterna har noterats. Planbeskrivningen kompletterades med ett resonemang om varför kommunen väljer att göra en detaljplan där två våningar möjliggörs.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Lantmäterimyndigheten
- Räddningstjänsten
- HEM
- Byggnadskontoret

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

KLAMMERDAMM 3

ANNTHONIA NILSSON

Vi har mottagit granskningshandlingarna och era kommentarer på mina tidigare inskickade synpunkter.

Våra synpunkter står kvar.

Det låter bra att fastighetsägaren är öppen för dialog och de är välkomna att kontakta oss.

Vi vill fortsatt hållas informerade om vad som händer i ärendet.

Kommentar

Kommunen noterar att era synpunkter från samrådet kvarstår. Vi vidhåller dock de avvägningar som gjorts under planarbetets gång gällande påverkan på befintliga lägenheter kontra bostadsbehovet samt ett effektivt utnyttjande och hushållning av mark. Vår bedömning är även att ett boende i en central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser t ex ljud- och ljuspåverkan.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöte hölls 18 juni 2018 i Rådhuset. Samrådsmötet besöktes av 1 invånare. Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga synpunkterna som framfördes vid mötet:

- Negativ påverkan av ljusinsläppet
- Störningar i samband med byggandet och möjlighet att bo kvar under byggtiden.
- Ökad insyn i lägenhet tvärs över gatan (med tanke på det smala gaturummet)

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

Efter granskningsskedet kvarstår planförslaget. Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda inför antagande: Valdemar Atterdag 12 och Klammerdamm 3.

Frågor som inte blivit tillgodosedda är följande inför antagande:

- Ökad insyn
- Försämrade ljusförhållanden
- Störningar under byggnationstid
- Antal tillkommande våningar

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA UNDER PLANPROCESSEN (SAMRÅD OCH GRANSKNING)

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VALDEMAR ATTERDAG 12	Louise Olsson och Tommie Norén	Klammerdammsgatan 15 302 42 Halmstad
KLAMMERDAMM 3	Annthonia Nilsson	Vallgatan 26 302 42 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Tillhörande detaljplan för

VALDEMAR ATTERDAG 13 OCH 17



Centrala Halmstad , HALMSTADS KOMMUN
1380K-P2019/3

Standardförfarande, KS 2015/00532
Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018 -11-20

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

PLANFÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standard 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 åberopa rätten att överklaga beslut att anta en detaljplan, enligt PBL 13 kap 11§.

SAMRÅD

Samråd har enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2018-05-15 § 81 genomförts under tiden 24 maj - 29 juni 2018. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Planförslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Rådhuset samt på Halmstads kommuns webbsida. Ett samrådsmöte hölls 18 juni 2018 i Rådhuset.

Yttranden har inkommit från 10 berörda remissinstanser varav 5 med synpunkter. Under samrådstiden inkom två skrivelser från berörda sakägare utanför planområdet.

Följande remissinstanser har inkommit med synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Byggnadsnämnden
- Miljönämnden
- Teknik- och fritidsnämnden

Remissinstanser utan erinran:

- Räddningsnämnden
- LBVA
- Kommunala handikapprådet
- Skanova/Telia
- Halmstads stadsnät
- Kulturmiljö Halland (har ej besvarat remissen)

Yttranden som inkom under samrådet berörde i huvudsak:

- Kulturmiljö. Behov att Kulturhistoriska utredningen från 2016 kompletteras med en studie över förslaget beträffande påbyggnad av två våningsplan.
- Behov av en utredning som visar att föreslagen påbyggnad håller rent konstruktivt och inte förvanskar byggnadens uttryck.
- Ljushöghållanden på gården pga. utvändiga brandtrappor med skrymmande avsatser som försämrar boendemiljön för de befintliga lägenheterna.
- 3D-fastighetsbildning
- Behov av tydligare formuleringar av några planbestämmelser.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

En antikvarisk utredning beträffande påbyggnad av två våningsplan på Valdemar Atterdag 13 och 17 har efter samrådet tagits fram. I utredningen kvarstår bedömningen från den kulturhistoriska utredningen som gjordes 2016 att det kan vara möjligt att tillföra ytterligare ett våningsplan på byggnaderna, under förutsättning att detta görs med stor respekt för byggnadernas arkitektur.

Vid samhällsplanering måste olika intressen vägas mot varandra. Kommunens ställningstagande

är att det är viktigt att fler tillgängliga bostäder byggs i centrum. Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövården. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att ”hörnhusen” inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt.

Konstruktionsritningar genomfördes efter samrådet under sommaren 2018 och redovisades för kommunen. Handlingarna visar att föreslagen påbyggnad är möjlig ur konstruktiv synpunkt och att den konstruktion som krävs inte kommer att förvanska byggnadens uttryck pga. förskjutna bjälklagshöjder.

Enligt granskningsförslaget ska samtliga tillkommande lägenheter kunna utrymmas från gatan. På detta sätt slipper man utvändiga brandtrappor med skrymmande avsatser på gården och gör ingen påverkan på ljusinsläppet för de befintliga lägenheterna.

Efter Lantmäterimyndighetens synpunkt om att man bör förtydliga ytterligare och eventuellt reglera om man tillåter 3D-fastighetsbildning eller inte inom planområdet gjordes bedömningen att det är lämpligt att tillåta 3D-fastighetsbildning inom planområdet.

Bestämmelserna f1, f2, f3, f4, f6, q1, q3 och q4 har omformulerats för att bli tydligare eller kompletterats med foto i planbeskrivningen, innehållet är dock det samma. Efter synpunkter från Byggnadskontoret har en ny bestämmelse k2 tillkommit som innebär att en tidigare bestämmelse om fönsterplacering och indelning som ingick i q1 kompletterats och formulerats om till en ny bestämmelse k2.

Nya planbestämmelser om utformning har tillkommit (f7 och f8).

Byggnadshöjden 19,5 m i samrådsförslaget har ändrats till 17,7 m, höjden är dock det samma men man beräknar på ett annat sätt. En principskiss om hur man räknar byggnadshöjd har ritats på plankartan.

Sakägare har framfört synpunkter om att planförslagets genomförande kommer att påverka deras boendemiljö negativt. Skälig hänsyn måste visas gentemot närboende, samtidigt som en större acceptans av olägenheter avseende insyn och ljusinsläpp bedöms vara acceptabel i en så pass centralt stadsmiljö. En del synpunkter från sakägare kan inte lösas inom ramen för en detaljplan och har vidarebefordrats till exploatören för kännedom. Exploatören är villig att ha en dialog med samtliga sakägare som lämnat synpunkter för att gemensamt hitta en lösning som gynnar alla.

Mindre justeringar i enlighet med inkomna yttranden har även gjorts, vilka beskrivs närmare under respektive yttrande. Dessa ändringar är snarare förtydliganden och är inte något som innebär en väsentlig ändring av planförslaget.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER LÄNSSTYRELSEN

Gällande regleringar

Planområdet är inte geografiskt utpekad för ny bebyggelse i kommunens översiktsplan Framtidsplan 2030 (laga kraft 2015-01-15). Däremot gäller planeringsinriktningen ”Bebyggelse koncentreras till staden och till serviceorterna”. Ur detta avseende är planförslaget förenligt med översiktsplanen.

Inom området gäller stadsplanekarta 414, Kvarteret Valdemar Atterdag, från 1964. Planbestämmelsen

reglerar: område för handels- och bostadsändamål, sammanbyggda hus, i 3 respektive 4 och 5 våningar i hörnen. Genomförandetiden har gått ut. Planen innebär inget skydd mot rivning och förvanskning eller varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap. 6§.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållande av ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv till bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor.

Risker

Planområdet ligger cirka 30 meter från Krönleins Bryggeri som är en farlig verksamhet enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor och är en anläggning som hanterar bland annat ammoniak. Det finns en risk för utsläpp av ammoniak från Krönleins Bryggeri och att detta utsläpp påverkar planområdet. Därför behöver en riskutredning göras för Valdemar Atterdag 13 och 17 som visar risken för ett utsläpp av ammoniak. I riskutredningen ska såväl individrisk som samhällsrisk beskrivas.

Buller

I planbeskrivningen står bl. a. att en bullerrapport för Krönleins daterad 2016-05-27 inlämnades till tillsynsmyndigheten. Utredningen visar att riktvärdena innehålls vid dag-, kvälls- och nattetid med undantag för lossning av malt. Länsstyrelsen har inte sett bullerrapporten daterad 2016-05-27. Det framgår inte vid vilken tid på dygnet som lossning av malt sker och vid vilken tid på dygnet som bullervillkoret inte klaras vid de planerade bostäderna.

Länsstyrelsen anser att det bör säkerställas i detaljplanen att ljudnivåerna från Krönleins Bryggeri vid de planerade bostäderna inte överskrider ljudnivåerna i bryggeriets tillstånd till miljöfarligt verksamhet.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

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

Kulturmiljö

Kommunen har tagit till sig i stort sätt alla rekommendationer som Kulturmiljö Halland skriver i den kulturhistoriska utredningen vilket är positivt. I den kulturhistoriska utredningen görs bedömning att det skulle vara möjligt att bygga till de olika byggnadskropparna med ytterligare en våning. I fall de

skulle vara möjligt att bygga till med två våningar framgår inte i utredningen. Det är dock detta som planen föreslår. Här behöver den kulturhistoriska utredningen utökas till att även omfatta en studie över förslaget med två våningar.

Planbestämmelser

Bestämmelsen f2 bör förtydligas med vilka våningsplan det gäller så att den inte kan missuppfattas. Länsstyrelsen tolkar det som att bestämmelsen f4 avser nya balkonger på våning 6. Som bestämmelsen nu är utformad blir befintliga balkonger planstridiga då de inte är indragna och inte har glasad front. Punkt 1 under bestämmelsen q1 bör formuleras om till *skyltfönster med fönsterbågar i kromat stål* istället för *skyltfönster i kromat stål*.

Den första meningen i punkt 6 under bestämmelsen q1 är otydlig. Det bör framgå vad man menar med 2-4/5, troligtvis avses våningsplanen. Meningen bör även formuleras om till *vitmålad betongkonstruktion och rött lertegel* istället för *vitmålad betongkonstruktion i rött lertegel*.

Övriga synpunkter

I planbeskrivningen anges att kapaciteten i brandpostnätet i området är begränsad. Det är viktigt att kapacitet och placering av brandposter diskuteras med räddningstjänsten i kommunen för att ge förutsättningar för att kunna hantera eventuella bränder.

Kommentar

Risker och buller:

Kommunens miljöförvaltning har gjort en bedömning av Krönleins påverkan på planområdet. De skriver i sitt yttrande: "God marginal bör finnas till de riktvärden för zon A som anges i Boverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21). Detta innebär att nya bostäder kan accepteras utan särskild bulleranpassning. Bedömningen görs utifrån den bullerutredning som Krönleins bryggeri lämnat in till miljöförvaltningen under 2016.

Den analys av störningsrisker som togs fram för detaljplanen för Karl XI 7 kan ge vägledning även för den nu aktuella detaljplanen även om avstånd och riktning till riskkällorna är annorlunda. Då avståndet till de platser där utsläpp av luktande ämnen i huvudsak sker är större i denna detaljplan än vid Karl XI 7 bedöms den åtgärd med placering av luftintag för den nya påbyggnaden som föreslås i detaljplan vara tillräcklig för att förebygga att olägenheter uppkommer."

Bullerrapporten översänds i samband med granskningen.

Se Miljönämndens yttrande, sida 11.

Kulturmiljö:

En avvägning av olika intressen har gjorts. Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövärden. En påbyggnad kommer att påverka den kulturhistoriska miljön. Kommunens bedömning är att man inte ska försöka efterlikna befintliga byggnaden utan bygga något unikt och nytt. Tanken är att bygga modernt och bryta tydligt mot det gamla uttrycket och på så vis göra det lätt att läsa de olika tidernas tillägg.

Med ett nytt lågmält och kontrasterande uttryck på den tillbyggda delen, som i sig är sammanhängande

och indragen från befintlig byggnads fasadliv, kan den ursprungliga byggnadsvolymen fortsatt tydligt utläsas i stadsmiljön.

En lågmäld indragen påbyggnad i två våningar, vars bjälklagshöjd stämmer överens med befintliga vitmålade betongdetaljer i fasad, står i bättre relation till den befintliga byggnadens proportioner.

En kontrasterande tillbyggnad som underordnar sig i både material och uttryck – liggande uttryck mot stående, tunga material mot lätta, röda mättade toner mot mer neutrala, teglets materialitet mot glasets och plåtens immaterialitet, byggnadskropp mot taklandskap visar att man medvetet kontrasterar mot det befintliga.

Ur detta avseende gör kommunen en bedömning att det är mer lämpligt med påbyggnad i två våningar enbart på lägre delen av bebyggelsen än att tillföra ytterligare ett våningsplan på såväl den lägre delen som på de båda punkthusen. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden men genom att ”hörnhuset” inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt.

Samrådsyttrande från Kulturmiljö Halland angående detaljplanen har ej inkommit till kommunen. En utökad antikvarisk utredning beträffande påbyggnad av två våningsplan på Valdemar Atterdag 13 och 17 är genomförd av Kulturmiljö Halland under augusti 2018. Bedömningen från Kulturmiljö Halland kvarstår från den kulturhistoriska utredningen som gjordes 2016 att det kan vara möjligt att tillföra ett våningsplan på byggnaderna, under förutsättning att detta görs med stor respekt för byggnadernas arkitektur. Samma grundprinciper bör vara utgångspunkt för en påbyggnad som för den befintliga arkitekturen för att inte minska det kulturhistoriska värdet och förta de karaktärsdrag och arkitektoniska kvaliteter som finns i de enskilda byggnaderna och i husens samverkan med omgivningen. En påbyggnad med ytterligare två våningar enligt samrådsförslaget, bedömer Kulturmiljö Halland, inte är lämpligt ur kulturmiljösynpunkt enligt nedanstående argument:

1. En förutsättning, vilken också lyftes fram i den tidigare utredningen, var att nya våningar bör göras indragna från det närmsta underliggande våningsplanet. I nuvarande förslaget ligger två våningar i liv med varandra vilket skulle förta det viktiga arkitektoniska greppet med en lek med volymer.

Kommentar

Det öppna offentliga gatuplanet med butikslokaler som utgörs av sammanhängande fönster och entrépartier ligger också i liv med våningen ovan som består av lägenheter och kontor. I den befintliga lägre byggnadsdelen mot Hantverksgatan börjar våningsförskjutning med våning 3 som är indragen från underliggande våning. Enligt samrådsförslaget är påbyggnad i 2 våningar i liv (i likhet med gatuplanet och våning 2) och påbyggnadens fasad placeras indragen en meter i förhållande till befintlig fasad för att skapa en ny del av befintliga huset och göra ett tydligt avslut av byggnaden uppåt som i sin moderna karaktär skiljer sig markant från befintliga huset som det vilar på. Ur detta avseende anser kommunen att påbyggnad i 2 våningar står i en bättre proportion med den befintliga delen.

En lågmäld indragen påbyggnad i två våningar, vars bjälklagshöjd stämmer överens med befintliga vitmålade betongdetaljer i fasad, står i bättre relation till den befintliga byggnadens proportioner och lek med volymer eftersom de två understa våningarna på befintlig byggnad också är sammanhängande i fasadliv. Den tämligen uppglasade tillbyggnaden hämtar också referenser från det nedre butiksplanet med sina stora skyltfönster.

Övergripande gestaltungsprinciper:

- Befintligt offentliga gatuplan och befintlig våning 2 i liv (2 befintliga våningar i liv)
- Befintlig våning 3 indragen från underliggande våning (1 befintlig våning)
- Påbyggnadsvolym (våning 4 och 5)i liv indragen från underliggande våningsplan (2 nya våningar i liv).

2. Två nya våningar skapar en tätare och högre volym. Mittdelen skulle bli lika hög som punkthusen mot Klammerdammsgatan. Detta skulle förta greppet med en uppdelning i tre tydliga byggnadsdelar, men även den nedbrutna skalan som möter den äldre bebyggelsen på ett fint sätt.

Kommentar

En avvägning av olika intressen har gjorts. Planförslaget innebär en omfattande påbyggnad på befintlig, kulturhistorisk värdefull byggnad inom riksintresse för kulturmiljövården. Byggnadens proportioner kommer helt att förändras genom påbyggnaden. Genom att ”hörnhuset” inte höjs påverkas dock inte stadsbilden på ett betydande sätt. Mittdelen skulle bli lika hög som punkthusen mot Klammerdammsgatan. I detta fall har kommunen gjort bedömningen att helhetsupplevelsen av stadsmiljön är viktigare än den enskilda byggnadens uttryck. En våning ytterligare på hörnhuset enligt Kulturmiljö Hallands förslag hade inneburit byggnader i 6 respektive 7 våningar, vilket helt hade brutit skalan i stadsmiljön och skapat omotiverade nya landmärken.

Kommunens bedömning är att man inte ska försöka efterlikna befintliga byggnaden utan bygga något nytt och unikt. Det ska bli en tydlig gräns mellan befintliga huskroppen och nya påbyggda delen. Påbyggnaden ska i material och fasadbehandling underordna sig den ursprungliga byggnaden och upplevas som ett modernt tillägg.

Påbyggnadsdelen görs indragen från det närmsta underliggande våningsplanet, leken med volymen fortsätter trappas upp för att ge ett bearbetat och så lågt intryck från gatan som möjligt. Skalan på den äldre bebyggelsen på Hantverksgatan har dock redan ändrats med den nya byggnationen kvarteret.

3. Hantverksgatan är en av de smalare gatorna i innerstaden. Den kan ändå upplevas som ljus och luftig genom att mittdelen som sträcker sig längs större delen av kvarteret är lägre och att dess bredd trappas in mot kvarteret. En höjning av mittdelen enligt förslaget skulle skapa en helt annan skala och gatubild med mer skugga och mindre siktlinjer mot himlen och andra landmärken i staden så som tornet på St. Nikolai kyrka.

Kommentar

Påbyggnadens volym mot Hantverksgatan, som är en av de smalare gatorna i innerstaden, ska vara indragen 1 meter från underliggande våningsplan. På detta sätt fortsätter man med upptrappningen som arkitekterna gjorde när huset byggdes på 50-talet och samtidigt blir det tydligt var den befintliga huskroppen slutar och var påbyggnaden börjar. Det bidrar till att ge ett så lågt intryck som möjligt av påbyggnaden med tanken på det smala gaturummet mot Hantverksgatan.

4. Höjningen skulle även innebära att de karakteristiska gavlarna på punkthusen vilka vänder sig mot mittdelen med sina tegelväggar indelade av den vitmålade betongstommen, skulle bli nästan helt skymda.

Kommentar

De karakteristiska gavlarna på punkthusen blir bara delvist skymda av påbyggnadens volym och med tanke på det smala gaturummet kommer man att se detta bara från några få ställe från gatunivå. Genom att påbyggnadens bjälklag planeras att anslutas i höjd med vita horisontella band på befintliga hörnhusen gör kommunen en bedömning att man tar hänsyn till det karakteristiska rutnätet som består av vitmålad betong med fyllningar av rött tegel.

Genom att inte bygga på hörnhusen med ytterligare våningar har den karaktäristiska gavelformen mot Brogatan kunnat bevaras vilket skapar kontinuitet i upplevelsen av stadsbilden.

Planbestämmelser:

Planbestämmelserna f2, f4 och q1 har preciserats enligt Länsstyrelsens förslag.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Planens syfte är att möjliggöra påbyggnad av 2 våningar för bostadsändamål.

I genomförandebeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* har man nöjt sig med att konstatera att det inte behöver ske några fastighetsbildningsåtgärder. Vidare konstaterar man att gemensamhetsanläggningar inte är aktuella inom planområdet.

Man har dock öppnat upp frågan om fastighetsbildningsåtgärder och att det är fastighetsägaren som ska betala sådant om det krävs.

Lantmäterimyndighetens synpunkt på det hela är att man bör förtydliga ytterligare och eventuellt reglera om man tillåter 3D-fastighetsbildning eller inte inom planområdet.

En påbyggnad av två våningar för bostadsändamål vore fullt möjlig att avstycka och bilda en 3D-fastighet/er för. Konsekvenserna innebär dock att det kommer att behövas diverse gemensamhetsanläggningar och servitut för att trygga nödvändiga funktioner för dessa 3D-fastigheter. Exempelvis trapphus, hissar, uppvärmningssystem, gemensamma VA-ledningar mm.

Denna möjlighet med 3D-fastigheter har man på intet sett nämnt eller tagit ställning till i planen om man vill tillåta eller inte. Man behöver också i ett sådant scenario redovisa och belysa ekonomiska aspekterna mycket tydligare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt

Kan bli aktuellt om man tillåter 3D-fastighetsbildning och det bör i så fall framgå på både plankarta och genomförandebeskrivningen.

Kommentar

Planområdet är en del av kvarteret Valdemar Atterdag som består av bostäder, handel och kontor och är i privat ägo. Med tanke på planområdets centrala läge i Halmstads äldre stadskärna gör kommunen en bedömning att det är lämpligt att tillåta 3D-fastighetsbildning inom planområdet för att öppna möjlighet att avstycka och bilda 3D-fastigheter. Gemensamhetsanläggningar kommer då att bli aktuella inom planområdet.

Av genomförandebeskrivningen framgår att man tillåter 3D-fastighetsbildning. Vi har undersökt möjligheten att reglera detta på plankartan men finner inte att det finns lagstöd för en sådan bestämmelse. En planbestämmelse som saknar stöd i plan- och bygglagen får inte användas.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER, M FL.

BYGGNADSNÄMNDEN

Byggnadskontoret är positivt till planförslaget och dess syfte. Vid en förtätning med påbyggnad på en befintlig arkitektur- och kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad finns ett behov att sätta noggranna bestämmelser vad gäller utformningskrav på den nya volymen (f) samt skydds- (q) och varsamhetskrav (k) vad gäller det befintliga huset. Byggnadskontoret vill därför påpeka att vissa förtydliganden vad gäller bestämmelserna på plankartan kan behövas. Planbeskrivningen ska vara till hjälp vid tolkning av detaljplanens bestämmelser och syfte. Då hänvisning på plankartan finns till bild eller text i planbeskrivningen ska detta kompletteras med aktuellt sidnummer.

Byggnadskontoret vill erinra om följande:

Konstruktivt måste det vara utrett redan i detaljplaneskedet att en tillbyggnad på den lägre mittdelen av byggnaden kan genomföras. Det måste hålla rent konstruktivt och den konstruktion som krävs får inte förvanska byggnadens uttryck. Det måste också säkerställas att med planerad konstruktion och uttryck invändiga höjder i lägenheter kan uppnås. Enligt planbeskrivningen ska nya volymen följa den tydliga bjälklagshöjd som finns på den befintliga byggnaden. För att tillbyggnaden ska kunna ske utan att den befintliga byggnaden förvanskas behöver också den tillbyggda volymen var underordnad de äldre hörnvolymer och inte sticka upp ovan de befintliga högre byggnadsdelarna i kvarterets hörn. För att detta ska kunna säkras i detaljplaneskedet bedömer byggnadskontoret att konstruktionshandlingar måste redovisas för kommunen innan beslut om granskning kan ske. Utifrån inkomna konstruktionshandlingar bör även förslagen maximal byggnadshöjd samt nockhöjd utgå.

Tanken är att bygga modernt och bryta tydligt mot det gamla uttrycket vilket byggnadskontoret finner vara en lämplig lösning i detta fall. Det blir på så vis lätt att läsa de olika tidernas tillägg. Glas bedöms enligt planbeskrivningen som ett lämpligt fasadmateriäl. Det får dock inte bli för varmt i de nya lägenheterna. Möjligheten till solavskärmning utvändigt är begränsad om fasaden inte ska förvanskas. Traditionella markiser är inte det rätta sättet att gå och inte heller en foliering av glaset. Istället behöver rätt glas väljas från början och ytterligare solavskärmning sker invändigt.

Brandtrappor planeras för utrymning av nya enkelsidiga lägenheter mot gården. Det finns enkelsidiga lägenheter redan nu mot gården, enligt ritning på plan tre men eventuellt även på plan två. Dessa utryms idag med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar. Nya brandtrappor med access till nya enkelsidiga lägenheter mot gården försämrar utblickar och tar mycket ljus för de befintliga lägenheterna, framför allt för de enkelsidiga.

Ljusförhållanden på gården försämrar också i och med att kvarteret byggs på med två våningar i ett västerläge. Om det fortsatt fungerar att utrymma enkelsidiga lägenheter mot gården med bärbar stege - det behöver säkerställas att det fungerar vad gäller rörelsemån och vinklar etc. på den trånga gården - bör även de enkelsidiga lägenheterna kunna utrymmas på detta sätt. Detta då utvändiga brandtrappor med skrymmande avsatser försämrar boendemiljön väsentligt för de befintliga lägenheterna. Om det ändå inte skulle fungera utan nya utrymningstrappor behöver uppföras ska även befintliga lägenheter kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dvs ges access till de nya brandtrapporna. Det måste också säkerställas att de befintliga lägenheterna har fortsatt goda ljusförhållanden vid tillbyggnad av nya brandtrappor. Om detta inte kan ske utan att det innebär en väsentlig olägenhet för de nuvarande hyresgästerna behöver vi i detaljplanen säkerställa att genomgående lägenheter planeras på de tillkommande våningsplanen.

q1 - "fönsterplacering och indelning mot gata ska bevaras" kan inte gälla fasad mot Hantverksgatan för nummer 13 då fönsterplacering har förändrats här. (se förslag på ny bestämmelse **k2** nedan.)

En bestämmelse **k2** kan vara lämplig. Fönstren på det befintliga huset på Valdemar Atterdag 13 är utbytta till olika typer. Vi bedömer att original var bruna träfönster. På den höga volymen mot norr är alla fönster bytta mot vita aluminiumfönster. Den norra delen av den låga längan, som nu är tänkt att byggas på, har fått nya bruna aluminiumfönster med tjockare dimensioner än original. Fönsterindelning på denna fastighet stämmer inte heller med ursprungsutförande. Vid renovering bör man uppmuntras att gå tillbaka till ursprunglig färg och dimension på fönster samt ursprunglig fönsterindelning. Bestämmelse om detta bör finnas. Ritning som visar ursprunglig fönsterindelning på nr 13 finns. Fasadritning på sidan 7 i planbeskrivningen stämmer inte helt med vad som verkligen uppfördes på nr 13. Det är av vikt att detta redovisas korrekt i planbeskrivningen. Kan ett originalfönster redovisas att ha som utgångspunkt vore detta att föredra ur bygglovssynpunkt.

Bestämmelser på plankartan som behöver tydliggöras är följande:

f1 : materialvalet på de nya våningarna ska vara transparent glas samt koppar alternativt bandplåt - "i kulörer som harmonierar med byggnadens bottenvåning". Bottenvåningen är klädd med svart mosaik och (folierat) glas, vit/ljusgrå mosaik och kromat stål. Ett resonemang kring vad det kan innebära kulörmässigt att harmoniera med dessa material kan behövas i planbeskrivningen. En zinkplåt bedömer byggnadskontoret inte som lämplig - det blir för ljust och blankt, dock kan den anses harmoniera med stålet på bottenvåningen. Beskriv också i planbeskrivningen varför koppar kan vara lämpligt just här. Koppar är annars inget material som vi bör uppmuntra ur miljöhänsen.

f3 : "utskjutande balkong får ej anordnas mot gatan" - precisera och skriv vilka gator det gäller - Hantverksgatan och Klammerdammsgatan. Denna bestämmelse bör finnas inom alla egenskapsområden eftersom utskjutande balkong inte är lämpligt heller på de äldre delarna. Terrass mot Hantverksgatan är inte lämpligt på den del av byggnaden som är tänkt att byggas på med två våningar.

f4 : Bestämmelse gäller terrasser på taket av det högre "punkthusen". Använd därför hellre begreppen terrass och räcke än balkong och balkongfront.

f6 : denna bestämmelse som gäller indragen gavel på våning 6 mot Hantverksgatan är svårförstådd utan en tydlig bild. Ange sida i beskrivningen där bild redovisar, vad menas och formulera eventuellt om.

q3 - visa foto på originaldörr i planbeskrivningen

q4 - visa foto på franska balkonger i planbeskrivningen

k1: ange var man kan hitta bilden på balkongfronter i beskrivningen (s 16). För även ett resonemang om kulör då de bilder som visas har olika blå nyanser.

Kommentar

För att säkerställa att en påbyggnad på den lägre mittdelen av byggnaden kan genomföras och att planerad konstruktion och invändiga höjder kan uppnås utan att förvanska byggnadens uttryck redovisades konstruktionsritningar för kommunen under september 2018. En principsektion ritad

av OWB i Halmstad visar att en påbyggnad kan genomföras samt att invändiga höjder kan uppnås utan att förvanska byggnadens uttryck.

I samrådsförslaget fanns enkelsidiga lägenheter mot gården och förslaget var att dessa utryms via brandtrappor till markplan och vidare till det fria. Det finns enkelsidiga lägenheter redan nu mot gården, enligt ritning på plan tre och eventuellt på plan två. Tanken var att dessa kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar. Räddningstjänsten har varit på plats under sommaren för att säkerställa att det fungerar vad gäller rörelsemån och vinklar etc. Deras bedömning är att det inte är möjligt att utrymma någon lägenhet med bärbara stegar från den trånga gården i dagsläget och därför planeras endast lägenheter som man når från gatan.

Enligt granskningsförslaget ska samtliga tillkommande lägenheter kunna utrymmas från gatan. Då behöver man inga brandtrappor med skrymmande avsatser till nya enkelsidiga lägenheter mot gården som försämrar utblickar och tar ljus för befintliga framför allt enkelsidiga lägenheter.

Behov av precisering av planbestämmelser:

Planbestämmelserna f1, f3, f4, f6, q3, q4 och k1 har formulerats om/kompletterats med foto i planbeskrivningen i samråd med byggnadskontoret. Syfte och innehåll är dock det samma, med undantag av bestämmelse k2 som tillkommer.

Planbestämmelsen k2 har formulerats enligt byggnadskontorets förslag.

Planbestämmelse om utformning f1 har kompletterats med texten om lämplig typ av glas och om ytterligare solavskärmning som får ske invändigt.

Nya planbestämmelser om utformning f7 och f8 har tillkommit.

MILJÖNÄMNDEN

Miljönämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Ärendet

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva en påbyggnad på befintlig bebyggelse inom delar av fastigheterna Valdemar Atterdag 13 och 17. Planförslaget möjliggör en påbyggnad i två våningar med bostäder och centrumfunktioner i den lägre delen av byggnaden längs Hantverksgatan samt ombyggnad av den befintliga vindsvåningen med fläktrum på hörnhuset mot Brogatan. Ingen påbyggnad tillåts för hörnhuset mot Klammerdammsgatan. På- och ombyggnaderna innebär att cirka 20 lägenheter tillkommer. Detaljplanen syftar också till att säkerställa ett bevarande av de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värden.

Planområdet är beläget i Halmstad centrum och omfattar cirka 1 200 kvadratmeter. Området är idag bebyggt med byggnader som inrymmer bostäder, handel och kontor.

Krönleins bryggeri ligger cirka 30 meter från planområdet. Denna verksamhet kan påverka planområdet genom bland annat verksamhets- och trafikbuller samt utsläpp av luktande ämnen. Verksamheten hanterar även brandfarliga ämnen och ammoniak som kan innebära en risk för den planerade bebyggelsen. Avståndet till närmaste anläggningsdel med ammoniak är cirka 70 meter från planområdets gräns.

Värden för buller regleras genom Boverkets byggregler och kontrolleras i bygglovsskedet. I Boverkets rapport 2015:21 Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder anges riktvärden för verksamhetsbuller. En bullerrapport för Krönleins daterad 2016-05-27 inlämnades till tillsynsmyndigheten. Utredningen visar att riktvärdena innehålls vid dag-, kvälls- och nattetid med undantag för lossning av malt. Krönleins bryggeri har krav att buller från verksamhet begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiger riktvärde. I dagsläget finns befintliga bostäder som ligger närmare.

För att minimera risken för störningar från ett eventuellt utsläpp av ammoniak vid Krönleins bryggeri ska luftintag för den nya påbyggnaden vändas bort från bryggeriverksamheten. Detta regleras genom en bestämmelse på kartan.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningsnät för dricks- och spillvatten. Påbyggnaden innebär inte någon ökning av andelen hårdgjorda ytor. Dagvatten kan därför omhändertas enligt nuvarande princip.

Bedömning

Krönleins bryggeri är beläget på fastigheten Västre kavaljeren 14 omedelbart norr om planområdet. Verksamheten där påverkar omgivningen främst genom buller, lukt och störningar från transporter till och från verksamheten, vilket kan påverka hur planområdet kan användas och hur bebyggelsen kan utformas.

I detta planärende har ingen egentlig analys gjorts av hur stor påverkan bryggeriverksamheten har på planområdet, motsvarande de som nyligen gjordes för detaljplanen för Karl XI 7 vid Lilla torg. Detta planområde är beläget på ett liknande avstånd från bryggeriet men öster/nordost om detta.

Av den analys av risker för olyckor och olägenheter med avseende på verksamheten vid Krönleins bryggeri som gjordes för detaljplanen gällande Karl XI 7 framgår bland annat följande:

Krönleins bryggeri hanterar mindre farliga mängder brandfarlig vara. Denna hantering bedöms inte påverka utformning och bebyggelse av planområdet.

I kylanläggningen på bryggeriet används ammoniak som köldmedium. På grund av att ammoniak hanteras har länsstyrelsen beslutat att verksamheten ska omfattas av bestämmelserna i lagen om skydd mot olyckor. Den fara som anläggningen kan utgöra för omgivningen är relaterad till plötsliga utsläpp av större mängder ammoniak vid en olycka. I de riskanalyser och expertutlåtanden som gjorts för verksamheten görs bedömningen att de halter som kan orsakas vid olyckor inte medför så allvarliga störningar att användning av ammoniak som köldmedium inte är tillåtlig. Det går inte att göra en specifik bedömning för riskpåverkan på det aktuella planområdet annat än att risknivån för omgivningen generellt mycket låg.

Påverkan på planområdet från transporter av farligt gods till Krönleins bryggeri bedöms som försumbar.

Det förekommer periodvis luktolägenheter från verksamheten, vilket kan medföra en viss påverkan på planområdet. Det har dock inte varit möjligt att fastställa någon frekvens av förekomsten av luktstörningar varför det är svårt att ange specifik påverkansgrad. Givet att det redan i dagsläget finns tät bostadsbebyggelse i närområdet och att företaget anger att de tidigare inte mottagit några klagomål bör dock påverkan på planområdet inte vara så stor att det inte går att bebygga med bostäder.

I rapporten dras slutsatsen att det utifrån tillgängligt material inte går att utesluta att området påverkas av luktolägenheter som kan leda till klagomål. Det är därför lämpligt att vidta vissa åtgärder för att minska sannolikheten för luktpåverkan i de planerade bostäderna. De åtgärder som rekommenderas är att byggnaderna förses med luftintag på fasader som är riktade bort från verksamheter samt att balkonger och uteplatser inte ligger på fasad som är riktad mot bryggeriet. Att fönster inte är öppningsbara minskar också sannolikheten för luftpåverkan även om det rimligen är så att personer kan stänga fönster själva om de upplever olägenhet. En förebyggande åtgärd kan också vara att förse inkommande luftintag med någon form av luftreningsapplikation. De åtgärder som föreslås bedöms även ge god riskminskande effekt vid eventuellt utsläpp av ammoniak.

Miljöförvaltningen gör följande bedömning:

God marginal bör finnas till de riktvärden för zon A som anges i Boverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (rapport 2015:21). Detta innebär att nya bostäder kan accepteras utan särskild bulleranpassning. Bedömningen görs utifrån den bullerutredning som Krönleins bryggeri lämnat in till miljöförvaltningen under 2016.

Den analys av störningsrisker som togs fram för detaljplanen för Karl XI 7 kan ge vägledning även för den nu aktuella detaljplanen även om avstånd och riktning till riskkällorna är annorlunda. Då avståndet till de platser där utsläpp av luktande ämnen i huvudsak sker är större i denna detaljplan än vid Karl XI 7 bedöms den åtgärd med placering av luftintag för den nya påbyggnaden som föreslås i detaljplan vara tillräcklig för att förebygga att olägenheter uppkommer.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret noterar yttrandet.

TEKNIK- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Teknik- och fritidsförvaltningen gör följande bedömning:

Någon allmän platsmark finns inte inom planområdet.

Det blir därför inte aktuellt med någon kalkyl eller något anläggningsuppdrag för teknik och fritid.

Förvaltningen vill dock framhålla den återkommande utmaningen med detaljplanen i centrummiljö som parkeringsfrågan innebär.

Parkeringsköp kan endast göras om det finns tillräcklig kapacitet i närområdet.

Ett parkeringsköp ska täcka kostnaden för ett framtida parkeringshus eller motsvarande anläggning.

Parkeringsköpet måste därför vara uppdaterat till dagens kostnadsnivå och det måste finnas mark tillgängligt för att kunna lösa underskottet inom aktuella området om det totalt sett rör sig om många platser över tid.

Kommentar

Samhällsbyggnadskontoret noterar yttrandet.

Enligt Teknik och fritidsförvaltningen finns inga möjligheter för parkeringsköp i angränsande kommunala p-anläggningar.

Fastighetsägaren ska ta kontakt med privata fastighetsägare för parkeringshus i centrum och redovisa i bygglovskedet tillgång till parkeringsplatser enligt den p-norm som redovisas i Planbeskrivningen.

REMISSINSTANSER UTAN ERINRAN

- Skanova
- Halmstads stadsnät
- LBVA
- Räddningstjänsten
- Kommunala handikapprådet

SKRIVELSER FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

VALDEMAR ATTERDAG 12

LOUISE OLSSON OCH TOMMIE NORÉN

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

Vi håller inte helt med om att detta inte påverkar miljö och resurser i kvarteret.

Miljö och stadsbild

Vi delar tillsammans med grannar i vårt hus och andra hus en gemensam innergård som med två våningar extra kommer ge skugga betydligt längre varje dag, året om.

Det påverkar således även stadsmiljön och stadsbilden med färre innergårdar och möjligheter till att vara ute i en trädgårdsmiljö fast man bor centralt.

På korsande gata, Klammerdammsgatan finns även flera äldre hus som ger en mycket mysig och härlig tillbakablick till Sverige arkitektur och levnad förr med korsvirkeshusen. Denna bild förstörs om fler höga byggnader reses runt om dessa kulturmärkta hus.

Solförhållanden

Ny högre bebyggelse skapar skuggor som påverkar såväl vår balkong som innergård. Påbyggnaden kommer påverka ljusinsläppet året om.

Insyn

Påbyggnaden kommer medföra insyn i vårt vardagsrum och sovrum.

Byggnationen påverkar alltså också vårt hus och lägenhet med minskad sol på balkong och ökad insyn vilket drastiskt minskar våra förutsättningar och lust att bo kvar.

Av ovan nämna anledningar anser vi inte att denna detaljplan bör gå igenom.”

Kommentar

Kommunen har förståelse för att omkringliggande bebyggelse har funnits oförändrad under en längre tid och att den föreslagna påbyggnaden kommer att påverka de närboendes boendemiljöer. Det är dock svårt att som boende i Halmstads stadskärna räkna med att omgivningen inte kommer att förändras med tiden och vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att

utvecklas. Ett boende i central stadsmiljö innebär att större olägenheter får anses vara acceptabla vad avser exempelvis insyn och ljuspåverkan.

Ni beskriver att föreslagen byggnation kommer att påverka ert boende negativt med minskad sol på er balkong och innergård samt ökad insyn i er lägenhet. Vid planering av ny bebyggelse ska skälig hänsyn visas till befintliga bostäder. Med skälig hänsyn får det tas i beaktande att det är en så pass central miljö. Det är möjligt att under projekteringen av påbyggnaden ta hänsyn till omkringliggande lägenheter till viss del. Till exempel att med utformningen minska olägenheten (ökad insyn i ert vardagsrum och sovrum) som ni skriver om i ert yttrande, genom att utforma burspråk och ha fönster i sådana lägen att insyn till er lägenhet minimeras. Fastighetsägaren är öppen för en dialog med er.

Kommunen gör inte bedömningen att föreslagen påbyggnad av Valdemar Atterdag 13 och 17 kommer att ha en negativ påverkan på äldre byggnader på Klammerdammsgatan. Eftersom påbyggnaden sker på mittdelen och inte på "hörnhuset" bedömer vi att påbyggnaden främst blir påtaglig från Hantverksgatan.

KLAMMERDAMM 3 ANNTHONIA NILSSON

-Stor negativ påverkan vad gäller buller och störning i samband med byggnation när jag är i min lägenhet. I en genomgångslägenhet med öppen planlösning finns ingen del man kan komma iväg från buller och störningar från det planerade bygget. Om planen vinner laga kraft önskar jag att det regleras att dessa arbeten ska göras när de gör minst påverkan för de boende, inte under semestertider och röda dagar etc.

-Stor negativ påverkan av ljusinsläppet i min lägenhet.

Vill fortsatt få direkt information från er kring vad som händer i ärendet.

Kommentar

Förändringar i stadsmiljön kräver ständiga avvägningar mellan det allmänna behovet och enskilda individers behov och önskemål. Vissa förändringar måste tålas för att kommunen ska ha möjlighet att utvecklas. I detta fall har en noggrann avvägning gjorts mellan påverkan på befintliga lägenheter och behovet av centrala lägenheter, effektivt marknyttjande och hushållning av marken. Kommunen har gjort bedömningen att en påbyggnad med två våningar på befintlig bebyggelse är en rimlig skala.

Kommunen framför önskemål till exploatören om att arbetstiderna på byggarbetsplatsen begränsas till dagtid, men det är inte något som går att reglera i en detaljplan. Fastighetsägare är öppen för en dialog.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

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

Samrådsmöte hölls 18 juni 2018 i Rådhuset. Samrådsmötet besöktes av 1 invånare. Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga synpunkterna som framfördes vid mötet:

- Negativ påverkan av ljusinsläppet
- Störningar i samband med byggandet och möjlighet att bo kvar under byggtiden.
- Ökad insyn i lägenhet tvärs över gatan (med tanke på det smala gaturummet)

KVARSTÅENDE ANMÄRKNINGAR

- Ökad insyn
- Försämrade ljusförhållanden
- Störningar under byggnationstid
- Framtagande av riskutredning pga. närheten av Krönleins bryggeri.

FÖRTECKNING AV INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHET	NAMN	ADRESS
VALDEMAR ATTERDAG 12	Louise Olsson och Tommie Norén	Klammerdammsgatan 15 302 42 Halmstad
KLAMMERDAMM 3	Annthonia Nilsson	Vallgatan 26 302 42 Halmstad

Samhällsbyggnadskontoret

Mila Sladic
planchef

Violeta Stanic
planarkitekt

Datum
2019-06-07

Dnr
KS 2015/00532

UPPLYSNING OM LAGA KRAFT

Kommunstyrelsen i Halmstads kommun har den 23 april 2019, §123 beslutat anta förslag till detaljplan för **VALDEMAR ATTERDAG 13 och 17, Halmstad.**

Kommunens aktbeteckning är 1380K-P2019/3.

Länsstyrelsen har den 23 maj 2019 beslutat att någon överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut har inte överklagats och detaljplanen har därmed **vunnit laga kraft den 28 maj 2019.**

Samhällsbyggnadskontoret den 7 juni 2019.


Ann-Britt Thörner

Sändlista

Länsstyrelsen

Alla Byggnadskontoret

SBK Plan

SBK Mex

Teknik- och fritidsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Kulturmiljö Halland

LBVA

Louise Olsson och Tommie Norén, Klammerdammsgatan 15, 302 42 Halmstad

Anthonia Nilsson, Vallgatan 26, 302 42 Halmstad

Anders Berling, Flygaregatan 25, 302 38 Halmstad

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